2268

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

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

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

本人反對老人院興建

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

簽署 Signature J 日期 Date 24-10-2021

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、逼翰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 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 1st 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
SO2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	Annual	50	N/A
NO2 (RSP)	1 hour	200	18
	Annual	40	N/A
PM10 (RSP)	24 hour	100	9
	Annual	50	N/A
CO	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
Ozone (O3)	1 hour	200	9
	8 hour	160	N/A
Carbon Monoxide (CO)	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	N/A

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 that has a stack height of [illegible]		
	< 20 m	> 200 m	Active and passive recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreational uses
	20 m - 30 m [illegible]	> 100 m	Active and passive recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and passive recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	> 40 m	10 m	Active and passive recreational uses

Notes:
(a) For locations where the height of chimneys is not known, use the set of figures for the next lower height in the table. Each industrial chimney shall be evaluated individually.
(b) Buffer distances are measured from the nearest point of the boundary of the industrial area to the nearest point of the boundary of the open space.
(c) The buffer distances are applicable to major industrial areas. Isolated industrial chimneys that are not located within or close to industrial areas should be evaluated individually.

Source: HKPSG, Chapter 9 Table 9.8 - Guidelines on location of open spaces

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 200m from the Application Premises is chosen in Fig Site survey was conducted in Jun 2025 to verify the presence of chimney was no chimney of 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 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 refer to non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machinery) such as cranes or diesel 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 networks and chimney emission from industrial stacks 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-air Industrial Activities	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
		0 - 5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	-	[illegible]

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to [illegible] The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

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



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

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。

2269

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 日期 Date 24 Oct, 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。

2270

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 24/6/26

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 [a] (µg/m3)	No. of exceedances allowed
SO2	10 min	[illegible]	[illegible]
	24 Hour	[illegible]	[illegible]
RSP (PM10)	24 Hour	[illegible]	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:
[illegible]

RAMBOLL

[illegible]

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

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation, which aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMMs) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMMs include non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machines) such as crawler cranes, generators and air compressors.

2.2.4 Under the regulation, regulated machines have to comply with the Stage IIIA emission standards of the European Union (EU). It also requires all regulated machines sold or leased for use in Hong Kong to bear an approval or exemption label issued to them by the EPD, started from 1 September 2015. It restricts specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified processes to use only NRMMs that bear an approved 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, 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
Road and Highways	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreation uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Passive recreational uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	-	Passive recreational uses

Source: [illegible]

2.2.7 Table 3.1 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**

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 the [illegible]		
	< 20 m	> 200 m	Active and recreational uses
		5 - 200 m	Passive recreation
	20 m - 30 m	> 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreation
	31 m - 40 m	> 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreation
	> 40 m	10 m	Active & recreational uses

Notes:
[illegible]

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[illegible] Site survey was conducted in Jun 2025 to verify the presence of chimney[illegible] were no chimney or industrial emissions identified within 200m from the A[illegible] Premises. [illegible] is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to [illegible] industrial emission impact.

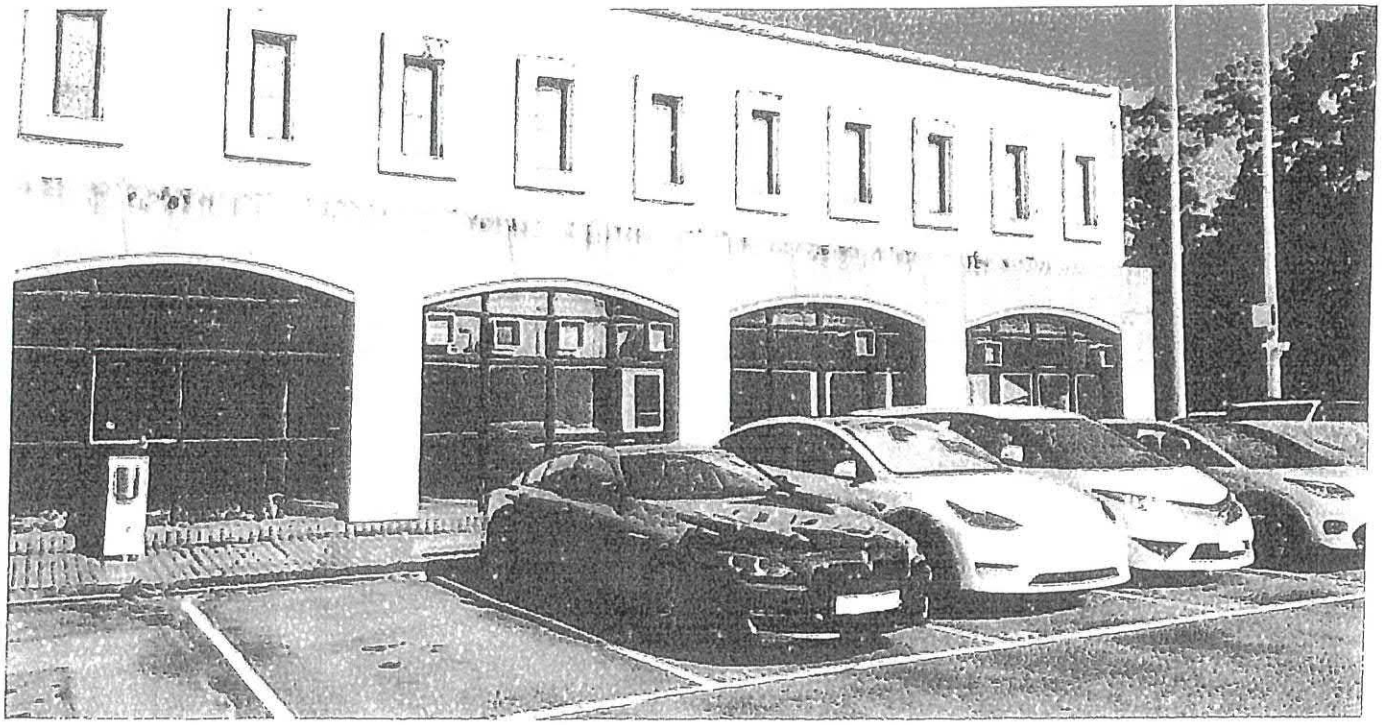
Review on Vehicular Emission Impact

The Palm Springs Plaza is located at the middle of the Palm Springs [illegible] surrounded by residential houses. The major roads of the area (Castle [illegible]

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



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

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)

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。

2270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 24/OCT/26

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onversion)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/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
醫院/療養院/學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合商業工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合商業管理人員 (J6)	0.08	440	35
商業區工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
商業區管理人員 (J6)	0.08	860	70
床位	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,068	8,145
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）			40,875

註：

(1) 參 UFF 附件表 G.2。

(2) 參 [illegible] 的估算。

(3) 根據香港為 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024）[illegible] 的 [illegible]，經平均晴季流量下的 ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 人口/就業數據 [illegible]。

(5) 「員工宿舍」按表 G.5 的 [illegible] 的員工宿舍。

(6) 「醫院/療養院/學生宿舍床位」按表 G.5 的 [illegible] 的醫院/療養院床位。

(7) 「學生」按全日學校，每名學生每日 [illegible]。

(8) 由於四捨五入的關係，ADWF 的實際總和為 37,158 立方米/天。

附圖-07-01

根據《水污染管制條例》（第 358 章）第 2 條及環保署(EPD)工業污水技術備忘錄，該高度護理安老院(RCHE)因設有中央廚房、污物房、洗衣及護理設施，其所排放的污水屬工商業污水（Trade Effluent），而非住宅污水（Domestic Sewage）。(Report https://share.google/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
1PIdy2kS0nD
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。

2271

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

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

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date Oct 25 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。**

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。

Re：申請人 Appendix E Revised Traffic Review Report

反駁交通評估報告的交通影響嚴重聲明

Appendix 06

交通評估報告嚴重低估交通流量，並違反政府指引

根據交通技術報告（TIA）第 3 章：

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

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

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

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

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

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

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

對此數據，我們存在極度質疑：

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

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

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

4. 安老院的實際繁忙時段並非報告所列的 08:15 至 09:15 及 17:30 至 18:30。家屬探訪、復康車接載老人覆診、物資運送等均集中在 10:00 之後。報告選取上下班時段作為評估基礎，完全未能反映安老院的探訪及營運時間，意圖刻意迴避安老院真實出行率，仍使用極度偏低的 0.022 數據。

按運輸署 TIA 指引，偏遠地區安老院的出行率（Trip Rate）應為 0.15 - 0.25，按此計算：

90 床位 × 0.2 = 18 架車/每小時，尚未計算擬建佔用的 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣的車流率。報告嚴重低估交通對居民的影響，所呈現的出行率（Trip Rate）嚴重失實，意圖誤導運輸署及城市規劃委員會（城規會）。

真實情況：

現時加州花園居民平日外出已經常面臨擠塞，週末及假期商場車輛擠滿、違泊情況嚴重，居民已多次報警求助。而安老院每日有多種車輛停泊需求，包括救護車、醫療廢物車、接載老人覆診的醫護車、送貨車、垃圾車、家屬探訪車等，將會堵塞道路交通。加州花園商場（擬建安老院位置）正處於加州豪園與加州花園中間，是兩區居民生活必經之處，此舉將對交通造成嚴重影響。

申請人僅聲稱安老院繁忙時段每小時 2 架車出行率，但從未交代加州花園商場至新田公路、青山公路、元朗公路交界的現狀基線車流數量數據及調查日期。

促請城規會要求申請人公開完整交通流量點算原始數據，以供所有居民及公眾核實。原始數據應包括：調查日期、時間、15 分鐘間隔流量、車種分類及錄像紀錄，以證明其基線流量並非選取非繁忙時段進行調查。

此外，根據《噪音影響檢討》第 2.2.3 段，申請人承認交通流量數據將提交運輸署徵求意見及認可。運輸署 9 月 28 日的回覆（如附件）僅表示對該評估建議的繁忙時段交通流量預測，從交通工程角度並無意見。請注意，「無意見」並非贊同報告提交的交通流量，亦非對整份噪音報告或申請人的整體交通安排（包括佔用 33 個訪客停車場作專用車位及 2 個專用貨灣）作出認可。

目前，申請人在未獲任何政府部門支持、亦未取得運輸署正式認可的情況下，仍在報告中聲稱「無不良影響」，完全缺乏支持理據。

而交通報告中，竟以屯門明愛李嘉誠護理安老院(附件圖片 P01)（200 床位）為例，聲稱該院僅 5 個車位及 1 個上下客位即足夠使用，此說法完全強詞奪理。該安老院為獨立院舍，擁有獨立門口及救護車位。

現擬建的安老院位於『加州花園商場』內，地理位置及環境設施完全不同，以此為例實為混淆視聽。

報告中亦以大欖松齡雅苑為例，按每床位 0.022 架車計算，但該院位置極度偏僻、入住率極低，附近並無大型屋苑。

而加州花園商場位於兩個屋苑（合共約 1500 伙）的中間位置。單是擬建的 90 床位安老院及上班職員，連同救護車、垃圾車、送貨車、醫療廢物車、護理車、復康巴士專用車、員工車輛、探訪車輛等，每小時已產生極大車流量。

申請人聲稱「對交通無影響」，實為運用不當例子，意圖隱瞞車流量並誤導城規會。以 0.2 的中位數計算，遠超申請人聲稱的 0.022（2 架次），申請人的估算低估了近 8 至 10 倍。

根據《噪音影響報告》第 2.2.2 段，申請人採用加州花園商場平日早上 230 架次/小時、傍晚 270 架次/小時的數據。

報告完全未提供週末及假期的車流量，且該 230/270 流量並未獲運輸署任何認可。而 Figure 2.1 的日期標註為 2026 年 6 月，文件 R10180_v1.1 標註日期為 260909，即 2026 年 9 月 9 日。

換言之，該報告撰寫日期為 2026 年 6 月至 9 月。但 230/270 流量數據完全未標註具體年份、月份、日期、時段、天氣情況及車種分類，數據來源不明，絕對未能真實反映車流高峰期及道路最差狀況。而且 Appendix 2.1 完全未附上原始點算表。

根據運輸署《運輸策劃及設計手冊》（TPDM），原始點算表是香港編制 TIA（交通影響評估）的依據，申請人完全未提交有效之 TIA，亦未提及尚未取得運輸署認可（TD Endorsement）。

未獲運輸署認可的 230/270 架次數據，被直接用作道路交通噪音計算（CRTN）的輸入參數，違反《香港規劃標準與準則》（HKPSG）第 9 章及《環境影響評估條例》技術備錄（EIAO-TM）附錄 5（Annex 5）對噪音評估須基於經核實數據的要求。EIAO-TM 附錄 5 規定，噪音評估須以經核實及最差狀況流量作為依據。

申請人以 Figure 2.1（2026 年 6 月）及 Table 2.1 的 230/270 輛/小時數據，推算噪音為 66/61 分貝（A），而 Appendix 2.1 嚴重違反《香港規劃標準與準則》對噪音評估須基於經核實交通數據的要求。

申請人意圖蒙混過關，聲稱已符合 70 分貝標準，無需安裝隔音設施，以隱瞞實際情況，意圖以不實數據蒙騙運輸署、城規會及環保署的專業部門。

顧問公司 Ramboll 在報告第 2.3.1 段聲稱，評估採用英國運輸署 CRTN 標準，卻不遵循英國標準的基本準則，此行為極不恰當。

懇請城規會詳細審閱顧問提交的所有資料內容，並尋求各政府部門的專業意見。

CRTN 準則

計算噪音的六大步驟及 CRTN 要求：

1. 流量 Q：須實測每小時流量（Hourly flow），分輕型及重型車輛，標註日期、星期及正常天氣（neutral day）
2. 車速 V：須實測平均車速
3. 車型分類 p：重型車（Heavy）定義為 1.5 噸以上，須實測分類點算
4. 路面修正：包括坡度及路面種類
5. 距離修正：由路中心至房間的直線距離，須計算斜距及地形影響
6. 屏障/反射：須評估是否有隔音牆及對面樓宇的聲反射

CRTN 公式的核心原則（Paragraph 1.1）：

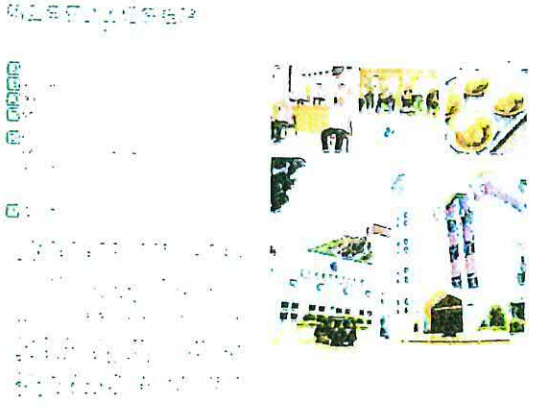
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

此規定已實施二十餘年，自 1998 年《環境影響評估條例》（EIAO，第 499 章）生效起，

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

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

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



(附件圖片 P01)



(附件圖片 P02)

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。

2271 RNTP

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 TAI CHING
簽署 Signature 日期 Date Oct 25 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]	總平均晝夏流量（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	49,092	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
新商業工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
新商業管理人員 (J6)	0.08	860	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式污水系統	/	/	2,101[2]
NOL 商業	/	/	459[3]
小計			37,159[8]
總 ADWF（含 10% 應急備用）（立方米/天）			40,075

註：
(1) 與 UFF 的假設表 6.2。
(2) 總人口及日平均污水流量與附錄 B 的計算相符。
(3) 根據香港 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），「商業（辦公室）」的人口密度為 1 人/10 平方米 GFA，每天產生 0.45 立方米污水。
(4) 主要平均就業人口或平均人數根據特定土地利用計算。
(5) 「員工宿舍」假設 0.5 的佔用率的員工宿舍。
(6) 「長者院舍/學生宿舍」假設與醫院的床位密度相似，為每床 3 人。
(7) 「學生」假設大學生，包括住宿生、非住宿生和學生家屬的比率。
(8) 由於平均和峰值流量中心 ADWF 為每日流量人，因此總流量與總平均流量不完全相等。

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/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。

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 (Provisions) Ordinance
- 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 safeguarding 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 min	500	3
	24 hour	125	3
	1 hour	350	9
CO (mg/m3)	Annual	50	NA
	24 hour	100	9
	1 hour	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) [illegible]

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Distances in the table between industrial chimney and the		
	< 20 m	≥ 230 m	[illegible]
		5 - 230 m	Passive recreational uses
	20 m - 30 m (a)	≥ 103 m	Active and passive recreational uses
		5 - 103 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Active and passive recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	≥ 40 m	10 m	Active and passive recreational uses

Notes:

(a) For cases where the height of chimney is not known, use the top of the [illegible] with a 10% tolerance to determine a buffer distance of 230 m or 103 m.

(b) Buffer distances are measured from the edge of the chimney. [illegible] buffer distance is measured from the edge of the [illegible] chimney.

(c) Proposed developments within 3 x double the industrial chimney height (3 x 2H) from industrial chimney should conduct [illegible] to ascertain the [illegible] chimney.

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

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Presence of Industrial Emission Sources

The buffer distance of 260m from the Application Premises is shown in Fig. Site survey was conducted in Jun 2020 to verify the presence of chimney [illegible] was no chimney of industrial activities identified within 260m from the A Premises. [illegible]

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

Presence of 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 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 started from 1 September 2015. In respect of specified activities and locations including construction sites, [illegible] waste disposal facilities and specified processes, 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 surrounding road carriageways and chimney emission from industrial stacks 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		
Air Quality	Trunk Road and Primary Distributor	≥ 20 m	Active and passive recreational uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	≥ 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Passive recreational uses
	Local Distributor	≥ 5 m	Active and passive recreational uses
		≤ 5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	[illegible]	Passive recreational uses

Source: The Hong Kong Planning Standards and Guidelines

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to [illegible] The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

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



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

2272

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

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

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 23/10/2020

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
醫護及相關學生宿舍床位 (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	986
商業餐廳管理人員 (J6)	0.08	860	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% 應急餘量）（立方米/天）	40,075

註：

(1) 總 UFF 採用表 6.2。

(2) 總人口及員工人數根據附錄 B 的問卷調查結果。

(3) 醫護相關學生 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），「醫護相關學生」NOL 問卷回收 (NTD) 住宿人數為 1,148 人，ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 各土地使用人口或員工人數根據相關規劃參數計算。

(5) 「員工宿舍」採用表 6.5 中的住宅單位的總員工數。

(6) 「醫護相關學生宿舍」採用表中醫護相關學生宿舍床位的總數。

(7) 「學生」採用表中「學校」，假設其中 50% 為寄宿學生，每位寄宿學生的總流量為 0.04 立方米/人/天。

(8) 由於平均旱季流量 (ADWF) 為每日的平均人口流量，因此不應用峰值因子來計算。

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
IPIdy2kS6nD

Report
epd.gov.hk

https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/cn/pp-294/eia_1894/progress/action_1842/EIA/html/Text/Ch5%206%20-%20Sewerage%20and%20Sewage%20Treatment%20Implications.htm

Table 6.1 Development parameters

Type	Proposed Development
Residential (with club houses)	14,000 flats 37,800 population
Commercial (Mainly Retail)	about 30,000m^2 GFA
School	3 nos. (@30 classrooms)
Kindergarten	4 nos. (@6 classrooms)

6.3.3 Unit Flow Factors - Domestic Flows

6.3.3.1 Unit flow factor (UFF) used for domestic sewage flow estimatio North Lantau are shown in **Table 6.2**.

Table 6.2 Unit flow factors for domestic flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/person/day)[1]
Public Rental	0.190
Private R1	0.190
Private R2	0.270
Private R3	0.370
Private R4	0.370
Traditional Village	0.150
Modern Village	0.270
Institutional and special class	0.190
Temporary and non-domestic	0.150
Mobile residents	0.190
General Residential – Permanent housing in North Lantau (for catchment wide planning)	0.230

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.4 Unit Flow Factors - Commercial and Institutional Flo

6.3.4.1 The unit flow factors for commercial and institutional flows c shown in **Table 6.3**.

6.3.4.2 The total unit flow generated from an employee in a particul employee and the unit flow factor of commercial activities of a part

Table 6.3 Unit flow factors for commercial and institutional flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/employee/day) [1]
Commercial Employee	0.080
Commercial activities	
(a) Specific trades:	
J2	0.250
J3	0.100
J4	0.200
J5	-
J6	-
J7	-
J8	-
J9	0.150
J10	1.500
J11	0.200
J12	-
(b) General - territorial average	0.200
School student	0.040

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.5 Peaking Factors

依據空氣質素影響評估報告共 20 頁(Air Quality Impact Review 20 頁)

1.停車場布局圖 Carpark Layout Plan
2.已批准建築圖則 HT 8636/CDE/D5 第 20/21、21/21 頁 Approved Building Plan HT 8636/CDE/D5 20/21, 21/21

反對加州花園商場改建為設有 90 張床位的安老院舍，原因是污水去向不明，相關資料與圖則內容存在矛盾，具體理據如下：

1.根據停車場布局圖(Carpark Layout Plan)，停車場末端設有雨水終端沙井 RMH-215(Stormwater Terminal Manhole RMH-215)，並標註為 225 毫米寬鋼格柵蓋（225wide S/C W/C.I. GRATING COVER），該設施屬於雨水渠系統，並非污水渠（糞渠）。

而經批准的污水渠系統圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場範圍內設有污水終端沙井：

- 污水終端沙井 SMH-207，參考標高 CL 5.30、井底高程 IL4.01，內設 150 毫米管徑污水渠，圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-209，參考標高 CL5.30、井底高程 IL 3.83、跌級高程 D.T.I.L 3.03，管徑為 150 毫米硬質聚氯乙烯管，標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-215，參考標高 CK 5.70、井底高程 IL3.90、跌級高程 D.T.I.L 3.75，標註「TO BE CONNECTED（待接駁）」

（備註：SMH=污水沙井；CL5.30=井蓋面高度 5.3 米，IL4.01=井底排水高度 4.01 米，井深為 5.30-4.01=1.29 米，僅達兒童身高，屬淺井。SMH-207 同樣為污水沙井，D.T.I.L 3.03=跌級高度 3.03 米，即井內設有一級跌水結構，污水經跌落后再排出；井深 5.30-3.83=1.47 米，同屬淺井）

2. 經批准圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場全區污水僅依賴上述 3 個終端沙井接駁，圖則未標示任何化糞池、污水處理設施及最終排放點，嚴重違反屋宇署與環保署關於無公共污水渠區域必須設置污水處理設施的規定。

SMH-207，20/21 圖則，（井深 1.29 公尺）位於 2.75 公尺行人路，不需使用泵，依靠重力流動。

SMH-209，20/21 圖則，（井深 1.47 公尺），最貼近民居，需依靠 SUMP PIT SP-2 泵井運作。（圖則註明 1200x1200x1000(D) SUMP PIT SP-2 W/2NOS.SUBMERSIBLE PUMPS），配有 2 台潛水式水泵），SMH-209 與之隔離，位於 2.75 公尺行人路(LOADING AREA)貨物裝卸區中間。

SMH-215，20/21 圖則，（井深 1.8 公尺），位於 11 公尺車路中間最深處，是管徑最大幹管的末端井，不需使用泵，等待政府統一接駁。

#SMH-207 的污水流向 SMH-209，SMH-209 通過 SP-2 泵輸送至 SMH-215，最終由 SMH-215 等待政府接駁，因此 SMH-209 的泵每日持續運行在這條斷頭管線上#

所有管線的接駁責任不明：該圖面均標註「150 S.P. TO BE CONNECTED TO ROAD DRAINAGE SYSTEM BY OTHER」

所有井均為斷頭井，顯示污水渠接駁並非由本合約完成，證明自落成至今從未接駁公共污水系統。

依據 20/21 圖則，污水渠終端尚未完成接駁，正因政府至今未於錦田南鋪設公共污水渠，導致圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER」SMH-207、SMH-209、SMH-215 三口終端井自落成至今，40 年仍屬斷頭井，從未接駁！

目前尚可靠現有設施勉強維持，若未完成接駁便新增 90 張床位的污水負荷（每日 76.5 噸），現有污水量將增至 10 倍以上。SMH-207、SMH-209、SMH-215 均為淺井，屆時將會滿溢，雅仕居日葵徑的居民將首當其衝！極可能會發生不可預計的衝突。

根據環保署指引，安老院每張床位每日產生 850 升污水，90 張床位每日共產生 76500 升（76.5 噸）污水。現有 SMH-209 泵坑容積僅 1.44 立方公尺，需負責將全數污水泵送至 SMH-215，需每 27 分鐘泵送一次，每日需泵送 53 次，完全無法負荷，設計上根本無法實現！

3. 平面圖用途標示部分：

現有平面圖僅標註「SHOP（商店）」「SUPERMARKET（超市）」「RESTAURANT（食肆）」「CARPARK（停車場）」，完全未標註污物房、隔離房及床房。

4. 此外，申請人從未向政府提交下列任何一項文件：

a) SMH-207/SMH-209/SMH-215（污水渠）及 SMH-215（雨水渠）剩餘容量水力計算；
b) 90 床安老院新增獨立污水渠接駁至 SMH-207/SMH-209/SMH-215 之平面圖；
c) 加州花園私人污水處理廠的容量證明，以及該廠是否願意接收每日 76.5 立方米污水的書面確認；
d) 雨水渠 RMH-215 與污水渠 SMH-207/SMH-209 分離措施的保證聲明。

5. 最重要的是，依據《建築物條例》（第 123 章）中有關污水處理----化糞池/污水廠的規定，以及屋宇署《建築設備手冊/污水處理方法》：

a. 位置規定 ：化糞池不得設於錦田河 18 米範圍內；
b. 法定容量計算標準：計算方式為 90 張床位加 50 名職員，140 人×135 公升=每日 18900 升，即最低需求為 18.9 立方米（此數據僅計算純糞便污水，尚未包含洗衣房及廚房污水）。18.9 立方米×30 日=567 立方米的大型儲存池。
c. 目前 SMH-207 深度僅 1.29 米，已屬最淺狀態，不符合作為污水處理池的標準。

6. 另外根據環保署（EPD）技術備忘錄，安老院（RCHE）屬於社會福利機構 Institution, EPD(Sewerage Manual)規定，環保署《排污手冊》：

若超過 20 床的安老院（RCHE）無法接駁公共污水渠，則不可使用簡易化糞池，必須設置套裝式污水處理廠(Package Sewage Treatment Plant)。原因是污水必須經過「沉澱—氧化—排放」(Process - (1)settling (2)oxidization(3)discharge)的完整處理工藝，處理達標後才可排入河道。

但申請人至今仍未提交任何化糞池或套裝式污水處理廠的平面圖，亦未提交環保署認可的無害化處理足夠證明，顯示污水處置方案尚未解決。

此外，依據《水污染管制條例》（WPCO）：

未經污水處理廠處理的污水，直接排入雨水渠 RMH-215，屬於違法行為。

7. 申請人陳述前後矛盾：在《空氣質素評估報告》第 2.1(Air Quality Assessment 2.1)節中，申請人聲稱本次工程僅為「裝修及翻新工程」(decoration and renovation works only)。

然而上述各類工程均屬於排水工程，必須新設獨立化糞池及進行挖掘作業，申請人卻以「裝修」一概而論，明顯自相矛盾。且申請人未提交新污水渠平面圖，在污水報告中存在錯誤計算，完全未說明糞便污水的處置去向，不符合《城市規劃條例》及《污水影響評估指引》的要求。

圖則未有顯示任何化糞池，污水處理廠及最終排放點，嚴重違反屋宇署及環保署對無公共污水渠地區必須設置污水處理設施之規定。懇請規劃署要求申請人提交完整的排污接駁圖則及排污影響評估報告(Sewerage Impact Assessment)，並說明 SMH-215 後續的污水去向、設施處理容量及相關合法性。

申請人聲稱將沿用「原有排污設施」（見附件 2），
針對公眾咨詢文件第 1 頁第 2 點、第 4 頁第 6 點的回應，現逐一反駁如下：

儘管地段分割為多個部分(Section)，根據大廈分契 Deed of Mutual Covenant 及土地註册處紀錄，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。

2272

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

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

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

- Control of Air Pollution in Car Parks (Fixed Air Pollution Control Ordinance)
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)
- Criteria for Evaluating Air Quality Impacts (Annex 4 of the EIA Study Brief)

Air Pollutants for the Purpose of EIA Study

2.2.2 To achieve, as soon as practicable and to maintain thereafter, the overall objective of protecting the health of the community, a set of Air Quality Objectives (AQOs) is established under the Air Pollution Control Ordinance (Cap. 311). The current set of AQOs that came into effect on 31 December 2021 is specified 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
CO (mg/m³)	8 hour	10	0
	1 hour	30	0
PM_{10} (μg/m³)	24 hour	100	9
	Annual	50	0
$PM_{2.5}$ (μg/m³)	24 hour	50	18
	Annual	25	0
NO_2	1 hour	200	18
	24 hour	120	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:

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	Active and recreational uses
		5 - 200 m	Passive recreational uses
	20 m - 30 m (H)	≥ 100 m	Active and recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	> 40 m	10 m	Active and recreational uses

Note:

Space with Chimney 3 from 51 Sunshine to Site of Open Space Site

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Air Quality Impacts on Industrial Emissions on Area 4

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 were no chimney or industrial activities identified within 200m from the A Premises. The buffer distance requirement under the HKPSG and [illegible] is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to any industrial emission impact.

Fixed-to-Vehicular Emissions 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

3.2.3 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 driven excavators and air compressors.

3.2.4 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 projects 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 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 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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Road [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]

Note:

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidance for locating open space close to potentially polluting [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)

2273

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

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-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 27/10/26

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）：

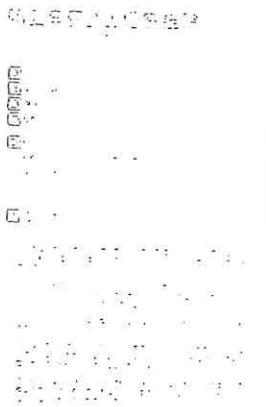
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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）
旱房安置住宅區 (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
醫療院舍及護理安老床位 (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）	0.28	3,520	986
物業物業管理人員 (J6)	0.08	860	70
廚床	1.25	3,030	3,788
香港員工	0.28	25,068	8,145
UniTown 和綜合發展的集中式污水系統	/	/	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 的估算 6.2。

(2) 總人口及日平均污水流量的詳細計算。

(3) 引用自 NOL EIA 報告（已參考：AEIAR-259/2024），[illegible] 估算為 ADWF 約 459 立方米/天。

(4) 含下班後人口在內的人均流量 [illegible]。

(5) 「員工宿舍」按第 6.5 節假設的員工宿舍。

(6) 「醫療院舍」指高度照顧安老院舍及護理安老床位。

(7) 「學生」按全日制 [illegible]。

(8) 總平均旱季流量 (ADWF) 為四捨五入，因此 [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/SdhqII
1PIdy2kS6nD

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。

2274

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

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

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date Oct 23, 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。

2275

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

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-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 Wendy Chan
簽署 Signature Wendy Chan 日期 Date 2026.10.26

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
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 kPa (one atmosphere).

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:
(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 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 establishments which are likely to be significant air pollution sources. Con when planning open spaces close to such establishments.
(d) Generally, a 6 metre buffer 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 300m 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. 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

(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
	Other Environmental [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)

2276

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

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-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 Nurul W.
簽署 Signature _____ 日期 Date 25 Oct 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。

2277

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

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

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

簽署 Signature 容 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）：

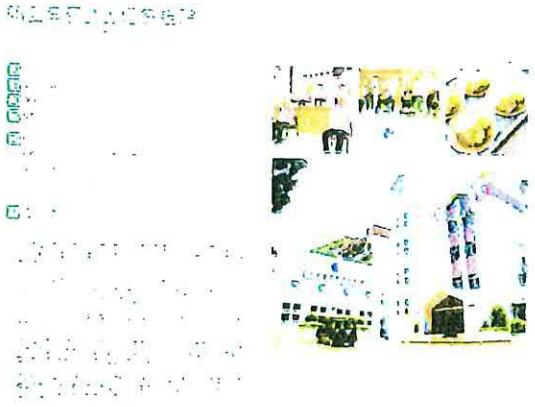
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2278

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

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

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 24 Oct 2026

反駁噪音評估報告的影響

根據申請人噪音報告，Figure2.1

依據申請人提交的《修訂噪音影響評估報告》（Figure2.1）內容：

首先，『加州大道』設有雙向行車線，紫色線為加州大道中心線。從安老院外牆計算至紫色中心線的距離僅 22 米，扣除一條行車線的寬度後，實際從安老院(RCHE)外牆到馬路邊石的距離不足 15 米，且 140 度範圍內無任何遮擋，實際環境狀況比 Figure2.1 所示的距離更近、噪音影響更為顯著。

須知加州花園與加州豪園合共約 1500 戶住宅，加州大道是居民車輛進出的唯一主幹道。無論日常通勤、垃圾清運、屋苑巴士（每日來回班次已超過 200 班）、救護車、消防車等，均必須途經加州大道出入。依據香港規劃標準與準則，15 米的距離無法符合安老院 70 分貝(A)的道路噪音標準，而申請人完全未提供任何隔音設施方案。

由於申請人未提交經運輸署核實並發出的有效認可書，因此其提交的交通影響評估（TIA）報告完全無效，而以無效的交通影響評估作為基礎編制的噪音評估報告，同樣不具備效力，因此懇請運輸署，環保署，城規會及各政府有關部門，不接納申請人所提供的 Revised Noise Impact Review。

根據申請人噪音報告，Figure2.2

根據噪音報告（Figure2.2）內容，申請人敘述：『加州花園商場』對出的加州大道屬本地連接路(Local Distributor)，因此僅需 5 米緩衝(buffer)距離，並據此聲稱項目不會對環境造成空氣污染影響。

而 Figures 2.2 所顯示，擬建安老院與該道路的實際測量距離為 10 米，基於「10 米大於 5 米」(10m>5m)為由，主張項目已具備足夠緩衝空間(sufficient buffer,)，所以堅稱符合相關規範要求。

以下將透過多項理據，明確說明申請人對條例的解讀與引用存在錯誤：

1. 依據香港規劃標準與準則（HKPSG）第九章第 3.3 段，以及《環境影響評估條例》技術備忘錄（EIAO-TM）附錄 12 的定義：

緩衝距離(buffer distance)是指的是從污染源起計，到敏感用途建築物（窗戶位置）之間的區域，該區域必須完全空曠，不得有建築物或任何遮擋設施，作用為保障廢氣與噪音的自然擴散。

行人路、停車場、行車道均不屬於「空曠緩衝區」範疇，原因是此類區域本身存在車輛與人流活動，會持續產生污染。若將行人路等區域計入緩衝距離(buffer distance)，則所有臨街建築物均可符合標準，相關指引將失去約束意義。

此外，申請人在多份報告中反覆主張「項目具備足夠緩衝空間」"with sufficient buffer"；依據《城市規劃委員會指引》第 16 號(TPB Guidelines No.16)，申請人提出此類主張時(sufficient)，必須同時提交三份證明文件：

a) 運輸署認可的道路流量數據；
b) 環境保護署認可的空曠緩衝區計算說明；
c) 實心隔音屏障的設計圖則。

惟申請人並未提交上述任何一份文件，存在轉移視線、誤導審批的嫌疑！

申請人在（Figure2.2）中主張的 5 米緩衝距離(buffer distance)，範圍實際包含行人路，不符合香港規劃標準與準則第九章(HKPSG Chapter 9)對空曠緩衝地帶的定義，因此實際空曠緩衝距離為 0 米("0M")。

另外：安老院(RCHE)與公眾停車場實際距離祇有一點五米(附件圖片 P04-01)(附件圖片 P04-02)



(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。

2278 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 ~~Otto~~ ANDREA
簽署 Signature _____ 日期 Date 24 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。

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)

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/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) 指測得每日最大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），問題場內設施設施（即 NTM 和前 NTD）在正常運營下的總 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 表中採用的人口/就業人數是根據概念規劃總綱計算的。
(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節提供的員工宿舍。
(6) 「高等院校學生」指由大學城設計的教職員宿舍及學生宿舍。
(7) 「學生」指在大學城、醫療設施區、新建小學和中學等處的學生。
(8) 由於每種土地利用方式的 ADWF 均獨立計算，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/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。

2279

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

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

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

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、逼翰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 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 1st 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	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
NO2	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Ozone (O3)	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Carbon Monoxide (CO)	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Note:

[illegible]

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

2279 PHTP

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

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

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

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）：

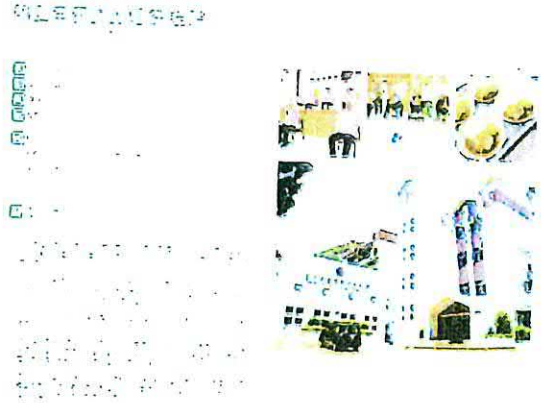
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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 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 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)	經平均晴季流量 (ADWF) (立方米/天)
單層安置住宅區 (R1)	0.27	2,352	635
私人住宅 (R2)	0.27	38,491	10,393
員工宿舍 (5) (R2)	0.27	1,331	359
醫療機構/學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合物業工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合物業管理人員 (J6)	0.08	440	35
物業工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
物業管理人員 (J6)	0.00	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,000	0,145
UniTown 和綜合醫院的長中式治理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 商業	/	/	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 的總量 6.2。
(2) 小計 [illegible]
(3) 根據商業區 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），[illegible] 商業的 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 基於下述假設人口和就業密度的估計。
(5) 「員工宿舍」係在 6.5 [illegible]
(6) 「醫療機構/學生宿舍床位」[illegible]
(7) 「學生」[illegible]
(8) 由於四捨五入的原因，ADWF 總數可能與各項人口/就業乘以單位流量係數的結果略有不同。

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/SdhqlI1PIdy2kS6nD)

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。

2280

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

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-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 SIT Yat Fung Jonathan
簽署 Signature [signature] 日期 Date 25/10/26.

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。

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於2026年9月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及補充反對意見
（申請編號：[填寫城規會申請編號] —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院）

尊敬的執事委員：
本人是元朗加州花園之住客，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

2，針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」
（5）僅距12米的嚴重互相對望滋擾：針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。
不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院24小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於2026年9月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Ip Chi Yin
日期：2026年10月11日

簽署

2282

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

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-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 Lai Wan
簽署 Signature 何 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、逼蒲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] (μg/m3)	No. of exceedances allowed
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SO2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	3 hour	350	3
	Annual	50	NA
PM10 (Fine Particulates)	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
PM2.5 (Fine Particulates)	24 hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	120	0
	Annual	40	NA
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	NA
Carbon Monoxide (CO)	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

Note:

[illegible]

RAMESES

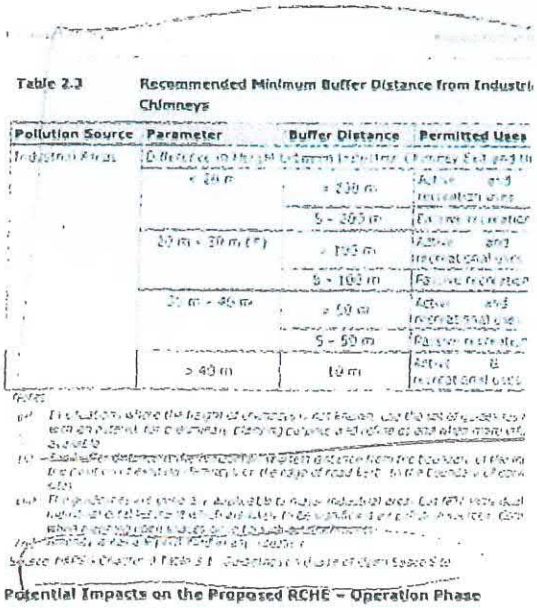


Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	Distance to the nearest industrial chimney [illegible]		
	< 20 m	> 330 m	Active and passive recreational uses
		5 - 330 m	Passive recreational uses
	20 m - 30 m (E)	> 190 m	Active and passive recreational uses
		5 - 190 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	> 90 m	Active and passive recreational uses
		5 - 90 m	Passive recreational uses
	> 40 m	10 m	Active and passive recreational uses

Notes:

(a) For cases where the height of chimney is not known, use the top of [illegible] with an interval of 10 m as follows: [illegible] 330 m, Scenario 2: [illegible] 190 m, Scenario 3: [illegible] 90 m and Scenario 4: [illegible] 10 m.

(b) [illegible] be measured from the boundary of the [illegible] the nearest residential [illegible] or the edge of road kerb [illegible] whichever is shorter.

(c) [illegible] are applicable to major industrial areas. Cement works, [illegible] are not covered by these buffer distances. Consultation with [illegible] is required.

(d) [illegible] Table 3.1 [illegible] of open space [illegible]

Source: HKPSG, Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Location of Open Space (b)

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 2024 to verify the presence of chimney were no chimneys of industrial activities identified within 200m from the A Premises. [illegible]

[illegible] is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to ind industrial emission impact.

Review on Vehicular Emission Impact

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

[illegible]

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

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation, 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 types of plants, excavators and crawler cranes).

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] excavators, [illegible] machines and specified generators 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 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 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 recreational uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Passive recreational uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	-	Passive recreational uses

Source: [illegible]

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)

2283

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 Sit Mung Chung
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 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]
SO2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	1 hour	350	3
CO (mg/m3)	8 hour	10	1
	1 hour	30	1
PM10 (μg/m3)	24 hour	100	9
	Annual	50	35
PM2.5 (μg/m3)	24 hour	75	9
	Annual	35	35
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	150	0
	Annual	40	0
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	5
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 Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	> 200 m	Active and passive recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreational uses
	20 m - 30 m [illegible]	> 100 m	Active and passive recreation uses
		5 - 100 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and passive recreation uses
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	> 40 m	10 m	Active and passive recreation uses

Note:

[illegible]

Space [illegible] Chapter 9 [illegible] Guidelines for Use of Open Spaces to

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 2020 to verify the presence of chimney was no chimney or industrial within the identified within 200m from the A Premises. [illegible]

[illegible]

It is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject 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

[illegible]

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

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation, which aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMMs) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMMs refer to non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machinery) 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. In general, specified activities and locations including construction sites, [illegible] waste disposal facilities and planning scenarios 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 emissions 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 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 recreational uses
		≤ 5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[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] uses. [illegible] the recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

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



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

根據申請人提供的 Figure 1.2 Layout of RCHE

Appendix 05

就申請人提交的加州花園商場安老院項目圖則（Figure 1.2 Layout of RCHE）及相關申請文件，我方經對照 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則及環保相關規範核查後，發現整體規劃存在多項嚴重違規及忽視長者健康、居民權益的核心問題，現逐項列明如下：

一、衛生設施數量嚴重不足，違反法定標準

根據社會福利署 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.2.3(b)條明確規定，每 6 名住客須配置 1 個廁所，當中至少三分之一為殘疾人士專用廁所。按本項目 90 名住客的規模計算，法定最低廁所配置數量應為 15 個，當中不少於 5 個為殘疾人士廁所。惟申請人提交的圖則僅設有 7 個連浴室的廁所加 1 個殘疾人士廁所，數量遠遠未達法定要求。長者普遍行動不便，部分更有如廁緊急的身體狀況，廁所數量不足勢必導致長者輪候如廁，嚴重剝奪長者的基本生活生存權益，完全不符合安老院的基本服務要求。

二、廁所布局嚴重違規，漠視行動不便長者需求

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.4 暢通易達條文及 7.2.4 通風相關規定，暢通易達廁所必須設置在客房周邊 30 秒步行可達的範圍內，連接通道不得被任何傢俱、餐桌等雜物阻擋。但申請圖則顯示所有廁所全部集中在安老院的邊緣角落，遠離絕大部分床位，距離最遠的床位超過 20 米，行動不便甚至依賴輪椅移動的長者根本無法在規定時間內抵達，完全沒有考慮長者的日常如廁實際需求，相關設計完全不符合暢通易達的強制性要求。

三、廢氣通風設計完全違規，將造成長期氣味滋擾

1. 根據 2024 年新版《安老院實務守則》7.2.4(c)條明確要求，所有廁所、污物室的抽氣口，不得在面向居民或住客房間窗戶的 5 米範圍以內。
2. 同時結合 2024 年新版規範及環保署相關指引要求，安老院廁所、污物室、廚房的抽氣口如果 20 米範圍內有民居，必須提交正式的氣味影響評估（Odour Assessment）報告。

本項目擬選址地點與旁邊雅仕居屋苑的直線距離僅有 13 米，雙方建築高度基本一致，安老院的抽氣煙囪更處於雅仕居的上風位置，在香港常見盛行風的影響下，氣味對民居的影響程度甚至遠超過下風位 5 米的範圍。法規訂明的 5 米是絕對禁止的紅線距離，絕非豁免氣味評估的安全距離。若強行按現有設計運作，雅仕居居民長期被迫接觸糞尿異味，長期飽受精神困擾，勢必誘發多種身體不適及疾病，相關做法『極不人道』，嚴重損害附近居民的身心健康。

四、污物室及潔污分流系統全面違反感染控制要求

對照 2024 年新版《安老院實務守則》第 13 章 13.4-13.6 的感染控制相關規定：

1. 13.5.1 明確要求必須設置獨立專用污物室，不得使用廁所、浴室兼任污物處理功能；

2. 13.5.2 訂明污物室不得與廚房、洗衣房、食物儲存區、藥房直接相通或者相鄰，污物室門口不得朝向上述潔淨區域；

3. 13.5.4 規定污物室、廁所、浴室必須配置獨立的機械抽氣系統直接排至室外，抽氣口 5 米範圍內不得有任何窗戶，也不得直接面向民居，廚房則必須配置完全獨立的另一套抽氣系統；

4. 13.6 進一步要求潔淨區（廚房）與污物區（廁所、污物室）的排水管道必須完全分開鋪設，嚴禁共用，避免污水倒灌進入廚房等食物處理區域。

但申請人提交的 Figure 1.2 圖則完全違反上述所有強制性規定：規劃中廚房、洗衣房、浴室/廁所僅一牆之隔直接毗鄰，完全沒有設置實體分隔和獨立的專用通道，依賴輪椅出行的長者需要橫穿飯堂才能抵達廁所，徹底違反「潔污分流」的核心感染控制原則。

回顧新冠疫情期間大量安老院出現聚集感染、長者不幸離世的慘痛教訓，正是因為這類廚房與污區直接毗鄰的不合格設計，**申請人對此類嚴重風險隻字不提**，刻意隱瞞規劃缺陷，企圖繞過 2024 年新版守則針對感染控制新增的嚴格要求蒙混過關。

五、院舍天然採光通風不符合強制標準，選址存在先天性噪音風險

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 5 章 5.2 處所規定，以及《建築物（規劃）規例》第 30、35 條的強制要求：

1. 安老院每一間睡房必須設有天然採光窗，玻璃窗面積不得小於房間地面面積的 1/10；不得使用全密封死窗，窗戶的可開啟部分面積不得小於房間地面面積的 1/20，用作天然通風用途；

2. 不得使用全密閉死窗搭配全冷氣系統替代天然通風，除非事先取得屋宇署及消防處的特別豁免，否則安老院牌照科絕不會批核沒有可開啟窗戶的房間用作床位——相關要求的核心目的是保障院舍內的新鮮空氣供應，防範傳染病傳播，因此安老院的窗戶必須具備正常開啟的條件。

但本項目**選址存在完全無法通過後天改造彌補的先天性缺陷**：院舍前方距離行車道路僅有 10 米，只要窗戶開啟就會直接承受交通噪音滋擾；同時本項目位於**加州花園**與**加州豪園**兩個大型養寵物屋苑的中間地帶，是居民日常遛狗、活動的必經區域，商場內本身就設有兩間寵物美容店，屋苑內絕大部分寵物狗都會途經安老院周邊區域，狗隻吠叫屬於難以避免的常見狀況。

根據環保署的相關標準，狗吠屬於「鄰里噪音/動物噪音」，以 Lmax 最大聲級作為管控指標，13 米距離下狗隻一次吠叫的瞬間聲音可達 80-90dB(A)，即便平均噪音數值符合要求，間歇性的高聲量吠叫在夜間極易驚醒淺眠的長者。

而社會福利署安老院發牌的核心前提之一就是選址必須位於環境寧靜的區域，長者普遍對聲音極度敏感，當前選址的先天性噪音風險完全沒有合理解決方案，根本不符合安老院的選址基本要求。

更值得關注的是，近期香港先後發生多起震撼社會的狗隻襲擊致死事件，院舍內大量長者行動不便、需要依賴輪椅出行，幾乎沒有自救能力，一旦發生狗隻闖入院舍周邊甚至院內的突發事件，後果不堪設想，上月該屋苑才剛剛發生狗隻咬傷居民的意外，相關風險真實存在且極為突出。

六、噪音評估存在根本性遺漏，數據完全不具備公信力

根據《香港規劃標準與準則》第 9 章以及社會福利署相關規範 13.11 條的要求，安老院的噪音管控必須覆蓋「外對內、內對外」兩個雙向維度，但申請人提交的噪音評估報告僅片面評估外部環境對院舍內長者的噪音影響，完全沒有按照城規會的強制要求，評估安老院自身運作產生的

噪音對距離僅 13 米的**雅仕居**居民的影響：包括安老院新增的所有室外機電設備、廁所與廚房抽氣系統、抽油煙系統、救護車及服務車輛往來運行、洗衣設備運作、污物處理作業等環節產生的所有噪音影響，這種評估方向的根本性缺失，完全無視周邊居民的合法權益，行為極度不負責任。

與此同時，申請人提交的報告中提及的「現今交通流量為 230 至 270 veh/hr」的數據完全沒有任何說明：既沒有標明數據採集的時間是早高峰、午間、晚間還是深夜，也沒有說明數據是繁忙時段數據、非繁忙時段數據、全日平均值還是隨機抽樣的短時平均值，整份報告沒有任何公信力第三方機構的采樣證明，也沒有運輸署出具的認可佐證文件，完全不具備基本的技術可信度，根本無法作為規劃審批的有效依據。

綜合上所述，本安老院申請項目從基礎佈局、衛生設施、通風系統、感染控制設計到選址合理性、環境影響評估，全面違反 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則的多項強制性規定，既無法保障院舍內長者的基本健康權益與生活質素，也會嚴重損害周邊大量居民的居住環境權益。

我方鄭重要求申請人全面補充符合規範要求的雙向噪音影響評估、完整氣味影響評估，重新按照 2024 年新版守則的所有要求調整整體布局規劃後，再重新提交完整合規的申請文件，也懇請城規會及社會福利署謹慎考量上述所有核心問題，嚴格把關本次安老院項目的規劃申請，保障長者與周邊居民的雙方合法權益。

根據 Figure 1.2

就擬議安老院舍（RCHE）的規劃申請，我們依據相關圖則及現場實況提出以下意見：

該申請項目的總面積為 973.8 平方米，全部均為室內空間，完全沒有配置專屬的戶外活動區域。長者若需要到戶外曬太陽、開展復康運動，或是有親友前來一同外出散步，踏出安老院範圍即為停車場及車輛上落客停泊區，院舍後方連接加州花園商場私家路，該區域不僅違反地契訂明的停車場用途，往來頻繁的車流對於行動不便、反應遲緩的長者而言構成極大的安全隱患，一旦在車來車往的環境中發生意外，相關安全責任根本無從歸屬。

儘管目前本港尚未強制規定安老院舍必須設置戶外活動空間，但根據《香港規劃標準與準則》第三章的明確要求，社會福利設施應當為服務使用者提供充足的康樂及休憩空間。

社會福利署開展安老服務一直恪守**『敬老、愛老、護老』**兩大核心原則，以及「老有所屬、老有所養、老有所為」的十二字使命，而政府安老政策的核心方向是**『居家安老為本，院舍照顧為後援』**，目標是讓長者在熟悉的社區環境中，過得有尊嚴、有生活品質，同時維持正常的社交生活。

但本次申請人完全**『本末倒置』**，將安老院舍設置在加州花園的住宅商場之中，無論從空間配置、環境安全還是服務理念層面，都完全不符合上述安老服務的核心要求。

申請人將長者局限在密閉的商場空間內，把長者困在私人屋苑的購物場所而非專門的社區服務設施裡，連曬太陽這種最基本的生活需求都淪為奢望，更讓長者完全失去正常的社交環境。該商場三面環繞通行車輛的道路，剩餘一側更是貨物起卸及垃圾處理區域，將長者安置在此類環境中生活，根本體現不出以人為本的服務原則，完全不符合安老服務的人道關懷要求。

在此懇請社會福利署及城市規劃委員會慎重審議本次申請，充分關注長者的基本生活與安全需求，否決該項不符合安老服務核心原則的規劃申請。

2284

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

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

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 24. 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。**

2285

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

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

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

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 (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 (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
NO2	24 hour	80	9
	Annual	40	N/A
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	N/A
Carbon Monoxide (CO)	1-hour	10,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
PM2.5 (FS)	Annual	15	N/A

Note:

(1) [illegible]

PAMEBOLT

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	≥ 230 m	Active and passive recreational uses
		5 - 230 m	Passive recreational uses
	20 m - 30 m (2)	≥ 195 m	Active and passive recreational uses
		5 - 195 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Active and passive recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	> 40 m	10 m	Active and passive recreational uses

Notes:

(1) [illegible]

(2) [illegible]

(3) [illegible]

Space refers Chapter 9 HKPSG 9.3 Guidelines on Use of Open Space in

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 230m from the Application Premises is shown in Fig Site survey was conducted in Jun 2024 to verify the presence of chimney was no chimney of industrial activity identified within 230m from the a Premises. [illegible]

It is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject 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 machinery such as crane or trains, excavators 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 general, specified activities and locations including construction sites, [illegible] waste disposal facilities and cleaning operations by use only NRMMs that bear an approval or exemption label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015.

Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)

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

2.2.6 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG provides the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. road traffic. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

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

Notes:

(1) [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] chimneys. 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

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）：

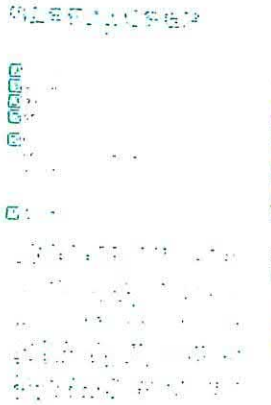
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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）
單層安置住宅院 (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
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
私營餐廳工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
私營餐廳管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式污水處理系統	/	/	(2) 2,101
NOL 問卷	/	/	(3) 459
		小計	(8) 37,159
		總 ADWF（含 10% 應急備用）（立方米/天）	40,075

註：
(1) 總 UFF 的總和為 6.2。
(2) 根據私營醫療設施的醫療用水量估算。
(3) 根據從 NOL EIA 報告（參考文件：AEIAR-259/2024）中獲取的數據，以每床每日 NTD 的平均排放量為 AD 459 立方米計算。
(4) 基於下列假設人口和就業密度的總樓面面積計算。
(5) 「員工宿舍」係指 6.5.1 段所述的員工宿舍。
(6) 「醫療設施學生宿舍」是指下述醫療設施的學生宿舍：
(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) 由於四捨五入的原因，ADWF 的總和可能與各個人口/就業數字的總和不完全相等。

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/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_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。

2286

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

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

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

2287

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

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

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

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）：

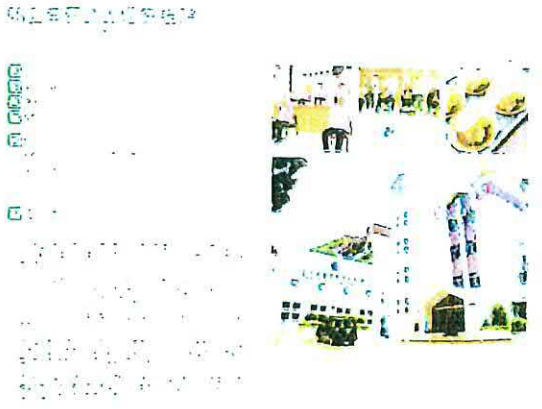
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2288

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

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

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

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）
房屋安置住宅區 (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
安老院/特殊學生宿舍床位 (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 (JG1)	0.08	440	35
綜合綜合工作人員 (一般)	0.20	3,520	936
綜合綜合管理人員 (J6)	0.08	860	70
病床	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,068	8,145
UniTown 和冷合自供的集中式冷卻系統	/	/	2,101 (2)
NOL 商業	/	/	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 的總數 6.2。
(2) 冷水...
(3) 根據...NOL EIA 報告（...AEIAR-259/2024），...（...）...ADWF ... 459 立方米/天
(4) 基於...
(5) 「員工宿舍」...
(6) 「安老院/特殊學生宿舍床位」...
(7) 「學生」...
(8) 總...

附圖-07-01

根據《水污染管制條例》（第 358 章）第 2 條及環保署(EPD)工業污水技術備忘錄，該高度護理安老院(RCHE)因設有中央廚房、污物房、洗衣及護理設施，其所排放的污水屬工商業污水（Trade Effluent），而非住宅污水（Domestic Sewage）。 (Report https://share.google/5dhqII1PIdy2kS6nD)

現時加州花園私人污水處理廠所持有的排污牌照（WPCO），僅獲准處理「住宅污水」。該高度護理安老院(RCHE)被列為'Institution'類處所，在法例上屬於「工商業污水」（Trade Effluent）範疇，因此必須另行申請有效的排污牌照，不可與住宅排污牌照共用。

若將該設施產生的工商業污水（Trade Effluent）接入現有私人污水(Institutional) 處理廠處理，即屬違反《水污染管制條例》（第 358 章）下的排污牌照規定，此舉更會導致整個屋苑觸犯《水污染管制條例》WPCO cap.358（第 358 章）第 8 條有關無牌排污或排放超標污水的罪行。

此外，申請人並未評估是次發展對現有私人污水處理廠造成的 PSTP 化學及油脂負荷影響，便企圖興建該高度護理安老院(RCHE)，實為商業利益而危害屋苑內 1500 戶居民的健康。

另一方面，根據環保署《技術備忘錄（TP）1/05》內《綜合排污策略可行辦法指引（GESF）》附表 T-1 附註（1）EPD/TP 1/05 GESF Table T-1 Note(1)，擬建的高度護理安老院(RCHE)，屬於將額外污水負荷施加於現有私人污水處理廠的項目，必須採用規劃單位流量系數（Planning Unit Flow Factors），附圖-07-02 並依據元朗區《污水影響評估（SIA）指引》附註（1）的規定，按「元朗區現有發展需以最壞情況估算」的原則處理（元朗集水區的最壞情況估算為每日每戶 0.35 至 0.37 立方米）。

是次申請不但違反《綜合排污策略可行辦法指引》GESF 的保守估算原則，申請人提交的《污水影響評估報告》SIA 僅以長者每日 0.19 立方米的用水量作為計算基準，已屬嚴重偏差並失誤。

懇請城市規劃委員會、環境保護署、渠務署、地政總署、社會福利署及各相關政府部門，嚴謹審批是次申請，並予以否決。

Report
https://share.google/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。

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、逼翰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 much 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 (µg/m3)	No. of exceedances allowed
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SO_2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	1 hour	350	3
	Annual	50	NA
PM_{10}	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
$PM_{2.5}$	24 hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO_2	1 hour	200	18
	24 hour	125	3
	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

[illegible]

RAMBOLL

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 (F)	≥ 100 m	Active and [illegible]
		5 - 100 m	Passive recreational
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Active and [illegible]
		5 - 50 m	Passive recreational
	> 40 m	10 m	Active and recreational uses

[illegible]

Source: Table 4.1 of Chapter 9 of the HKPSG

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 200m from the Application Premises is shown in Fig Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney or industrial 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 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 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. In order to speed up activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified projects to be undertaken in Hong Kong 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 Assessment of quality impacts 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.

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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	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]

[illegible]

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidances for locating open spaces close to [illegible] viz. railway lines. 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)

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）：

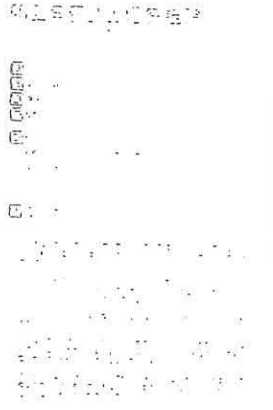
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2289

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

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

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

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

排污評估報告，出現嚴重誤導

Appendix 07

針對加州花園擬建安老院項目的官方排污評估報告，當地居民核查發現報告存在多處數據誇大、漏算、採用過時標準等嚴重誤導性問題，具體情況說明如下：

一 項目基本背景

加州花園自設獨立污水處理廠，未接入政府公共排污管網，該污水處理廠按照當年低密度住宅設計標準建設，整體處理容量較小。若項目改建為安老院後實際排污量超出處理廠容量極限，將引發污水排放不暢、污水倒灌、管網爆裂等問題，不僅會產生嚴重異味影響居民身體健康，後續管網維修、污水處理廠升級改造的費用也將全部轉嫁給加州花園全體居民，該安排極不合理。

目前加州花園商業區從未開設過大型食肆，商場從業人員約 30 人，有一間面積 26 平方米的小型食肆正常營運，當前實際排污規模長期保持穩定，低於項目申請人描述的滿負荷排污狀態。

二 現有排污評估報告存在的主要問題

（一）虛構現狀排污量，人為誇大基準數據

申請人在排污評估報告的 Table 2.1 中，採用了從未實際發生過的 128.6m³每日的排污量作為當前基準數據，該數據是按照「擬建安老院位置為全層食肆+加州花園商場 100%滿鋪經營」的虛假前提計算出來的，完全不符合商場實際運營狀況。

依據環保署 GESF 排污量估算標準及渠務署排污手冊規定，零售行業人均排污量為 0.28m³/人/日，結合商場實際 30 名從業人員、1 間 26 平方米小食店的情況，真實當前排污量計算如下：

項目	計算依據	計算結果（單位：m³/日）
商場零售人員排污	30 人×0.28m³/人/日	8.4
現有小食店排污	固定值	3.2
合計		**11.6**

申請人虛構的 128.6m³/日基準排污量，比真實排污量高出近 11 倍，該誇大操作是為後續人為壓低擬建項目增量、偽造「排污量不升反降」結論鋪墊，屬於刻意誤導。

（二）項目排污量存在嚴重漏算，核心指標未納入計算

從申請人提交的 Planning Statement 及 Table 3.1 信息可以確認，擬建項目為符合高度照顧標準

的安老院（High Care RCHE）：申請文件明確要求達到「每床位 9.5 平方米空間」的行業守則標準，配置護士站（nursing station）及 2 間隔離病房，符合社會福利署 2024 修訂版《安老院實務守則》及衛生防護中心《院舍預防傳染指引》中，90 床高度照顧安老院的強制配置要求，說明項目本質就是高度照顧安老院。

依據《安老院實務守則》相關要求，高度照顧安老院必須配置獨立污物處理室及便盆清洗消毒機，每次沖洗耗水 15-20 公斤，90 床位每日額外產生 10-15m³污水；同時高度照顧安老院每日更換床單、被單及院友衣物，90 床位每日至少清洗 450kg 衣物，洗衣機每清洗 1kg 衣物用水 10 升，每日對應增加 4.5m³污水。上述兩項核心排污量，申請人在 Table 2.2 的排污量計算中完全未納入，屬於非常嚴重的漏算錯誤。

（三）採用過時低估的排污系數，人為壓低項目排污規模

目前環保署已公佈新田/落馬洲開發節點最新版環評報告（AEIAR-259/2024）(San Tin/Los Ma Chau Development Node EIA , Chapter 6 Sewerage and Sewage Treatment Implications , Table 6.4 Unit Flow Factors)，附圖-01 其中第六章污水處理相關內容明確了最新的單位排污系數零售人員 0.28m³/人/日，餐飲人員 1.58m³/人/日，普通員工 0.28m³/人/日，普通住宅居民 0.27m³/人/日，醫院床位 1.25m³/床/日。但申請人仍然採用 2005 年之前舊版 GESF 標準中 0.19m³/床/日的排污系數計算床位排污，不僅遠低於最新標準醫院、高度護理機構的要求，甚至低於普通住宅居民的排污系數，該錯誤直接導致項目排污量被嚴重低估。

與此同時，申請人申報項目僅配置 32 名員工，不符合社會福利署《安老院實務守則》的最低人手要求：90 床高度照顧安老院採用三更輪班制，最低需要配置 45-55 名工作人員，申請人少算至少 13 名員工，進一步壓低了整體排污規模。

三 真實排污量還原計算

結合最新官方標準及行業強制要求，分保守估算和嚴格標準兩種場景，還原項目真實排污量如下：

（一）申請人原有計算結果

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	32 人×0.28m³/人/日	8.96
安老院床位排污	90 床×0.19m³/床/日	17.1

商場全滿鋪排污	固定值	50.84
現有小食店排污	固定值	3.2
項目合計		80.1

（二）保守場景真實排污量（按最低要求估算）

保守估算按照最低人手要求中線 50 人計算，床位系數參考高度護理機構中位標準 0.50m³/床/日，納入漏算的污物處理、洗衣污水，結合商場真實運營狀況，計算結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×0.50m³/床/日	50
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**85.1**

該場景下，安老院本身真實排污量為 73.5m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了 2.8 倍，項目整體真實排污量比申請人申報數據超出 5m³/日。

（三）嚴格標準場景真實排污量（按醫院床位標準計算）

按照最新環評標準，高度護理安老院床位排污系數參照醫院床位 1.25m³/床/日計算，人手按最低要求 50 人計算，結果如下：

項目分類	計算方式	排污量（單位：m³/日）
安老院員工排污	50 人×0.28m³/人/日	14
安老院床位排污	90 床×1.25m³/床/日	112.5
污物處理室排污	按最低標準計算	10
洗衣污水	按標準計算	4.5
商場真實排污	實際運營數據	11.6
項目合計		**152.6**

該場景下，安老院本身真實排污量為 141m³/日，比申請人申報的 26.1m³/日少算了超過 6.5 倍，項目整體真實排污量超出申請人申報數據近一倍。

（四）問題帶來的影響

加州花園現有污水處理廠設計容量本就針對低密度住宅調整，當前商場真實每日排污量僅為11.6m³，項目建成後即使按照最保守的估算，整體排污量也將達到85.1m³/日，比當前增加7.3倍；如果按照醫院床位標準計算，整體排污量達到151.2m³/日，比當前增加超過12倍，遠超污水處理廠設計容量極限。

對比行業同類項目，90床高度照顧安老院每日排污量通常在70-85m³/日區間，本次保守估算的73.5m³/日屬於行業中位數，真實性已經得到驗證，申請人申報的26.1m³/日遠低於行業常態，數據偏差達到不可接受的程度。

申請人通過虛構基準數據、漏算核心排污指標、採用過時低估系數等方式，刻意誇大現狀排污量、壓低項目新增排污量，偽造出「項目建成後排污量反而下降」的錯誤結論，目的就是誤導城規會審批，該行為會導致審批部門無法掌握項目真實排污影響，一旦項目獲批，將直接造成加州花園污水處理廠長期超負荷運行，引發一系列環境和安全問題，損害全體加州花園居民的合法權益。

附圖-07-01 數據來源 ：https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_363/eia_6226/progress/action_176330/s6_sewerage.htm

6.5.1 根據第 6.3 節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) 指污染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），明慧路內環路段（即 NTM 南向和 NTD）往元朗運送下的總 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 表中採用的人口/就業人數是根據敏感接收地點計算的。
(5) 「員工宿舍」指在 G.S 地塊地提供的員工宿舍。
(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、醫療研究園、新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，因此總流量可能不完全準確。

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 (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。

2290

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

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

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

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

please refer separate sheet

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

簽署 Signature  日期 Date OCTOBER 10, 2026

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

反對主要理由及申述細節：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Particulars of Commenter-

NAME: HO CHI CHIU
PHONE: 9658-8693
DATE: OCTOBER 10, 2026

0229

2291

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

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

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

簽署 Signature 王希平 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)

2292

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

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

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

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。**

2293

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

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

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

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

仅對！請參考另頁說明

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

簽署 Signature 張霞 日期 Date 15/10/2026

本人為加州花園居民，每天使用加州花園廣場及周邊道路。對於申請人擬在加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號鋪位）開設設有 90 個床位的安老院，本人及家人**強烈反對**。經詳細審閱申請人提交的《Revised Traffic Review Report》及其《Responses to Comments Table (Public Comments)》，本人認為申請人的交通評估存在重大缺失，且回覆迴避核心質疑。現綜合反對理由如下：

一、申請程序及資料披露問題

1. **公眾意見數量龐大**：截至 2026 年 10 月，城市規劃委員會已收到對本申請的意見數目達 **1,584 宗**，反映加州花園及周邊居民對擬議安老院的高度關注及強烈反對。申請人不應漠視如此龐大的公眾意見。
2. **申請人選擇性回應，未全面處理公眾意見**：回覆表只就 12 項意見作出回應，但公眾意見數目達 1,584 宗。申請人亦沒有回應本人之前提出的質疑。城市規劃委員會應要求申請人全面回應所有公眾意見，不應在資料不足下審批。

二、交通評估嚴重低估訪客出行，未獨立考慮訪客流量

申請人提交的《Revised Traffic Review Report》推算出安老院在繁忙時段僅產生 2 至 3 架次，結論是交通影響「零或極輕微」。但報告**沒有披露該出行率是否包含訪客出行**，亦未說明訪客的出行模式假設。

以 90 個床位、平均每名長者 2 名訪客推算，每日訪客約 180 人次。若探訪高峰時段（如週末下午）有 30%訪客到訪，即約 54 人次；以每車載客 1.5 人計算，約需 36 架次，即每小時約 18 至 36 架次，遠超報告估算的 2 至 3 架次。報告沒有考慮這個因素，其交通影響結論不能成立。

申請人在回覆表第 5 項只重複報告結論，聲稱「207 個車位及 7 個上落客貨位足夠」，但**完全沒有回應**訪客流量未獨立評估的問題，亦未提供任何訪客出行調查或計算。

申請人在回覆公眾意見表第 9 項聲稱加州花園廣場（Palm Springs Plaza）的通路並非繁忙道路亦不符合事實，而其說法 – **"現有的社區基本需求**：不論該安老院舍最終是否落實，緊急車輛本身亦必須隨時候命，以應對**周邊住宅社區**現有居民的日常緊急需要" 亦只是誤導。所提及的日常基本緊急車輛確實並沒有預算這些額外的車流。而**交通評估**報告亦沒有評估這些額外車流的影響。

三、加州花園並無公共交通，報告假設脫離現實

交通評估報告第 2.2.4 段聲稱訪客可乘搭巴士 76K 及專線小巴 75，並以圖 2 顯示步行約 600 米、9 分鐘。然而，加州花園範圍內並無公共交通服務，居民出入主要依賴屋邨巴士，而該屋邨巴士**並不開放給非住戶使用**。訪客無法使用屋邨巴士，只可倚靠巴士 76K 及專線小巴 75 並步行 600 米進出。尤其在酷熱天氣及惡劣天氣情況下，安老院訪客實際上只能乘坐的士、網約車或自行駕車。報告高估了公共交通的分擔比例，嚴重低估訪客產生的私家車及的士流量。

申請人回覆沒有提及此關鍵事實，仍默認訪客可使用巴士及小巴，完全脫離加州花園的實際情況。

四、報告沒有評估進出青山公路的交通影響

加州花園的主要出入口經 Palm Springs Boulevard 連接青山公路（米埔段）。擬議安老院新增的訪客車輛、的士及網約車，必須經此路口進出。報告只比較擬議方案與現有零售用途的出行總量，**沒有提供該路口的通行能力、排隊長度、延誤或飽和度評估**。零售與安老院的出行高峰時段不

同，總量相同不等於交通影響相同。報告亦未評估探訪高峰時段車輛在 Palm Springs Boulevard 排隊等候，繼而倒塞至青山公路的風險。

申請人回覆表第 6 項再次以「出行總量相同」推論「交通影響相同」，這個論證在方法論上並不成立。零售高峰通常在週末及假日，安老院訪客則集中在平日傍晚及週末日間，兩者高峰時段並不重疊。即使每日總量相同，特定時段對 Palm Springs Boulevard 及青山公路的交通壓力仍會顯著增加。申請人必須提供**分時段交通影響評估**，而非以總量相同一概而論。

五、停車及上落客設施不足，飽和風險未獲回應

交通評估報告第 2.2.2 段指出，安老院可使用的剩餘停車位為 33 個及 1 個上落客貨位。若訪客出行達到高峰每小時 18 至 36 架次，這 33 個車位及 1 個上落客貨位在探訪高峰時段將迅速飽和，導致車輛在廣場周邊道路排隊等候，直接加劇交通擠塞。報告沒有進行飽和度分析，申請人回覆亦沒有回應此問題。

六、以其他安老院作參考，不能取代加州花園的實際調查

交通評估報告參考「Golden Age Home for Senior Citizens at Castle Peak Road - Tam Mi in Yuen Long」的出行率，回覆表第 5 項亦僅稱「with reference to RCHEs of similar scale」。但申請人沒有說明該參考安老院的位置、交通可達性、訪客模式與周邊居住環境是否與加州花園廣場相近，亦沒有提供任何實地調查。加州花園缺乏公共交通、訪客必須依賴的士及私家車，與其他安老院的情況明顯不同。申請人必須在**加州花園探訪高峰時段**進行獨立交通調查，而非套用其他地點的參考數據。

七、社區安全、環境及生活質素

申請地點位於加州花園廣場，周邊道路狹窄，日常已有居民及兒童步行。安老院會引致救護車、復康巴士及訪客車輛頻繁進出，將對行人（尤其長者及兒童）構成安全風險。救護車警號聲、車輛引擎聲、空調及通風系統

運作噪音，將全天候影響周邊居民，破壞加州花園一貫寧靜宜居的環境。申請人回覆表第 7 至 11 項只稱會遵守法例、領牌，以及消防處和社會福利署「無原則性反對」，但沒有提供具體量化評估。

八、與周邊規劃及土地用途不協調

加州花園廣場是為屋苑居民提供日常購物及商業服務的場所。將大規模安老院舍設於商場鋪位，此類大規模社福設施，應設置於有完善公共交通配套及醫療支援的專用區域。

九、土地契約、大廈公契及維修費用問題未獲釋除

在香港的工程和路政署（HyD）標準下，一條**單車道雙向瀝青路面**（Single Two-Lane Bituminous Carriageway，即來回各單線行車，總闊度約 6.7 至 7.3 米）的**每公里（per km）估算維修成本**如下：

日常經常性維修 - 每年需要約 $70 萬 至 $80 萬進行修補零星路坑、裂縫密封、清理路邊雨水渠、更換損壞路緣石及路面清掃。**每 6 至 10 年需要付出約 $600 萬 至 $880 萬進行一次定期結構性重鋪**，這包括需要刨除表面 40–50mm 舊瀝青，重新鋪設高改性石柱瀝青（HMSMA）以恢復防滑及承載力。

申請人回覆表第 2 項稱 Lot 4750 RP 只涵蓋 Palm Springs Plaza 及部分內部道路，申請人是唯一業主，無需住宅部分同意。但居民關注的是大廈公契、共用設施、管理及維修責任。回覆表第 6 項只說出行總量相同，沒有回應新增車輛對 Palm Springs Boulevard 這條主幹道維修成本的影響。申請人應提交完整法律意見及土地文件，清楚說明維修費用由誰承擔，以及住宅業主的權益如何受影響。

結論

基於上述交通、環境、社區安全及規劃協調性的考慮，本人及家人**強烈反對**申請編號 A/YL-MP/417。申請人的回覆表迴避了核心交通質疑，以「出行總量相同」掩蓋訪客出行及青山公路路口的實際影響。申請人至今**沒有提交資料摘要**，公眾意見數目已達 **1,584 宗**，反映居民強烈不滿。懇請城市規劃委員會否決申請，以維護加州花園及米埔錦綉花園地區居民的合理權益及生活質素。

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

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

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

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

不同意开设老人院，原因有三：
① 区内人流会为交通带负担，且生活影响
尤其是教过身，对区内人士会有更重影响
② 人员流柴不利于区内人员管理，防范生活水平
③ 服务设施共同更加重各种 生活噪音烟灰

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment 2021.12.3
簽署 Signature 张泽 日期 Date

2295

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

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

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

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

辭情綿見附頁

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

簽署 Signature 日期 Date

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)	人口總數 (4)	估平均晝季流量 (ADWF) (立方米/天)
零居密度住宅區 (R1)	0.27	2,352	635
私人住宅 (R2)	0.27	38,491	10,393
員工宿舍 (5) (R2)	0.27	1,331	359
醫療機構及生活服務場所 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
現有商業工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
現有商業居住人員 (J6)	0.08	440	35
新商業工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
新商業居住人員 (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 內部	/	/	(3) 459
小計			(6) 37,159
總 ADWF（含 10% 應急餘量）（立方米/天）			40,075

註：
(1) 總 UFF 來自表 6.2。
(2) 小計人口基於下表 6.5 中的總人口。
(3) 根據 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-258/2024），「設計容量」（即 PTD）應不小於 ADWF 的 459 立方米/天。
(4) 各土地利用人口基於人均居住面積或員工密度。
(5) 「員工宿舍」指表 6.5 中的員工宿舍。
(6) 「醫療機構及生活服務場所」指表中的護老院及安老院。
(7) 「學生」指全日制學生，假設他們不在社區中居住或工作。
(8) 總平均晝季流量等於 ADWF 乘以人口，再加上滲入/降雨流量，並四捨五入至三位。

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/5dhqll
1PIdy2kS6nD
Report
epd.gov.hk
https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/cn/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 Parking 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。

2295 PHP

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

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

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

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）：

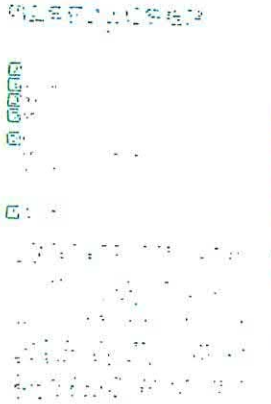
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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

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

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 25, Oct, 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。**

2297

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

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-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 SHIU SHEK
簽署 Signature _____ 日期 Date 23.10.2026

Re：申請人 Appendix E Revised Traffic Review Report

反駁交通評估報告的交通影響嚴重聲明

Appendix 06

交通評估報告嚴重低估交通流量，並違反政府指引

根據交通技術報告（TIA）第 3 章：

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

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

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

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

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

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

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

對此數據，我們存在極度質疑：

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

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

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

4. 安老院的實際繁忙時段並非報告所列的 08:15 至 09:15 及 17:30 至 18:30。家屬探訪、復康車接載老人覆診、物資運送等均集中在 10:00 之後。報告選取上下班時段作為評估基礎，完全未能反映安老院的探訪及營運時間，意圖刻意迴避安老院真實出行率，仍使用極度偏低的 0.022 數據。

按運輸署 TIA 指引，偏遠地區安老院的出行率（Trip Rate）應為 0.15 - 0.25，按此計算：

90 床位 × 0.2 = 18 架車/每小時，尚未計算擬建佔用的 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣的車流率。報告嚴重低估交通對居民的影響，所呈現的出行率（Trip Rate）嚴重失實，意圖誤導運輸署及城市規劃委員會（城規會）。

真實情況：

現時加州花園居民平日外出已經常面臨擠塞，週末及假期商場車輛擠滿、違泊情況嚴重，居民已多次報警求助。而安老院每日有多種車輛停泊需求，包括救護車、醫療廢物車、接載老人覆診的醫護車、送貨車、垃圾車、家屬探訪車等，將會堵塞道路交通。加州花園商場（擬建安老院位置）正處於加州豪園與加州花園中間，是兩區居民生活必經之處，此舉將對交通造成嚴重影響。

申請人僅聲稱安老院繁忙時段每小時 2 架車出行率，但從未交代加州花園商場至新田公路、青山公路、元朗公路交界的現狀基線車流數量數據及調查日期。

促請城規會要求申請人公開完整交通流量點算原始數據，以供所有居民及公眾核實。原始數據應包括：調查日期、時間、15 分鐘間隔流量、車種分類及錄像紀錄，以證明其基線流量並非選取非繁忙時段進行調查。

此外，根據《噪音影響檢討》第 2.2.3 段，申請人承認交通流量數據將提交運輸署徵求意見及認可。運輸署 9 月 28 日的回覆（如附件）僅表示對該評估建議的繁忙時段交通流量預測，從交通工程角度並無意見。請注意，「無意見」並非贊同報告提交的交通流量，亦非對整份噪音報告或申請人的整體交通安排（包括佔用 33 個訪客停車場作專用車位及 2 個專用貨灣）作出認可。

目前，申請人在未獲任何政府部門支持、亦未取得運輸署正式認可的情況下，仍在報告中聲稱「無不良影響」，完全缺乏支持理據。

而交通報告中，竟以屯門明愛李嘉誠護理安老院(附件圖片 P01)（200 床位）為例，聲稱該院僅 5 個車位及 1 個上下客位即足夠使用，此說法完全強詞奪理。該安老院為獨立院舍，擁有獨立門口及救護車位。

現擬建的安老院位於『**加州花園商場**』內，地理位置及環境設施完全不同，以此為例實為混淆視聽。

報告中亦以大欖松齡雅苑為例，按每床位 0.022 架車計算，但該院位置極度偏僻、入住率極低，附近並無大型屋苑。

而加州花園商場位於兩個屋苑（合共約 1500 伙）的中間位置。單是擬建的 90 床位安老院及上班職員，連同救護車、垃圾車、送貨車、醫療廢物車、護理車、復康巴士專用車、員工車輛、探訪車輛等，每小時已產生極大車流量。

申請人聲稱「對交通無影響」，實為運用不當例子，意圖隱瞞車流量並誤導城規會。以 0.2 的中位數計算，遠超申請人聲稱的 0.022（2 架次），申請人的估算低估了近 8 至 10 倍。

根據《噪音影響報告》第 2.2.2 段，申請人採用加州花園商場平日早上 230 架次/小時、傍晚 270 架次/小時的數據。

報告完全未提供週末及假期的車流量，且該 230/270 流量並未獲運輸署任何認可。而 Figure 2.1 的日期標註為 2026 年 6 月，文件 R10180_v1.1 標註日期為 260909，即 2026 年 9 月 9 日。

換言之，該報告撰寫日期為 2026 年 6 月至 9 月。但 230/270 流量數據完全未標註具體年份、月份、日期、時段、天氣情況及車種分類，數據來源不明，絕對未能真實反映車流高峰期及道路最差狀況。而且 Appendix 2.1 完全未附上原始點算表。

根據運輸署《運輸策劃及設計手冊》（TPDM），原始點算表是香港編制 TIA（交通影響評估）的依據，申請人完全未提交有效之 TIA，亦未提及尚未取得運輸署認可（TD Endorsement）。

未獲運輸署認可的 230/270 架次數據，被直接用作道路交通噪音計算（CRTN）的輸入參數，違反《香港規劃標準與準則》（HKPSG）第 9 章及《環境影響評估條例》技術備錄（EIAO-TM）附錄 5（Annex 5）對噪音評估須基於經核實數據的要求。EIAO-TM 附錄 5 規定，噪音評估須以經核實及最差狀況流量作為依據。

申請人以 Figure 2.1（2026 年 6 月）及 Table 2.1 的 230/270 輛/小時數據，推算噪音為 66/61 分貝（A），而 Appendix 2.1 嚴重違反《香港規劃標準與準則》對噪音評估須基於經核實交通數據的要求。

申請人意圖蒙混過關，聲稱已符合 70 分貝標準，無需安裝隔音設施，以隱瞞實際情況，意圖以不實數據蒙騙運輸署、城規會及環保署的專業部門。

顧問公司 Ramboll 在報告第 2.3.1 段聲稱，評估採用英國運輸署 CRTN 標準，卻不遵循英國標準的基本準則，此行為極不恰當。

懇請城規會詳細審閱顧問提交的所有資料內容，並尋求各政府部門的專業意見。

CRTN 準則

計算噪音的六大步驟及 CRTN 要求：

1. 流量 Q：須實測每小時流量（Hourly flow），分輕型及重型車輛，標註日期、星期及正常天氣（neutral day）
2. 車速 V：須實測平均車速
3. 車型分類 p：重型車（Heavy）定義為 1.5 噸以上，須實測分類點算
4. 路面修正：包括坡度及路面種類
5. 距離修正：由路中心至房間的直線距離，須計算斜距及地形影響
6. 屏障/反射：須評估是否有隔音牆及對面樓宇的聲反射

CRTN 公式的核心原則（Paragraph 1.1）：

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

此規定已實施二十餘年，自 1998 年《環境影響評估條例》（EIAO，第 499 章）生效起，

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

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

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



(附件圖片 P01)



(附件圖片 P02)

2298

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

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

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

簽署 Signature 陳劉共 日期 Date 23-10-2020

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。

2299

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

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

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

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)	總平均晝夜流量 (ADWF)（立方米/天）
非居安置住宅部 (R1)	0.27	2,352	635
私人住宅 (R2)	0.27	38,491	10,393
員工宿舍 (5) (R2)	0.27	1,331	359
醫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
商業餐廳工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
商業餐廳管理人員 (J6)	0.08	880	70
廚師	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

註：

(1) 總 UFF 的假設為 0.2。

(2) 此為 [illegible] 的預計平均晝夜流量。

(3) 有關假設為 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024）中的假設，即 NOL 內部 [illegible] 的 ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 人口或數量乃根據 [illegible]。

(5) 「員工宿舍」指在 6.5 [illegible] 的員工宿舍。

(6) 「醫護院校學生宿舍床位」指醫護院校學生宿舍的床位數。

(7) 「學生」指在大學城、[illegible] 的學生。

(8) 總 ADWF 為 [illegible] 的總和。

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/SdhqII1PIdy2kS6nD)

現時加州花園私人污水處理廠所持有的排污牌照（WPCO），僅獲准處理「住宅污水」。該高度護理安老院(RCHE)被列為**'Institution'**類處所，在法例上屬於「工商業污水」（Trade Effluent）範疇，因此必須另行申請有效的排污牌照，不可與住宅排污牌照共用。

若將該設施產生的工商業污水（Trade Effluent）接入現有私人污水(Institutional) 處理廠處理，即屬違反《水污染管制條例》（第 358 章）下的排污牌照規定，此舉更會導致整個屋苑觸犯《水污染管制條例》 WPCO cap.358（第 358 章）第 8 條有關無牌排污或排放超標污水的罪行。

此外，申請人並未評估是次發展對現有私人污水處理廠造成的 PSTP 化學及油脂負荷影響，便企圖興建該高度護理安老院(RCHE)，實為商業利益而危害屋苑內 1500 戶居民的健康。

另一方面，根據環保署《技術備忘錄（TP）1/05》內《綜合排污策略可行辦法指引（GESF）》附表 T-1 附註（1） EPD/TP 1/05 GESF Table T-1 Note(1)，擬建的高度護理安老院(RCHE)，屬於將額外污水負荷施加於現有私人污水處理廠的項目，必須採用規劃單位流量系數（Planning Unit Flow Factors），附圖-07-02 並依據元朗區《污水影響評估（SIA）指引》附註（1）的規定，按「元朗區現有發展需以最壞情況估算」的原則處理（元朗集水區的最壞情況估算為每日每戶 0.35 至 0.37 立方米）。

是次申請不但違反《綜合排污策略可行辦法指引》GESF 的保守估算原則，申請人提交的《污水影響評估報告》SIA 僅以長者每日 0.19 立方米的用水量作為計算基準，已屬嚴重偏差並失誤。

懇請城市規劃委員會、環境保護署、渠務署、地政總署、社會福利署及各相關政府部門，嚴謹審批是次申請，並予以否決。

Report
https://share.google/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 30,000m² GFA
School	3 nos. (@30 classrooms)
Kindergarten	4 nos. (@6 classrooms)

6.3.3 Unit Flow Factors – Domestic Flows

6.3.3.1 Unit flow factor (UFF) used for domestic sewage flow estimatio North Lantau are shown in **Table 6.2**.

Table 6.2 Unit flow factors for domestic flows

Type	Unit Flow Factor (m³/person/day)[1]
Public Rental	0.190
Private R1	0.190
Private R2	0.270
Private R3	0.370
Private R4	0.370
Traditional Village	0.150
Modern Village	0.270
Institutional and special class	0.190
Temporary and non-domestic	0.150
Mobile residents	0.190
General Residential – Permanent housing in North Lantau (for catchment wide planning)	0.230

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.4 Unit Flow Factors – Commercial and Institutional Flo

6.3.4.1 The unit flow factors for commercial and institutional flows c shown in **Table 6.3**.

6.3.4.2 The total unit flow generated from an employee in a particul employee and the unit flow factor of commercial activities of a part

Table 6.3 Unit flow factors for commercial and institutional flows

Type	Unit Flow Factor (m³/employee/day) [1]
Commercial Employee	0.080
Commercial activities	
(a) Specific trades:	
J2	0.250
J3	0.100
J4	0.200
J5	-
J6	-
J7	-
J8	-
J9	0.150
J10	1.500
J11	0.200
J12	-
(b) General – territorial average	0.200
School student	0.040

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.5 Peaking Factors

依據空氣質素影響評估報告共 20 頁(Air Quality Impact Review 20 頁)

1.停車場布局圖 Carpark Layout Plan
2.已批准建築圖則 HT 8636/CDE/D5 第 20/21、21/21 頁 Approved Building Plan HT 8636/CDE/D5 20/21, 21/21

反對加州花園商場改建為設有 90 張床位的安老院舍，原因是污水去向不明，相關資料與圖則內容存在矛盾，具體理據如下：

1.根據停車場布局圖(Carpark Layout Plan)，停車場末端設有雨水終端沙井 RMH-215(Stormwater Terminal Manhole RMH-215)，並標註為 225 毫米寬鋼格柵蓋（225wide S/C W/C.I. GRATING COVER），該設施屬於雨水渠系統，並非污水渠（糞渠）。

而經批准的污水渠系統圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場範圍內設有污水終端沙井：

- 污水終端沙井 SMH-207，參考標高 CL 5.30、井底高程 IL4.01，內設 150 毫米管徑污水渠，圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-209，參考標高 CL5.30、井底高程 IL 3.83、跌級高程 D.T.I.L 3.03，管徑為 150 毫米硬質聚氯乙烯管，標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-215，參考標高 CK 5.70、井底高程 IL3.90、跌級高程 D.T.I.L 3.75，標註「TO BE CONNECTED（待接駁）」

（備註：SMH=污水沙井；CL5.30=井蓋面高度 5.3 米，IL4.01=井底排水高度 4.01 米，井深為 5.30-4.01=1.29 米，僅達兒童身高，屬淺井。SMH-207 同樣為污水沙井，D.T.I.L 3.03=跌級高度 3.03 米，即井內設有一級跌水結構，污水經跌落后再排出；井深 5.30-3.83=1.47 米，同屬淺井）

2. 經批准圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場全區污水僅依賴上述 3 個終端沙井接駁，圖則未標示任何化糞池、污水處理設施及最終排放點，嚴重違反屋宇署與環保署關於無公共污水渠區域必須設置污水處理設施的規定。

SMH-207，20/21 圖則，（井深 1.29 公尺）位於 2.75 公尺行人路，不需使用泵，依靠重力流動。

SMH-209，20/21 圖則，（井深 1.47 公尺），最貼近民居，需依靠 SUMP PIT SP-2 泵井運作。（圖則註明 1200x1200x1000(D) SUMP PIT SP-2 W/2NOS.SUBMERSIBLE PUMPS），配有 2 台潛水式水泵），SMH-209 與之隔離，位於 2.75 公尺行人路(LOADING AREA)貨物裝卸區中間。

SMH-215，20/21 圖則，（井深 1.8 公尺），位於 11 公尺車路中間最深處，是管徑最大幹管的末端井，不需使用泵，等待政府統一接駁。

#SMH-207 的污水流向 SMH-209，SMH-209 通過 SP-2 泵輸送至 SMH-215，最終由 SMH-215 等待政府接駁，因此 SMH-209 的泵每日持續運行在這條斷頭管線上#

所有管線的接駁責任不明：該圖面均標註「150 S.P. TO BE CONNECTED TO ROAD DRAINAGE SYSTEM BY OTHER」

所有井均為斷頭井，顯示污水渠接駁並非由本合約完成，證明自落成至今從未接駁公共污水系統。

依據 20/21 圖則，污水渠終端尚未完成接駁，正因政府至今未於錦田南鋪設公共污水渠，導致圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER」SMH-207、SMH-209、SMH-215 三口終端井自落成至今，40 年仍屬斷頭井，從未接駁！

目前尚可靠現有設施勉強維持，若未完成接駁便新增 90 張床位的污水負荷（每日 76.5 噸），現有污水量將增至 10 倍以上。SMH-207、SMH-209、SMH-215 均為淺井，屆時將會滿溢，雅仕居日葵徑的居民將首當其衝！極可能會發生不可預計的衝突。

根據環保署指引，安老院每張床位每日產生 850 升污水，90 張床位每日共產生 76500 升（76.5 噸）污水。現有 SMH-209 泵坑容積僅 1.44 立方公尺，需負責將全數污水泵送至 SMH-215，需每 27 分鐘泵送一次，每日需泵送 53 次，完全無法負荷，設計上根本無法實現！

3. 平面圖用途標示部分：

現有平面圖僅標註「SHOP（商店）」「SUPERMARKET（超市）」「RESTAURANT（食肆）」「CARPARK（停車場）」，完全未標註污物房、隔離房及床房。

4. 此外，申請人從未向政府提交下列任何一項文件：

a) SMH-207/SMH-209/SMH-215（污水渠）及 SMH-215（雨水渠）剩餘容量水力計算；
b) 90 床安老院新增獨立污水渠接駁至 SMH-207/SMH-209/SMH-215 之平面圖；
c) 加州花園私人污水處理廠的容量證明，以及該廠是否願意接收每日 76.5 立方米污水的書面確認；
d) 雨水渠 RMH-215 與污水渠 SMH-207/SMH-209 分離措施的保證聲明。

5. 最重要的是，依據《建築物條例》（第 123 章）中有關污水處理----化糞池/污水廠的規定，以及屋宇署《建築設備手冊/污水處理方法》：

a. 位置規定 ：化糞池不得設於錦田河 18 米範圍內；
b. 法定容量計算標準：計算方式為 90 張床位加 50 名職員，140 人×135 公升=每日 18900 升，即最低需求為 18.9 立方米（此數據僅計算純糞便污水，尚未包含洗衣房及廚房污水）。18.9 立方米×30 日=567 立方米的大型儲存池。
c. 目前 SMH-207 深度僅 1.29 米，已屬最淺狀態，不符合作為污水處理池的標準。

6. 另外根據環保署（EPD）技術備忘錄，安老院（RCHE）屬於社會福利機構 Institution, EPD(Sewerage Manual)規定，環保署《排污手冊》：

若超過 20 床的安老院（RCHE）無法接駁公共污水渠，則不可使用簡易化糞池，必須設置套裝式污水處理廠(Package Sewage Treatment Plant)。原因是污水必須經過「沉澱—氧化—排放」(Process - (1)settling (2)oxidization(3)discharge)的完整處理工藝，處理達標後才可排入河道。

但申請人至今仍未提交任何化糞池或套裝式污水處理廠的平面圖，亦未提交環保署認可的無害化處理足夠證明，顯示污水處置方案尚未解決。

此外，依據《水污染管制條例》（WPCO）：

未經污水處理廠處理的污水，直接排入雨水渠 RMH-215，屬於違法行為。

7. 申請人陳述前後矛盾：在《空氣質素評估報告》第 2.1(Air Quality Assessment 2.1)節中，申請人聲稱本次工程僅為「裝修及翻新工程」(decoration and renovation works only)。

然而上述各類工程均屬於排水工程，必須新設獨立化糞池及進行挖掘作業，申請人卻以「裝修」一概而論，明顯自相矛盾。且申請人未提交新污水渠平面圖，在污水報告中存在錯誤計算，完全未說明糞便污水的處置去向，不符合《城市規劃條例》及《污水影響評估指引》的要求。

圖則未有顯示任何化糞池，污水處理廠及最终排放點，嚴重違反屋宇署及環保署對無公共污水渠地區必須設置污水處理設施之規定。懇請規劃署要求申請人提交完整的排污接駁圖則及排污影響評估報告(Sewerage Impact Assessment)，並說明 SMH-215 後續的污水去向、設施處理容量及相關合法性。

申請人聲稱將沿用「原有排污設施」（見附件 2），

針對公眾咨詢文件第 1 頁第 2 點、第 4 頁第 6 點的回應，現逐一反駁如下：

儘管地段分割為多個部分(Section)，根據大廈分契 Deed of Mutual Covenant 及土地註册處紀錄，位於 Lot 4750 RP 範圍內的屋苑(on-site)私人污水處理廠、相關污水渠、加州花園商場私家路，並未隨地段分割而拆分，仍屬於服務 Lot 4750 各分區(Section)的共用設施及公共區域(common areas and facilities)，其維護保養責任由全體業主按管理份額共同承擔，其中住宅業主佔絕大部分份額。

申請人聲稱沿用「原有排污設施」，實際上會加重全體業主共用設施的負擔，且未獲得全體業主同意，已構成對業權的損害。

加州大道為私家路，而非政府道路。當年批地時，政府規定 Lot4750（加州花園）與 Lot 4732（加州豪園）兩個大型屋苑，共用同一條出入必經的私家路及同一個通往錦綉花園大道的出入口。

大廈公契(DMC)明確訂明，該道路位於 Lot 4750 RP（商場位置），但使用權及維護責任由加州花園與加州豪園全體業主共同承擔。

同理，加州花園自有(on-site)私人污水處理廠，用於處理加州花園的生活污水，維護費用由加州花園業主共同承擔，加州豪園的私人污水處理廠，維護費用由加州豪園業主共同承擔。而雙方共用的私家路、人行道、街燈、渠務設施，則由兩個屋苑共同出資維護。

根據大廈公契(DMC)，擬建的安老院(RCHE)舍將大幅增加救護車、訪客、員工及送貨車輛的通行流量，導致道路嚴重磨損，額外產生的巨額維護成本將轉嫁至兩個屋苑的業主，僅有安老院舍(RCHE)營運方受益，極為不公平。

申請人僅為該地段(RP)的業主，並未提交任何文件證明已獲得全體共同業主同意，便單方面將機構類用途的安老院舍(RCHE)污水，排入原本僅批准處理住宅污水的私人污水處理廠，已構成違反大廈公契(DMC)、不當使用共用設施，申請人絕對無權單方面加重設施負荷。此行為亦嚴重違反《城市規劃條例》第 12 條「對附近地區造成不良影響」的相關規定。

總結：懇請渠務署、城市規劃委員會及各相關部門立即否決此申請。

2300

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

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

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

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

(1) 強烈反對興建老人院設施
(2) 建議的老人院設施太近民居，應另覓合適位置。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment LO KAY CHEONG
簽署 Signature [signature] 日期 Date 25/10/2026

A property owner in Palmsprings, Yuen Long.

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 (Pro[illegible] Fin 3[illegible])
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)
- Guidance for Evaluating Air Quality Impacts (Annex 4 of this EIA TM)

Air Quality Objectives (AQOs)

2.2.2 To achieve as soon as reasonably practicable and to maintain thereafter in order 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 listed and 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
	1 hour	350	3
	24 hour	125	3
RSP (PM10)	24-hour	100	9
	Annual	50	N/A
FSP (PM2.5)	24 hour	75	9
	Annual	35	N/A
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	125	3
	Annual	40	N/A
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	N/A
Carbon Monoxide (CO)	1-hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	N/A

Note:

[illegible]

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri[illegible] Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
	5 - 30.5 m	[illegible]	[illegible]
	30 m - 36 m (5)	[illegible]	[illegible]
		5 - 103 m	[illegible]
	36 m - 46 m	[illegible]	[illegible]
		5 - 50 m	[illegible]
	> 46 m	10 m	[illegible]

Notes:

[illegible]

Source: [illegible]

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Impacts on Industrial Emissions

The buffer distance of 200m from the Application Premises is shown in Fi[illegible] Site survey was conducted in Jun 2024 to verify the presence of chimney[illegible] were no chimneys or industrial emissions identified within 500m from the A[illegible] Premises. [illegible]

[illegible] is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to ind[illegible] industrial emission impact.

Impacts on Vehicular Emission Impact

The Palm Springs Phase 1 (Block 3 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) Regulation which 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 dozers, excavators and cranes.

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] speed construction and logistics including construction sites, [illegible] excess diesel fuel and operating restrictions to any 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 proposed development and chimney emissions from industrial estates 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 Distances 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
		0 - 5 m	Passive recreational uses
	[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 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)

2301

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 May Louie 日期 Date 24 Oct, 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

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。**

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）
豪居安置住宅區 (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
長者院舍/學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,092	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
商業用途工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
商業用途管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
零售員工	0.20	25,060	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式冷卻系統	/	/	2,101 (2)
NOL 內部	/	/	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 指引係數 0.2。

(2) 總平均晴季流量係數假設為 0.8。

(3) 根據先前獲批 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），酒店總平均晴季流量為 459 立方米/天。

(4) 各類別人口/就業人數根據規劃參數計算。

(5) 「員工宿舍」採用 0.5 的佔用率計算。

(6) 「長者院舍/學生宿舍」採用 0.5 的佔用率計算。

(7) 「學生」指住在校園內，因此計算時，總單位流量係數為 0.04。

(8) 由於四捨五入的關係，總 ADWF 為個別人口/就業數值之總和可能略有不同。

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/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/5dhqlI1PIdy2kS6nD

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）：

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。

2303

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

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-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 24/10/26

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。**

2304

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

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

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

本人反對本屋苑租用作老人院

如此先回信予

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

簽署 Signature Mrs Chow 日期 Date 24-10-26

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 in safeguarding 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 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	125	3
	3 hour	266	3
CO (ppm)	8 hour	10	No
	1 hour	25	No
PM10	24 hour	100	9
	Annual	50	No
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	No
Carbon Monoxide (CO)	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
NO2 (RSP)	Annual	75	No

Note:

[illegible]

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Distance to the [illegible]		
	< 20 m	≥ 230 m	[illegible]
		5 - 30 m	[illegible]
	20 m - 30 m [illegible]	≥ 150 m	[illegible]
		5 - 100 m	[illegible]
	30 m - 40 m	≥ 50 m	[illegible]
		5 - 50 m	[illegible]
	≥ 40 m	10 m	Active and recreational uses

Note:

[illegible]

Space note: Chapter 3 Table 3.1 Guidelines for Use 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 Fig Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney or industrial activities identified within 500m from the A Premises. [illegible]

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

Review on Vehicular Emission Impact

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

[illegible]

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation 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, forklifts, 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 locations including construction sites, [illegible] waste disposal facilities and specified processes 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 surrounding road carriageways and chimney emission from industrial estates 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
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
	[illegible]	-	Passive recreational uses

Source: [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)

2305

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

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

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 25/01/2016

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）
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
長者院舍/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
混合商業工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合商業管理人員 (J6)	0.08	440	35
新商業工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
新商業管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,060	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式洗衣系統	/	/	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 的估算 6.2。
(2) 總 UFF 的估算 6.2。
(3) 商業設施為 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），總 UFF 的估算 6.2。
(4) 人口/就業數據來自 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），總 UFF 的估算 6.2。
(5) 「員工宿舍」假設為 6.5 中的住宿設施的員工宿舍。
(6) 「長者院舍/護理安老宿舍床位」假設為 6.5 中的住宿設施的長者院舍/護理安老宿舍。
(7) 「學生」假設為 6.5 中的學校，包括幼稚園、小學和中學的學生。
(8) 由於四捨五入的原因，總 ADWF 為每日 40,075 人，但由於四捨五入，最終數字為 40,075 立方米/天。

附圖-07-01

根據《水污染管制條例》（第 358 章）第 2 條及環保署(EPD)工業污水技術備忘錄，該高度護理安老院(RCHE)因設有中央廚房、污物房、洗衣及護理設施，其所排放的污水屬工商業污水（Trade Effluent），而非住宅污水（Domestic Sewage）。 (Report https://share.google/5dhqll1PIdy2kS6nD)

現時加州花園私人污水處理廠所持有的排污牌照（WPCO），僅獲准處理「住宅污水」。該高度護理安老院(RCHE)被列為'Institution'類處所，在法例上屬於「工商業污水」（Trade Effluent）範疇，因此必須另行申請有效的排污牌照，不可與住宅排污牌照共用。

若將該設施產生的工商業污水（Trade Effluent）接入現有私人污水(Institutional) 處理廠處理，即屬違反《水污染管制條例》（第 358 章）下的排污牌照規定，此舉更會導致整個屋苑觸犯《水污染管制條例》WPCO cap.358（第 358 章）第 8 條有關無牌排污或排放超標污水的罪行。

此外，申請人並未評估是次發展對現有私人污水處理廠造成的 PSTP 化學及油脂負荷影響，便企圖興建該高度護理安老院(RCHE)，實為商業利益而危害屋苑內 1500 戶居民的健康。

另一方面，根據環保署《技術備忘錄（TP）1/05》內《綜合排污策略可行辦法指引（GESF）》附表 T-1 附註（1）EPD/TP 1/05 GESF Table T-1 Note(1)，擬建的高度護理安老院(RCHE)，屬於將額外污水負荷施加於現有私人污水處理廠的項目，必須採用規劃單位流量系數（Planning Unit Flow Factors），附圖-07-02 並依據元朗區《污水影響評估（SIA）指引》附註（1）的規定，按「元朗區現有發展需以最壞情況估算」的原則處理（元朗集水區的最壞情況估算為每日每戶 0.35 至 0.37 立方米）。

是次申請不但違反《綜合排污策略可行辦法指引》GESF 的保守估算原則，申請人提交的《污水影響評估報告》SIA 僅以長者每日 0.19 立方米的用水量作為計算基準，已屬嚴重偏差並失誤。

懇請城市規劃委員會、環境保護署、渠務署、地政總署、社會福利署及各相關政府部門，嚴謹審批是次申請，並予以否決。

Report
https://share.google/5dhqII
IPIdy2kS6nD

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。

2306

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

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

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

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)

2306 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 WAN SZE

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。

2307

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

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

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 26-10-2021

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

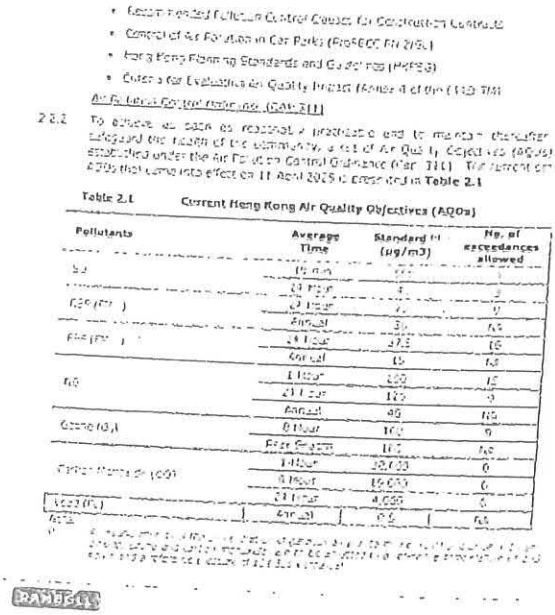


Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Average Time	Standard (μg/m3)	No. of exceedances allowed
SO2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	Annual	50	NA
PM10 (RSP)	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
PM2.5 (FSP)	24 hour	75	18
	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
Lead (Pb)	24 hour	4,000	0
Lead	Annual	0.5	NA

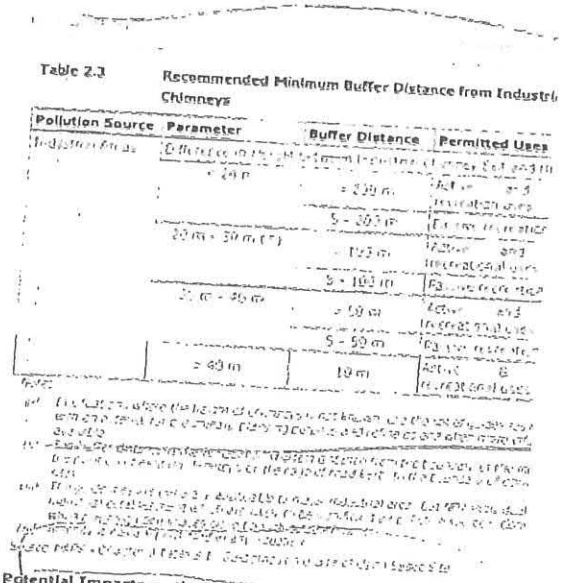


Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	≥ 200 m	[illegible]
		5 - 200 m	[illegible]
	20 m - 50 m (F)	[illegible]	[illegible] and
		5 - 100 m	[illegible]
	2 m - 20 m	[illegible]	[illegible]
		≥ 50 m	[illegible]
		5 - 50 m	[illegible]
	≥ 40 m	10 m	[illegible]

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

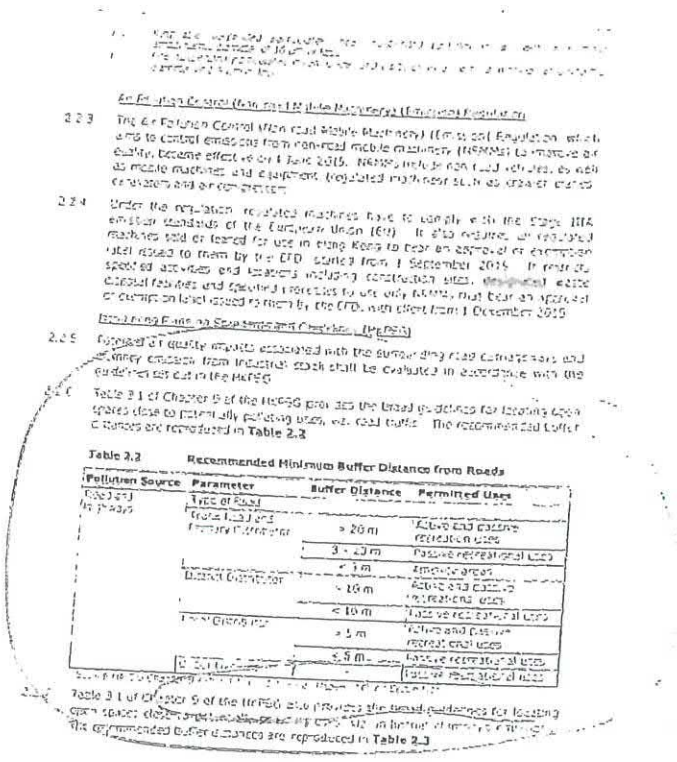
Air Quality Impact on Fresh Air Intake

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 activities identified within 200m from the A Premises. [illegible]

It is anticipated that the [illegible] would not be subject to any industrial emission impact.

Environmental Nuisance 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 diesel engine emissions and engine power.

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 order to speed up activities and lessens nuisance to residents, [illegible] exist [illegible] residents and operate machines to use only NRMMs that bear an approved or exempt label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015.

Technical Memorandum on Environmental Impact Assessment Process (EIAO-TM)

2.2.5 Potential air quality impacts associated with the construction and operation activities from industrial stack shall be evaluated in accordance with the guidelines set out in the HKPSG.

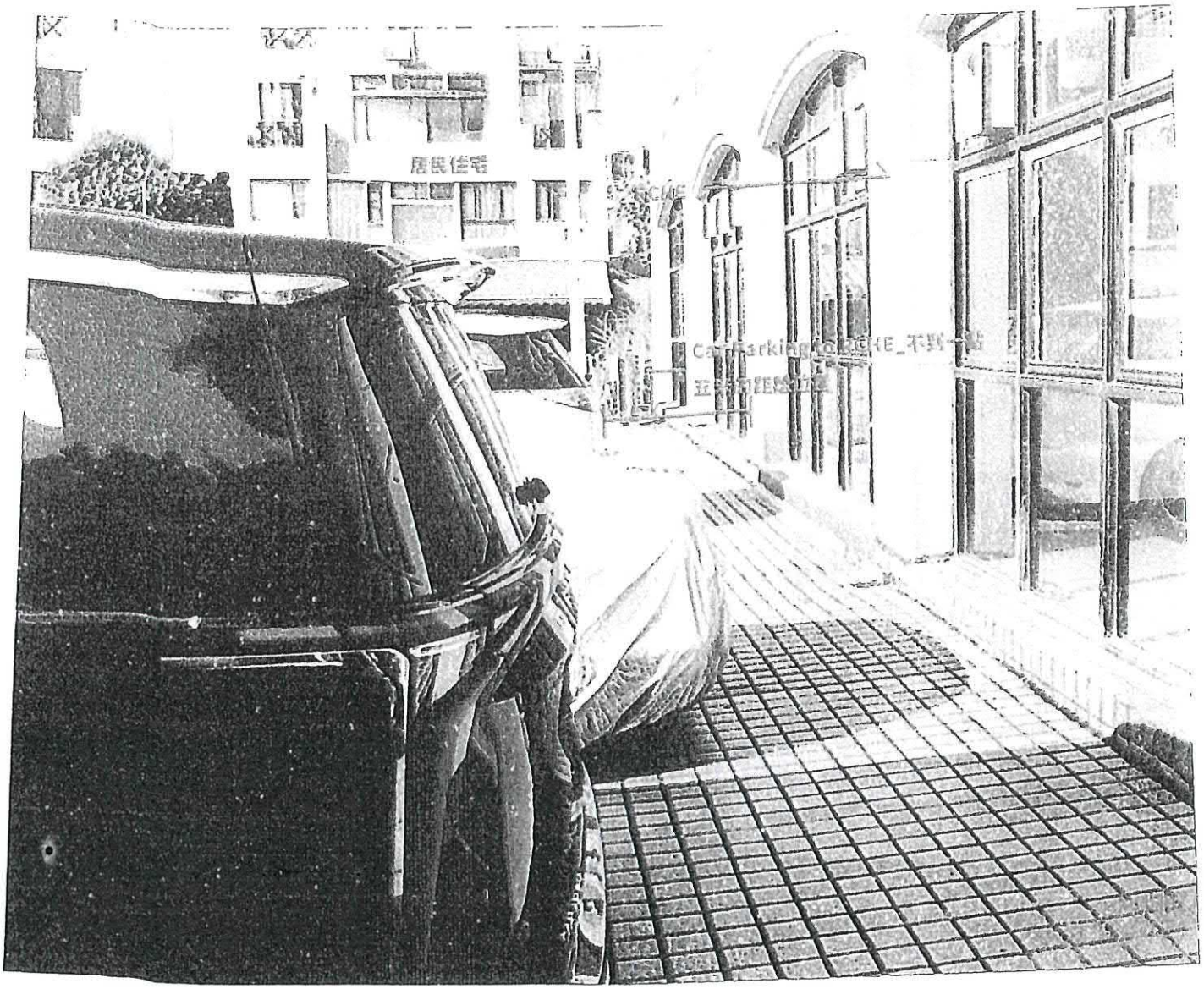
2.2.6 Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG provides the broad guidance for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. road traffic. The recommended buffer distances are reproduced in Table 2.3.

Table 2.2 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Road (incl. 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	Uses as per amenity 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 guidance 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)

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 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。

就規劃申請提出意見

Comments on Planning Application

請勿填寫此欄 For Official Use Only	檔案編號 Reference No.	
	收到日期 Date Received	

重要提示：

Important Notes:

(1) 意見必須於指定的法定期限屆滿前向城市規劃委員會（委員會）提出；
the comment should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified statutory period;

(2) 委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(www.info.gov.hk/tpb/)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配；
the tentative date of the Board to consider the application has been uploaded to the Board's website (www.info.gov.hk/tpb/). The meeting for considering planning applications, except the deliberation parts, will be open to the public. For observation of the meeting, reservation of seat can be made with the Secretariat of the Board by telephone (2231 5061), fax (2877 0245 or 2522 8426) or e-mail (tpbpd@pland.gov.hk) at least one day before the meeting. Seats will be allocated on a first-come-first-served basis;

(3) 供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱；及
the paper for consideration of the Board in relation to the application will be available for public inspection after issue to the Board Members at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) and at the Public Viewing Room on the day of meeting; and

(4) 在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。
after the Board has considered the application, enquiry about the decision may be made at tel. no. 2231 4810 or 2231 4835 or the gist of the decision can be viewed at the Board's website after the meeting.

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）：

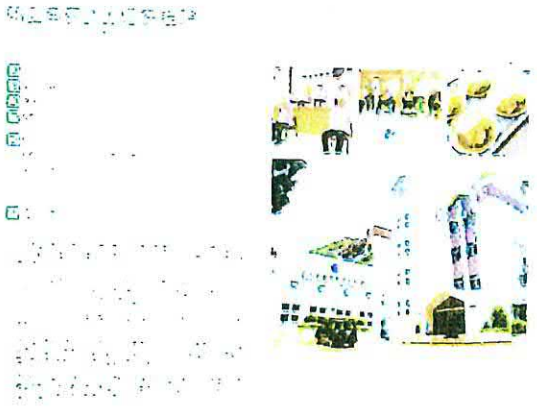
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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）
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
新商業工作人員 (一般)	0.20	3,520	906
新商業管理人員 (J6)	0.08	860	70
病床	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	29,068	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式污水處理系統	/	/	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 的細節見 6.2。

(2) 總人口是基於表 6.3 中的假設和參數計算的。

(3) 有關估算詳情，見 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024）。

(4) 基於平均佔用人口或每人就業（詳細假設見附錄 D）。

(5) 「員工宿舍」指在 G.S.I 內的員工宿舍。

(6) 「長者院舍/學生宿舍」指在學期間的學生及長者居住。

(7) 「學生」指在校學生，包括幼稚園、小學、中學及大專院校學生。

(8) 由於四捨五入的原因，總 ADWF 的每日流量人口/就業的平均值略有不同。

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/SdhqU
1PIdy2kS0nD

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處

2308

事由：就規劃申請 A/YL-MP/417 提出強烈反對

本人為加州花園業主及住戶，現就規劃申請 A/YL-MP/417（元朗加州花園廣場擬建安老院）提出強烈反對，理據如下：

破壞社區商業配套與基本生活機能

- 加州花園廣場為該區唯一的集中商業配套。將地下大面積店舖（G1 - G3 及 G5 - G8）改劃為機構設施，直接導致零售、餐飲及服務空間永久減少，損害居民基本生活所需，違反「社區配套相輔相成」的規劃原則。

土地用途與低密度住宅環境不協調

- 本區規劃意向為寧靜、低密度的洋房住宅區。大型機構式安老院舍的 24 小時營運模式及高人流密度，與周邊洋房居住環境的性格存在明顯衝突。
- 「名義上是商場，實質上完全剝奪居民日常買菜、用餐的基本生活權利」。

環境影響

- 安老院需 24 小時運作大型通風及空調系統，一定產生持續噪音；此外，醫療廢物處置與垃圾排放若處理不當，將對鄰近住宅造成衛生及環境干擾。

24 小時通風抽氣系統與惡臭/病菌排放

- 安老院需要 24 小時不間斷抽取室內空氣（包含污物室、消毒室及洗手間的空氣）。商場地舖位置緊貼屋苑行人路及住宅洋房，工業級抽風口排放的廢氣、惡臭及潛在氣溶膠，將直接吹向行人及附近住宅窗口，對鄰近居民造成長期的嗅覺污染與健康威脅。

綜上所述，懇請 城市規劃委員會 顧及本區居民整體利益及實際生活需求，否決 是項規劃申請。

意見人： Teresa Wong

聯絡電話： [redacted]

日期：2026 年 10 月 22 日

2308

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

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

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

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

詳情請見附頁

申請人理由牽強，為利益野心太大
嚴重干擾居民生活！

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment Teresa Wong
簽署 Signature T. Wong 日期 Date 26/10/2026.

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

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。

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 (µg/m3)	No. of exceedances allowed
SO	10 min	500	3
	24 hour	50	3
	24 hour	125	9
	Annual	80	NA
	24 hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO	1 Hour	200	18
	24 hour	125	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:

a) All measurements of the concentration of gaseous pollutants (i.e. sulphur dioxide, nitrogen dioxide, carbon monoxide and ozone) 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

Note:

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

(**) The buffer distance are measured in shortest distance from the boundary of the in the case of the ship chimneys or the edge of road kerb to the boundary of open sites

(***) The guidelines are only applicable to major industrial areas but not individual industrial establishments which are likely to be significant air pollution sources. Case specific assessments should be conducted for such establishments

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

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Adverse 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.

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

Adverse 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 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
Roads and Junctions	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreation uses
		2 - 20 m	Passive recreational uses
		< 5 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Pass ve recreational uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Passive recreational uses
	Urban Two-lane [illegible]		Passive recreational uses

Source: HKPSG Chapter 9 Table 9.1 Guidelines on Choice 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)

2309

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

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

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

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。

Report
https://share.google/5dhqIl1PIdy2kS6nD
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。

Appendix 03

Responses to Page1/1.2, Page 11/7.2-7.4 and Attachment 2 Clause 2 and 9 :

對 Page 1/1.2、Page 11/7.2-7.4 以及附件二第 2 條和第 9 條的回應如下：

申請人在(Attachment 2 附件二) 第 2 條承認編號 4750 的地段登記冊（Lot 4750 RP）屬私人住宅地契，但 Ten Choice 是唯一業主，完全對 PSTP 係共用設施這件事避而不談。Ten Choice 聲稱自己是唯一業主，只強調自己有權申請，意圖規避大廈公契要求 100%業主同意的規定，而地政署已經在於 **Response to Department Comments 部門意見回覆第 7.3 條確認，擬議用途屬於『in breach 違規』。**

1. 另外針對公眾關注的救護車噪音問題，**申請人在第 9 條僅以「規模小、不頻繁、道路不繁忙」作為辯解**，沒有評估救護車沿加州大道及**日葵徑**私人道路進出對夜間造成的影響，也完全沒有提交實際數據和緩解噪音的承諾。而且，加州花園閘口是私家閘，救護車入閘需要停車登記，等候升降桿抬起，**根據消防處指示，在路口位置需要鳴笛示警。**

2. **地政署已經書面明確指出，擬議的安老院（RCHE）用途會構成違反 Lot 4750 RP 地契的私人住宅用途限制，就算通過城規會申請，仍然需要地政署批出豁免(Waiver)及補繳高額地價，而且並不保證一定會批出。**業主可以依據這一點反對任何豁免(Waiver)申請。

3. 申請人稱計劃配備 3 名員工，需要人員夜間留宿(stay overnight)，但首先根據《安老院實務守則》，90 個床位的高度照顧服務夜間輪班人員配比要求是 1:20，計算下來 90 床需要至少 4.5 人(1:20, 90 床/20=4.5 人)，**申請人的計劃已經違反了社署關於牌照最低人手數目的要求，**顯示可見其運作計劃並不可行。

4. 申請人錯誤引用規劃署 2026 年 2 月的文件，稱元朗區短缺 1784 張床位，到 2026 年 7 月缺口擴大到 2290 張床位，因此聲稱增加 90 個床位可以彌補缺口。**但申請人錯誤使用了整個元朗區的數字**，而非加州花園周邊的床位缺口數據，加州花園和加州豪園並非市區，是屬低密度洋房住宅區，**申請人卻錯誤使用全元朗區的數據**，強行要求低密度住宅區接受這一項目，此行為可恥並不恰當。

而且，加州花園和加州豪園附近就是北部都會區，有充足的土地供應，政府在 2023 年推出了「鼓勵在新私人發展項目提供安老院舍計劃」，該計劃可豁免地價，安老院舍的地價可以全免，每幅用地最多可豁免 5400 平方米，還豁免計入總樓面面積，這一優惠將於 2026 年 6 月 20 日起永久化。

但申請人擬將安老院舍(RCHE)強行擬建加州商場內，根據地政署指引，現有建築物改裝(Conversion)並不被視為新私人發展項目，**本次申請屬於現有商場改裝，不符合資格**，完全享受不到政府的相關優惠。但申請人卻以「政府鼓勵」為由要求批准申請，屬於誤導公眾。

5. 在附件二(Attachment 2)第 8 條，申請人僅聲稱會遵守《安老院實務守則》及《廢物處置條例》，**但並沒有在圖則中說明如何符合環保署《臨床廢物管理守則》要求**，通風口如何設置才能遠離超級市場和食肆？這間 90 個床位的高度護理安老院(RCHE)，每天會產生大量尿片，**屬於 Group 5 類敷料廢物**，需要由持牌收集商按行程單(Trip Ticket)制度收集，**但申請人並沒有說明收集車輛如何在共用私家路及上落貨區安全完成收集？**

根據環保署《臨床廢物管理守則》的分類(Table 1)定義：

第一類(Group 1)：利器；第二類(Group 2)：化驗室廢物；第三類(Group 3)：人體組織；第四類(Group 4)：傳染性物料；第五類(Group 5)：敷料廢物，包括沾有血、膿、體液的紗布、繃帶、棉花、手套、床單，以及老人家換藥、褥瘡護理、失禁更換需要用到的紅色垃圾袋/紅色廢物桶；第六類(Group 6)：尿片。

按照 90 床計算，每人每日更換 6 片尿片，就是每日 540 塊尿片，每塊大約重 0.3 至 0.5 公斤，合計每日產生 162-270 公斤尿片廢物，加上其他醫療廢物，每日臨床廢物隨便就超過 300 公斤，根據守則需要每日清運。

要知道，擬建的安老院舍(RCHE)距離**雅仕居**居民只有 13 米，直接影響居民健康，申請人完全沒有評估每日 300 公斤臨床廢物經由共用私家路及上落貨區運輸，對全體業主帶來的衛生及環境滋擾影響，**也沒有提及需要為居民做環境污染評估。**

致：城市規劃委員會秘書處

2309

事由：就規劃申請 A/YL-MP/417 提出強烈反對

本人為加州花園業主及住戶，現就規劃申請 A/YL-MP/417（元朗加州花園廣場擬建安老院）提出強烈反對，理據如下：

破壞社區商業配套與基本生活機能

- 加州花園廣場為該區唯一的集中商業配套。將地下大面積店舖（G1 – G3 及 G5 – G8）改劃為機構設施，直接導致零售、餐飲及服務空間永久減少，損害居民基本生活所需，違反「社區配套相輔相成」的規劃原則。

土地用途與低密度住宅環境不協調

- 本區規劃意向為寧靜、低密度的洋房住宅區。大型機構式安老院舍的 24 小時營運模式及高人流密度，與周邊洋房居住環境的性格存在明顯衝突。
- 「名義上是商場，實質上完全剝奪居民日常買菜、用餐的基本生活權利」。

環境影響

- 安老院需 24 小時運作大型通風及空調系統，一定產生持續噪音；此外，醫療廢物處置與垃圾排放若處理不當，將對鄰近住宅造成衛生及環境干擾。

24 小時通風抽氣系統與惡臭/病菌排放

- 安老院需要 24 小時不間斷抽取室內空氣（包含污物室、消毒室及洗手間的空氣）。商場地舖位置緊貼屋苑行人路及住宅洋房，工業級抽風口排放的廢氣、惡臭及潛在氣溶膠，將直接吹向行人及附近住宅窗口，對鄰近居民造成長期的嗅覺污染與健康威脅。

綜上所述，懇請 城市規劃委員會 顧及本區居民整體利益及實際生活需求，否決 是項規劃申請。

意見人：Wendy Wong

聯絡電話：[redacted]

日期：2026 年 10 月 22 日

2310

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

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

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

簽署 Signature _____ 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 (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 K/20 and a reference pressure of 101 325 kPa/atm.

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	Act ve and recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreatio
	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 recreatio
	> 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 is measured horizontally 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 only applicable to major industrial areas but NOT individual industrial establishments which are likely to be significant air pollution sources. Con when planning open spaces close to such establishments.
(c) Alternative areas or buffer distances may be considered on a case-by-case basis, provided that adequate air quality impact assessments are conducted to demonstrate that the proposed open space would not be subject to unacceptable air quality impact.

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Choice 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 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 particulate 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
	Other Roads	-	Passive recreational uses

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Choice 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《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。

2310

致：城市規劃委員會秘書處

事由：就規劃申請 A/YL-MP/417 提出強烈反對

本人為加州花園業主及住戶，現就規劃申請 A/YL-MP/417（元朗加州花園廣場擬建安老院）提出強烈反對，理據如下：

破壞社區商業配套與基本生活機能

- 加州花園廣場為該區唯一的集中商業配套。將地下大面積店舖（G1 – G3 及 G5 – G8）改劃為機構設施，直接導致零售、餐飲及服務空間永久減少，損害居民基本生活所需，違反「社區配套相輔相成」的規劃原則。

土地用途與低密度住宅環境不協調

- 本區規劃意向為寧靜、低密度的洋房住宅區。大型機構式安老院舍的 24 小時營運模式及高人流密度，與周邊洋房居住環境的性格存在明顯衝突。
- 「名義上是商場，實質上完全剝奪居民日常買菜、用餐的基本生活權利」。

環境影響

- 安老院需 24 小時運作大型通風及空調系統，一定產生持續噪音；此外，醫療廢物處置與垃圾排放若處理不當，將對鄰近住宅造成衛生及環境干擾。

24 小時通風抽氣系統與惡臭/病菌排放

- 安老院需要 24 小時不間斷抽取室內空氣（包含污物室、消毒室及洗手間的空氣）。商場地舖位置緊貼屋苑行人路及住宅洋房，工業級抽風口排放的廢氣、惡臭及潛在氣溶膠，將直接吹向行人及附近住宅窗口，對鄰近居民造成長期的嗅覺污染與健康威脅。

綜上所述，懇請 城市規劃委員會 顧及本區居民整體利益及實際生活需求，否決 是項規劃申請。

意見人： EDWARD WONG

聯絡電話： [redacted]

日期：2026 年 10 月 22 日

2311

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

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

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

see Comments attached.

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment Shirley YM Wong
簽署 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。

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
	24 Hour	75	9
RSP (PM10)	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 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
(#) 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
(a) The guidelines are generally applicable to major industrial areas but NOT individual logical establishments which are likely to be significant air pollution sources. Con when planning open spaces close to such establishments
(b) Amenity areas are applicable in all situations

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Choice 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 (RSP) means suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 10 μm or less
Fine suspended particulate (FSP) 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
	Other Local Roads		Passive recreational uses

Source: HKPSG Chapter 9 Table 3.1 Guidelines on Choice 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 emission. 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)

Shirley Wong
[redacted]

2311

25 October 2026

Secretary, Town Planning Board
Town Planning Board Secretariat, 15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, Hong Kong

RE: STRONG OBJECTION to Supplementary Information (29 September 2026) for Application No.: A/YL-MP/417 – Statutory Non-Compliance and Irreconcilable Site Constraints

I write as a resident of Palm Springs to formally object to the applicant's Supplementary Information submitted on 29 September 2026. **I fully support and endorse the detailed technical objections and appendices submitted by the Palm Springs Owners' Committee, which are attached herewith for the Board's reference.**

I strongly object to the proposed redevelopment of our shopping centre into an Elderly Medical Healthcare Institution. The applicant's revised reports do not cure the fundamental deficiencies of this proposal; rather, they rely on theoretical engineering assurances, manipulated statistics, and the deliberate misapplication of planning standards.

I urge the Board to reject this application outright on the following statutory and planning grounds:

1. Severe Biohazard and Public Health Risks (Clinical Waste)
The applicant has severely downplayed the reality of operating a 90-bed medicalized facility. Such a facility generates significant clinical and biohazardous waste—including used adult diapers, contaminated dressings, medical sharps, and bodily fluids. The existing commercial sewage and waste infrastructure is entirely unequipped to handle this volume of hazardous medical waste. The proposed loading bay and waste collection point are dangerously close to residential pathways. This poses a direct cross-contamination risk to residents, particularly children and the vulnerable healthy elderly, and violates basic public health protocols.

2. Misrepresentation of Planning Standards (Noise and Air Quality)
The applicant's technical reports rely on the deliberate misapplication of Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) to force a "compliant" outcome:

- **Misuse of Noise Standards:** The applicant's noise assessment adopts a loose commercial standard for the facility's isolation room, falsely claiming it is "only for sleeping." This completely ignores the HKPSG standards for highly sensitive

receivers. By downgrading the standard, the applicant has blatantly disregarded the reality of 24-hour external ambulance sirens that will severely disrupt the peace of Palm Springs residents nearby.

- **Misuse of Buffer Standards:** The applicant's air quality report incorrectly applies buffer guidelines intended for open space and recreational areas to justify the extreme physical proximity of this medical facility to residential units. A 24/7 institutional facility cannot be assessed using the same environmental standards as a public park.

3. Failure to Address Prevailing Environmental Realities

The applicant's environmental assessments completely ignore the physical reality of the site's micro-climate. They dismiss odour risks from the nearby sewage treatment based purely on straight-line distance, failing to account for the prevailing winter monsoon winds. They have provided no evidence to demonstrate how seasonal wind patterns will trap and blow pollutants directly into the facility and surrounding homes. Furthermore, their reports rely on theoretical internal building measures, completely ignoring the uncontrollable external environmental degradation.

4. Abuse of Planning Statistics: A Residential Estate is Not a District-Wide Catchment

The applicant's claim that this facility meets the "local demand" for care services is a deliberate distortion of planning data. They are applying district-wide shortages in Yuen Long to justify inserting an institutional facility into a private, luxury residential estate. Palm Springs is a specific residential community comprising approximately 1,000 households. It was never calculated as a catchment area for district-wide institutional quotas. The applicant cannot use broader government statistics to force a medical institutional facility into a commercial zone that was explicitly designed and sold to residents as a retail hub.

5. Breach of Planning Intention: Deprivation of Essential Retail Amenities

This application is a fundamental breach of the commercial zoning intention, which mandates the provision of shops and daily necessities for our residents. Converting the prime frontage of the mall into a medicalized institution permanently deprives a vibrant, multi-generational community—comprising families, children, and working professionals—of its commercial core.

Instead of surrendering this commercial space to an institutional operator, the property management should redirect their efforts into securing long-term, viable tenants that actually serve the daily necessities of our residents, such as grocery stores, household goods retailers, and dining establishments. The community requires a functional retail hub, not an institutional facility that strips away our essential services.

6. A Fatal Geographic Flaw: Lack of Emergency Access and Critical Delay

The site's actual geographic isolation is undeniable. The proposed facility completely lacks direct highway signage and is not situated on a direct emergency route. Ambulances will be forced to navigate through rural roads and unmarked estate entrances to locate the facility.

In a medical emergency, this lack of direct access and clear navigation creates a critical delay in emergency response times, posing a direct and unacceptable risk to the lives of highly vulnerable patients.

7. Procedural Impropriety and Unenforceable Promises

Under the Town Planning Board's guidelines, further information resulting in a material change to the nature of the operation will not be accepted. The applicant is using piecemeal amendments to circumvent the fact that this commercial building is physically unsuited for a medicalized facility. Their supplementary reports are not independent; they rely heavily on theoretical assumptions and unenforceable promises. The Town Planning Board should not approve an application based on speculative "paper compliance" and misleading data that cannot be guaranteed in reality.

8. Request for Immediate Determination (No Further Deferments)

I respectfully request that the Town Planning Board do not grant any further deferments to the Applicant. The fatal site constraints—specifically the lack of physical separation from residential units, the critical delays in emergency access, and the violation of public health and ventilation requirements—are unfixable physical and geographic realities. No amount of supplementary technical information can change the distance to the hospital or the physical location of the building. Delaying this decision only wastes the Board's time and prolongs the severe anxiety of the 1,000 households in this community. The Board has sufficient grounds to reject this application today.

Conclusion

The Applicant is attempting to mask fatal site constraints with piecemeal technical amendments, unenforceable promises, and manipulated planning statistics. Approving this application would set a dangerous precedent and would effectively sanction a breach of public health standards, while permanently depriving a residential community of its essential commercial heart.

I respectfully request that the Town Planning Board **reject Application A/YL-MP/417 in its entirety** and decline to accept the applicant's supplementary information as merely "Further Information."

Yours sincerely,

Shirley Wong

[redacted]

2312

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 王素燕
簽署 Signature 日期 Date 25-10-2016

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。

2313

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 吳啟華 日期 Date 25/10/2026

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。

Re：申請人 Appendix E Revised Traffic Review Report

反駁交通評估報告的交通影響嚴重聲明

Appendix 06

交通評估報告嚴重低估交通流量，並違反政府指引

根據交通技術報告（TIA）第 3 章：

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

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

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

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

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

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

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

對此數據，我們存在極度質疑：

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

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

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

4. 安老院的實際繁忙時段並非報告所列的 08:15 至 09:15 及 17:30 至 18:30。家屬探訪、復康車接載老人覆診、物資運送等均集中在 10:00 之後。報告選取上下班時段作為評估基礎，完全未能反映安老院的探訪及營運時間，意圖刻意迴避安老院真實出行率，仍使用極度偏低的 0.022 數據。

按運輸署 TIA 指引，偏遠地區安老院的出行率（Trip Rate）應為 0.15 - 0.25，按此計算：

90 床位 × 0.2 = 18 架車/每小時，尚未計算擬建佔用的 33 個專用車位及 2 個專用上下貨灣的車流率。報告嚴重低估交通對居民的影響，所呈現的出行率（Trip Rate）嚴重失實，意圖誤導運輸署及城市規劃委員會（城規會）。

真實情況：

現時加州花園居民平日外出已經常面臨擠塞，週末及假期商場車輛擠滿、違泊情況嚴重，居民已多次報警求助。而安老院每日有多種車輛停泊需求，包括救護車、醫療廢物車、接載老人覆診的醫護車、送貨車、垃圾車、家屬探訪車等，將會堵塞道路交通。加州花園商場（擬建安老院位置）正處於加州豪園與加州花園中間，是兩區居民生活必經之處，此舉將對交通造成嚴重影響。

申請人僅聲稱安老院繁忙時段每小時 2 架車出行率，但從未交代加州花園商場至新田公路、青山公路、元朗公路交界的現狀基線車流數量數據及調查日期。

促請城規會要求申請人公開完整交通流量點算原始數據，以供所有居民及公眾核實。原始數據應包括：調查日期、時間、15 分鐘間隔流量、車種分類及錄像紀錄，以證明其基線流量並非選取非繁忙時段進行調查。

此外，根據《噪音影響檢討》第 2.2.3 段，申請人承認交通流量數據將提交運輸署徵求意見及認可。運輸署 9 月 28 日的回覆（如附件）僅表示對該評估建議的繁忙時段交通流量預測，從交通工程角度並無意見。請注意，「無意見」並非贊同報告提交的交通流量，亦非對整份噪音報告或申請人的整體交通安排（包括佔用 33 個訪客停車場作專用車位及 2 個專用貨灣）作出認可。

目前，申請人在未獲任何政府部門支持、亦未取得運輸署正式認可的情況下，仍在報告中聲稱「無不良影響」，完全缺乏支持理據。

而交通報告中，竟以屯門明愛李嘉誠護理安老院(附件圖片 P01)（200 床位）為例，聲稱該院僅 5 個車位及 1 個上下客位即足夠使用，此說法完全強詞奪理。該安老院為獨立院舍，擁有獨立門口及救護車位。

現擬建的安老院位於『加州花園商場』內，地理位置及環境設施完全不同，以此為例實為混淆視聽。

報告中亦以大欖松齡雅苑為例，按每床位 0.022 架車計算，但該院位置極度偏僻、入住率極低，附近並無大型屋苑。

而加州花園商場位於兩個屋苑（合共約 1500 伙）的中間位置。單是擬建的 90 床位安老院及上班職員，連同救護車、垃圾車、送貨車、醫療廢物車、護理車、復康巴士專用車、員工車輛、探訪車輛等，每小時已產生極大車流量。

申請人聲稱「對交通無影響」，實為運用不當例子，意圖隱瞞車流量並誤導城規會。以 0.2 的中位數計算，遠超申請人聲稱的 0.022（2 架次），申請人的估算低估了近 8 至 10 倍。

根據《噪音影響報告》第 2.2.2 段，申請人採用加州花園商場平日早上 230 架次/小時、傍晚 270 架次/小時的數據。

報告完全未提供週末及假期的車流量，且該 230/270 流量並未獲運輸署任何認可。而 Figure 2.1 的日期標註為 2026 年 6 月，文件 R10180_v1.1 標註日期為 260909，即 2026 年 9 月 9 日。

換言之，該報告撰寫日期為 2026 年 6 月至 9 月。但 230/270 流量數據完全未標註具體年份、月份、日期、時段、天氣情況及車種分類，數據來源不明，絕對未能真實反映車流高峰期及道路最差狀況。而且 Appendix 2.1 完全未附上原始點算表。

根據運輸署《運輸策劃及設計手冊》（TPDM），原始點算表是香港編制 TIA（交通影響評估）的依據，申請人完全未提交有效之 TIA，亦未提及尚未取得運輸署認可（TD Endorsement）。

未獲運輸署認可的 230/270 架次數據，被直接用作道路交通噪音計算（CRTN）的輸入參數，違反《香港規劃標準與準則》（HKPSG）第 9 章及《環境影響評估條例》技術備錄（EIAO-TM）附錄 5（Annex 5）對噪音評估須基於經核實數據的要求。EIAO-TM 附錄 5 規定，噪音評估須以經核實及最差狀況流量作為依據。

申請人以 Figure 2.1（2026 年 6 月）及 Table 2.1 的 230/270 輛/小時數據，推算噪音為 66/61 分貝（A），而 Appendix 2.1 嚴重違反《香港規劃標準與準則》對噪音評估須基於經核實交通數據的要求。

申請人意圖蒙混過關，聲稱已符合 70 分貝標準，無需安裝隔音設施，以隱瞞實際情況，意圖以不實數據蒙騙運輸署、城規會及環保署的專業部門。

顧問公司 Ramboll 在報告第 2.3.1 段聲稱，評估採用英國運輸署 CRTN 標準，卻不遵循英國標準的基本準則，此行為極不恰當。

懇請城規會詳細審閱顧問提交的所有資料內容，並尋求各政府部門的專業意見。

CRTN 準則

計算噪音的六大步驟及 CRTN 要求：

1. 流量 Q：須實測每小時流量（Hourly flow），分輕型及重型車輛，標註日期、星期及正常天氣（neutral day）
2. 車速 V：須實測平均車速
3. 車型分類 p：重型車（Heavy）定義為 1.5 噸以上，須實測分類點算
4. 路面修正：包括坡度及路面種類
5. 距離修正：由路中心至房間的直線距離，須計算斜距及地形影響
6. 屏障/反射：須評估是否有隔音牆及對面樓宇的聲反射

CRTN 公式的核心原則（Paragraph 1.1）：

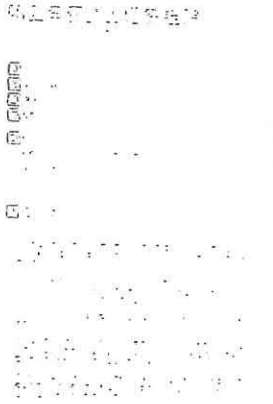
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

此規定已實施二十餘年，自 1998 年《環境影響評估條例》（EIAO，第 499 章）生效起，

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

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

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



(附件圖片 P01)



(附件圖片 P02)

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

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

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

簽署 Signature CM 日期 Date 26 Oct 2016

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：

3/17

• 懇請社署福利署嚴格依據《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。

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 [1] (μg/m3)	No. of exceedances allowed
SO2	10 min	500	3
	24 hour	50	3
CO (ppm)	8 hour	10	9
	Annual	35	NA
PM10 (RSP)	24 hour	100	9
	Annual	50	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:

BARRELL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Different to the left [illegible]		[illegible] and
	< 20 m	> 230 m	[illegible]
		5 - 230 m	[illegible]
	20 m - 30 m (**)	> 193 m	Active and
		5 - 193 m	Passive recreational
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and
		5 - 50 m	Passive recreational
	> 40 m	10 m	Active &

Note:

Space uses - Chapter 9 Table 9.1 Guidelines on Use of Open Space Site

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 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 or industrial activities identified within 200m from the A Premises.

[illegible]

It is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject 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 wheel 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 order to specified activities and locations including construction sites, [illegible] excep diesel fuelled and operated machines 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
Roads and Tunnels	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

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

6/17



(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；

8/17

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。

9/17

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。

10/17

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）：

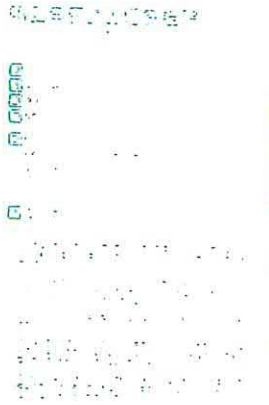
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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

12/17

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）
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
酒店騎樓工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
酒店騎樓管理人員 (J6)	0.08	440	35
新商場工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
新商場管理人員 (J6)	0.08	880	70
廚師	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	5,145
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) 與 UFF 的假設一致。

(2) 假設人均日平均污水流量與住宅用途相同。

(3) 根據名為 NOL EIA 報告（編號：AEIAR-259/2024）的環境影響評估（環評）報告，該報告於 2024 年 10 月獲環境保護署署長（EPD）批准。

(4) 由於不同的人口密度（人/公頃）和總樓面面積，難以準確估計。

(5) 「員工宿舍」假設 0.5 公頃用地和 10 層樓。

(6) 「若干院校學生宿舍」假設不同院校的宿舍合計為 4,000 張床位。

(7) 「學生」指住在學校、教育機構或學術機構宿舍的學生。

(8) 由於平均晴天流量（ADWF）的高峰係數，實際峰值流量可能高出 3 至 4 倍。

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/SdhqU
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	0.250
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 1200x1200x100O(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。

16/17

2315

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

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

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

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。

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

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 (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 order 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 [1] (μg/m3)	No. of exceedances allowed
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SO2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	Annual	50	0
CO (mg/m3)	1 hour	30	0
	8 hour	10	0
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	125	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:

(1) [illegible]

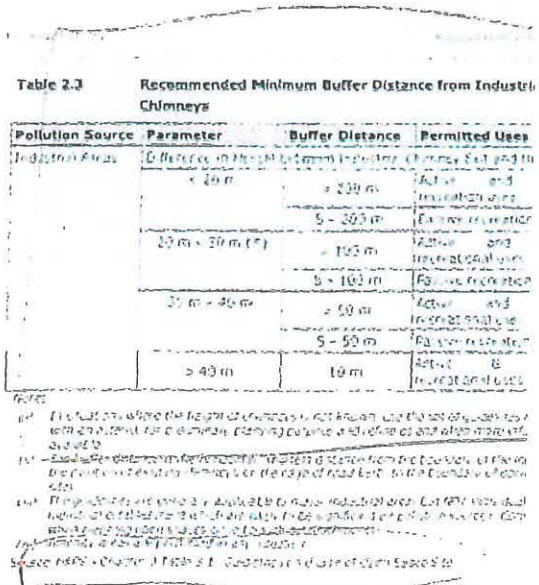


Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	> 200 m	Active and passive recreational uses
		5 - 200 m	Ex-gratia allowance
	20 m - 30 m (*)	> 100 m	Active and passive recreational uses
		5 - 100 m	Ex-gratia allowance
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and passive recreational uses
		5 - 50 m	Ex-gratia allowance
	> 40 m	10 m	Active and passive recreational uses

Note:

(*) [illegible]

(#) [illegible]

(^) [illegible]

Source: HKPSG Chapter 9 Table 9.1 Guidelines for Open Space Site

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 200m from the Application Premises is shown in Fig [illegible] Site survey was conducted in Jun 2020 to verify the presence of chimneys [illegible] were no chimneys of industrial activities identified within 200m from the A[illegible] Premises. [illegible] is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to any industrial emission impact.

Review on Vehicular Emission Impact

The Palm Springs Road is located at the middle of the Palm Springs surrounded by residential houses. The major roads of the area (Castle P[illegible]

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 machinery such as crane, excavators and air compressor).

2.2.4 Under the regulation, regulated machines have to comply with the Stage IIIA emission standards of the European Union (EU). It also requires all regulated machines sold or leased for use in Hong Kong to bear an approval or exemption label issued to them by the EPD started from 1 September 2015. In respect of specified activities and locations including construction sites, [illegible] waste disposal facilities and specified projects by 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 potential 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		
Major Roads	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 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidelines for locating open spaces close to potential polluting uses, viz. railway noise. 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)

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)

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
私營餐廳工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
私營餐廳管理人員 (J6)	0.08	880	70
店舖	1.25	3,030	3,788
普通民工	0.20	25,080	5,145
UniTown 預綜合發展的集中式污水處理系統	/	/	(2) 2,101
NOL 問卷	/	/	(3) 459
		小計	(8) 37,159
		總 ADWF（含 10% 應急備用）（立方米/天）	40,075

註釋：

(1) 總 UFF 指的是表 6.2。

(2) 參考 [illegible] 的總污水排放量。

(3) 根據現有的 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），[illegible] 每天 [illegible] 的 ADWF 為 459 立方米。

(4) 基於下列假設人口和就業密度的估計數字：[illegible]

(5) 「員工宿舍」指在 6.5 [illegible] 的員工宿舍。

(6) 「醫院/安老院/學生宿舍床位」指的是 [illegible]

(7) 「學生」指在大學城、[illegible] 的學生。

(8) 由於四捨五入的關係，ADWF 的實際總人口 [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/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
1P1dy2kS0nD
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。

2316

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

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

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

簽署 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)

2317

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

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

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

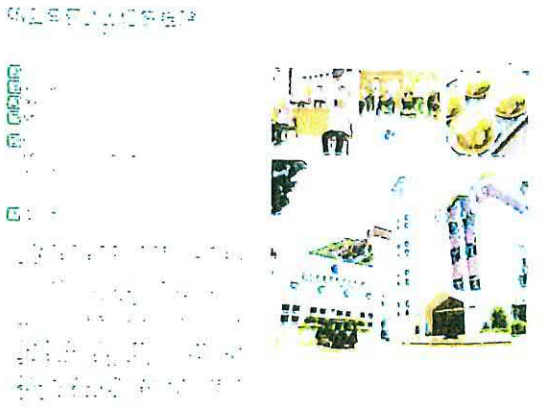
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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。

2317 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 29/Oct/26

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

- 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 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 2022 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
	Annual	50	NA
PM10 (RSP)	24 hour	100	9
	Annual	50	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:

[illegible]

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	Different types of Industrial Chimneys [illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	≥ 300 m	[illegible]
		5 - 300 m	[illegible]
	20 m - 30 m (*)	≥ 150 m	[illegible]
		5 - 150 m	[illegible]
	30 m - 45 m	≥ 50 m	[illegible]
		5 - 50 m	[illegible]
	≥ 45 m	10 m	[illegible]

Notes:

[illegible]

Source: [illegible] Chapter 9 Table 9.1 Guidelines for Site Selection of Open Space

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Impacts on Industrial Emissions and Odour

The buffer distance of 300m from the Application Premises is shown in Fig [illegible] Site survey was conducted in Jun 2025 to verify the presence of chimneys and no chimneys of the kinds with the specified within 300m from the Application Premises. [illegible] is anticipated that the proposed RCHE would not be subject to any industrial emission impact.

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 machines) such as diesel drilling rigs, 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. Starting from 1 September 2015, in respect of specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified projects for the city's MTRs, 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 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**

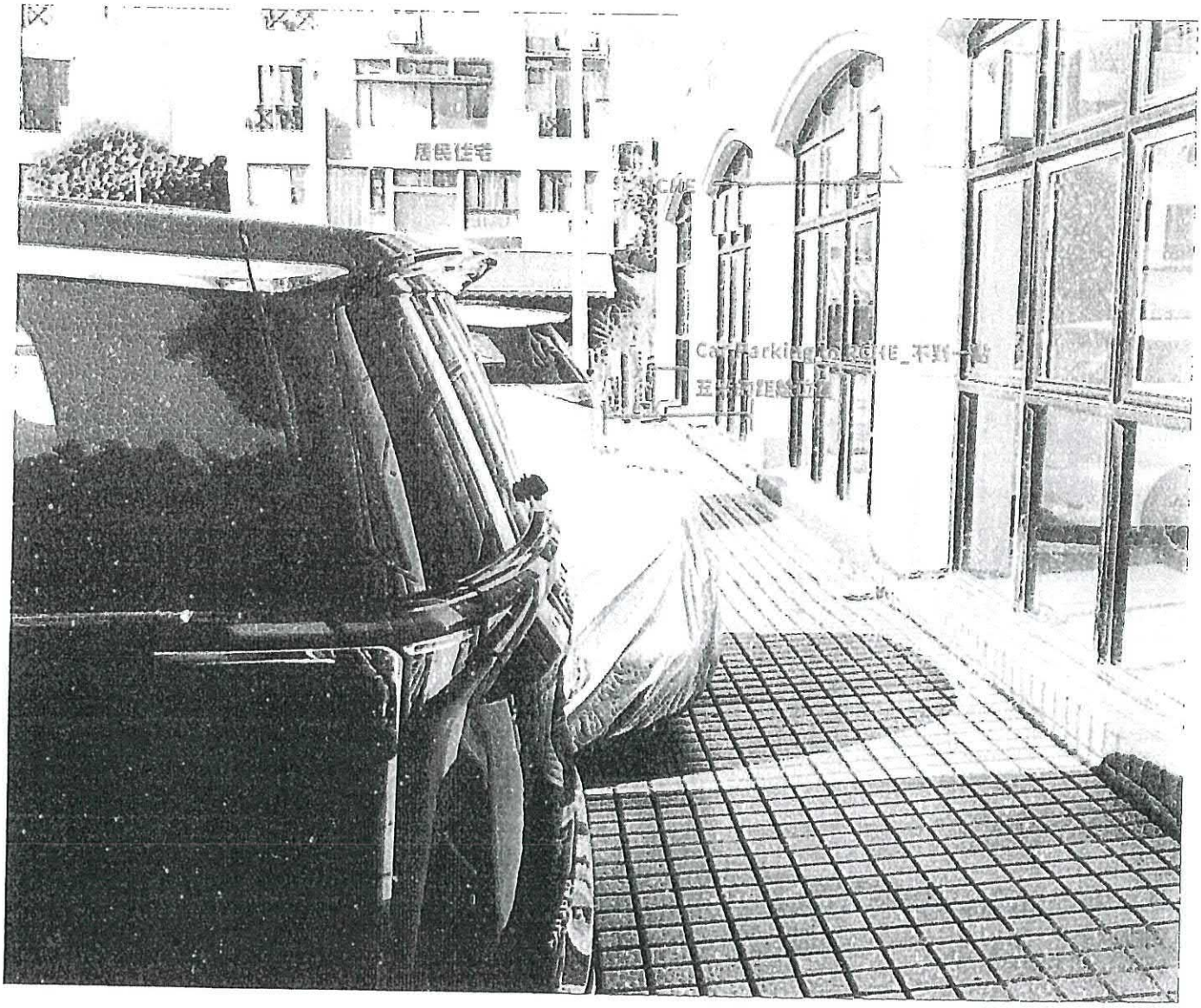
Table 2.2 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Road and Highways	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreational uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Tree-covered amenity areas
	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 [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）
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
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	996
物業物業管理人員 (J6)	0.08	880	70
商業	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泥系統	/	/	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) 與 UFF 報告相同，見表 6.2。

(2) 綜合醫院的污水排放量與其床位數成比例。

(3) 根據先前為 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），「物業管理辦公室」和「物業物業管理人員」（在下文中統稱為 IMD）產生的總 ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 各類別的人口/就業人數假設詳見附錄 B。

(5) 「員工宿舍」假設 6.5 小時用於睡眠和個人衛生。

(6) 「長者院舍/學生宿舍床位」假設每張床位的人口為 1。

(7) 「學生」假設大學生，每間宿舍有 4 名學生，每週 5 天在宿舍居住。

(8) 由於四捨五入的緣故，ADWF 的每日總人口/就業人數可能不完全等於

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_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。

2318

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 TSANG LAI HAR, BIANCA
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)	總平均晝季流量 (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
私營餐廳工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
私營餐廳管理人員 (J6)	0.08	860	70
病床	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	5,145
UniTown 和綜合發展的集中式污水處理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 同等	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (8)
		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) 根據 UniTown 和綜合發展的集中式污水處理系統的設計。
(3) 根據已批准的 NOL EIA 報告（已參考：AEIAR-259/2024），同等人口為 [illegible]，總平均晝季流量為 [illegible] m³/天。
(4) 人口/就業人數根據 [illegible]。
(5) 「員工宿舍」假設為 6.5 [illegible] 員工宿舍。
(6) 「醫護院校學生宿舍床位」根據 [illegible]。
(7) 「學生」假設大部分 [illegible]。
(8) 由於四捨五入的原因，ADWF 的總和為 [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/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
1Pldy2kS6nD
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。

2318 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 TSANG LAI HANG, BIANCA
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。

Appendix 03

Responses to Page1/1.2, Page 11/7.2-7.4 and Attachment 2 Clause 2 and 9 :

對 Page 1/1.2、Page 11/7.2-7.4 以及附件二第 2 條和第 9 條的回應如下：

申請人在(Attachment 2 附件二) 第 2 條承認編號 4750 的地段登記冊（Lot 4750 RP）屬私人住宅地契，但 Ten Choice 是唯一業主，完全對 PSTP 係共用設施這件事避而不談。Ten Choice 聲稱自己是唯一業主，只強調自己有權申請，意圖規避大廈公契要求 100%業主同意的規定，而地政署已經在於 Response to Department Comments 部門意見回覆第 7.3 條確認，擬議用途屬於『in breach 違規』。

1. 另外針對公眾關注的救護車噪音問題，申請人在第 9 條僅以「規模小、不頻繁、道路不繁忙」作為辯解，沒有評估救護車沿加州大道及日葵徑私人道路進出對夜間造成的影響，也完全沒有提交實際數據和緩解噪音的承諾。而且，加州花園閘口是私家閘，救護車入閘需要停車登記，等候升降桿抬起，根據消防處指示，在路口位置需要鳴笛示警。

2. 地政署已經書面明確指出，擬議的安老院（RCHE）用途會構成違反 Lot 4750 RP 地契的私人住宅用途限制，就算通過城規會申請，仍然需要地政署批出豁免(Waiver)及補繳高額地價，而且並不保證一定會批出。業主可以依據這一點反對任何豁免(Waiver)申請。

3. 申請人稱計劃配備 3 名員工，需要人員夜間留宿(stay overnight)，但首先根據《安老院實務守則》，90 個床位的高度照顧服務夜間輪班人員配比要求是 1:20，計算下來 90 床需要至少 4.5 人(1:20, 90 床/20=4.5 人)，申請人的計劃已經違反了社署關於牌照最低人手數目的要求，顯示可見其運作計劃並不可行。

4. 申請人錯誤引用規劃署 2026 年 2 月的文件，稱元朗區短缺 1784 張床位，到 2026 年 7 月缺口擴大到 2290 張床位，因此聲稱增加 90 個床位可以彌補缺口。但申請人錯誤使用了整個元朗區的數字，而非加州花園周邊的床位缺口數據，加州花園和加州豪園並非市區，是屬低密度洋房住宅區，申請人卻錯誤使用全元朗區的數據，強行要求低密度住宅區接受這一項目，此行為可恥並不恰當。

而且，加州花園和加州豪園附近就是北部都會區，有充足的土地供應，政府在 2023 年推出了「鼓勵在新私人發展項目提供安老院舍計劃」，該計劃可豁免地價，安老院舍的地價可以全免，每幅用地最多可豁免 5400 平方米，還豁免計入總樓面面積，這一優惠將於 2026 年 6 月 20 日起永久化。

但申請人擬將安老院舍(RCHE)強行擬建加州商場內，根據地政署指引，現有建築物改裝(Conversion)並不被視為新私人發展項目，本次申請屬於現有商場改裝，不符合資格，完全享受不到政府的相關優惠。但申請人卻以「政府鼓勵」為由要求批准申請，屬於誤導公眾。

5. 在附件二(Attachment 2)第 8 條，申請人僅聲稱會遵守《安老院實務守則》及《廢物處置條例》，但並沒有在圖則中說明如何符合環保署《臨床廢物管理守則》要求，通風口如何設置才能遠離超級市場和食肆？這間 90 個床位的高度護理安老院(RCHE)，每天會產生大量尿片，屬於 Group 5 類敷料廢物，需要由持牌收集商按行程單(Trip Ticket)制度收集，但申請人並沒有說明收集車輛如何在共用私家路及上落貨區安全完成收集？

根據環保署《臨床廢物管理守則》的分類(Table 1)定義：

第一類(Group 1)：利器；第二類(Group 2)：化驗室廢物；第三類(Group 3)：人體組織；第四類(Group 4)：傳染性物料；第五類(Group 5)：敷料廢物，包括沾有血、膿、體液的紗布、繃帶、棉花、手套、床單，以及老人家換藥、褥瘡護理、失禁更換需要用到的紅色垃圾袋/紅色廢物桶；第六類(Group 6)：尿片。

按照 90 床計算，每人每日更換 6 片尿片，就是每日 540 塊尿片，每塊大約重 0.3 至 0.5 公斤，合計每日產生 162-270 公斤尿片廢物，加上其他醫療廢物，每日臨床廢物隨便就超過 300 公斤，根據守則需要每日清運。

要知道，擬建的安老院舍(RCHE)距離雅仕居居民只有 13 米，直接影響居民健康，申請人完全沒有評估每日 300 公斤臨床廢物經由共用私家路及上落貨區運輸，對全體業主帶來的衛生及環境滋擾影響，也沒有提及需要為居民做環境污染評估。

反駁噪音評估報告的影響

根據申請人噪音報告，Figure2.1

依據申請人提交的《修訂噪音影響評估報告》（Figure2.1）內容：

首先，『加州大道』設有雙向行車線，紫色線為加州大道中心線。從安老院外牆計算至紫色中心線的距離僅22米，扣除一條行車線的寬度後，實際從安老院(RCHE)外牆到馬路邊石的距離不足15米，且140度範圍內無任何遮擋，實際環境狀況比 Figure2.1 所示的距離更近、噪音影響更為顯著。

須知加州花園與加州豪園合共約1500戶住宅，加州大道是居民車輛進出的唯一主幹道。無論日常通勤、垃圾清運、屋苑巴士（每日來回班次已超過200班）、救護車、消防車等，均必須途經加州大道出入。依據香港規劃標準與準則，15米的距離無法符合安老院70分貝(A)的道路噪音標準，而申請人完全未提供任何隔音設施方案。

由於申請人未提交經運輸署核實並發出的有效認可書，因此其提交的交通影響評估（TIA）報告完全無效，而以無效的交通影響評估作為基礎編制的噪音評估報告，同樣不具備效力，因此懇請運輸署，環保署，城規會及各政府有關部門，不接納申請人所提供的 Revised Noise Impact Review。

根據申請人噪音報告，Figure2.2

根據噪音報告（Figure2.2）內容，申請人敘述：『加州花園商場』對出的加州大道屬本地連接路(Local Distributor)，因此僅需5米緩衝(buffer)距離，並據此聲稱項目不會對環境造成空氣污染影響。

而 Figures 2.2 所顯示，擬建安老院與該道路的實際測量距離為10米，基於「10米大於5米」(10m>5m)為由，主張項目已具備足夠緩衝空間(sufficient buffer,)，所以堅稱符合相關規範要求。

以下將透過多項理據，明確說明申請人對條例的解讀與引用存在錯誤：

1. 依據香港規劃標準與準則（HKPSG）第九章第3.3段，以及《環境影響評估條例》技術備忘錄（EIAO-TM）附錄12的定義：

緩衝距離(buffer distance)是指的是從污染源起計，到敏感用途建築物（窗戶位置）之間的區域，該區域必須完全空曠，不得有建築物或任何遮擋設施，作用為保障廢氣與噪音的自然擴散。

行人路、停車場、行車道均不屬於「空曠緩衝區」範疇，原因是此類區域本身存在車輛與人流活動，會持續產生污染。若將行人路等區域計入緩衝距離(buffer distance)，則所有臨街建築物均可符合標準，相關指引將失去約束意義。

此外，申請人在多份報告中反覆主張「項目具備足夠緩衝空間」"with sufficient buffer"；依據《城市規劃委員會指引》第16號(TPB Guidelines No.16)，申請人提出此類主張時(sufficient)，必須同時提交三份證明文件：

a) 運輸署認可的道路流量數據；
b) 環境保護署認可的空曠緩衝區計算說明；
c) 實心隔音屏障的設計圖則。

惟申請人並未提交上述任何一份文件，存在轉移視線、誤導審批的嫌疑！

申請人在（Figure2.2）中主張的5米緩衝距離(buffer distance)，範圍實際包含行人路，不符合香港規劃標準與準則第九章(HKPSG Chapter 9)對空曠緩衝地帶的定義，因此實際空曠緩衝距離為0米("0M")。

另外：安老院(RCHE)與公眾停車場實際距離祇有一點五米(附件圖片 P04-01)(附件圖片 P04-02)

2. 依據 Figure2.2 內容:

申請人從未提供運輸署對該道路等級的書面確認文件，即擅自認定加州大道為本地連接路(Local Distributor)。

※但該標準分類標準明確規定，須經運輸署確認該道路為低流量道路，方可適用本地連接路的相關要求※

交通評估報告已明確證明，申請人提交的報告存在大量錯漏 ：沒有製作原始交通流量點算表，未取得運輸署的認可背書(Traffic Department Endorsement)，因此該份文件不構成有效的交通影響評估(Traffic Impact Assessment) 。

惟申請人仍持未經法理依據支撐的 230/270 架次流量數據，將加州花園大道列為本地連接路(Local Distributor)，並持續使用未取得運輸署認可的車流量數據，作為各份報告的編制依據，意圖混淆審判視聽。

縱使不考慮上述問題，依據香港規劃標準與準則表 3.1 (HKPSG Table 3.1)的規定，無論加州大道屬本地連接路或地區(Local /District Distributor)連接路，住宅用途建築（包括安老院 RCHE）的緩衝距離標準均為 120 米（設置有效屏障後為 30 米）。安老院(RCHE)屬住宅用途，且其環境標準要求嚴於普通住宅標準更嚴格。

※惟申請人錯誤引用同表(a)項康樂用地的「大於 5 米」標準，因此其主張的 10 米緩衝距離(buffer distance)（範圍包含行人路），實際空曠緩衝距離為 " 0 " 米。

3. 申請人從未提及擬建安老院其餘三面的緩衝距離(buffer distance):

擬建安老院左側為露天訪客停車場，緩衝距離為 0 米，不符合規範要求;

擬建安老院的右面是加州花園商場上落貨區和運送垃圾位置，距離『雅士居』非常近 13m 至 40m 之間。

擬建安老院後方為訪客停車場的車輛行駛通道，申請人在報告中主張『雅士居』受影響居民不足 10 戶，不會對居民造成影響」，卻完全未提及該通道是訪客停車場車輛進出的唯一行駛通道。

安老院(RCHE)窗戶與訪客停車場行及車通道的距離極近，僅 0 至 3 米，意味著窗戶開啟後，車輛廢氣與噪音源距離長者呼吸位置僅 0-3 米，長者一開窗即會吸入廢氣，因此該方位的緩衝距離為 " 0 " 米。

補充規範依據（參見表格 2.2 與 2.3，有關空地使用的指引說明）：(Table2.2 and 2.3 guidelines on usage of open space site:)

核心依據為 EIAO-TM《環境影響評估條例》技術備忘錄附錄 5 表 1A(Annex 5, Table 1A)的規定：

安老院(RCHE)屬於噪音敏感接收點(Noise Sensitive Receiver)，長者 24 小時臥床休養，對噪音敏感度極高，因此噪音標準與醫院同級：

日間（07:00-23:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤55 dB(A)

夜間（23:00-07:00）：室內 Leq 30 分鐘噪音值須≤45 dB(A)

《環境影響評估條例》(EIAO)的要求，即使窗戶開啟，室內噪音仍須符合上述標準，同時須證明開窗狀況下也可達到 55-45 dB(A)的要求。

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

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

此外，申請人提交的交通評估報告中，使用未完全真實反映實際狀況的車流量數據編制噪音評估報告，當前評估結果已達 66/61 dB(A)，不符合法定標準。

總結：擬建安老院四面的緩衝距離(buffer distance)均不符合規範要求，因此其提交的噪音評估報告整體無效，充分證明該安老院(RCHE)選址存在嚴重錯誤。懇請城市規劃委員會、環境保護署、社會福利署、運輸署及相關政府部門嚴格把關審批。

tpb.gov.hk

- Recommended Pollution Control Clauses for Construction Contracts
- Control of Air Pollution in Car Parks (Pro[illegible] FN 2/96)
- Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)
- Criteria for Evaluating Air Quality Impacts (Annex 4 of the [illegible] TM)

Air Quality Objectives (AQOs)

2.2.2 To achieve as soon as reasonably practicable and to maintain thereafter in safeguarding 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 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 min	500	3
	24 hour	125	3
	1 hour	350	9
[illegible]	24 hour	75	9
	Annual	35	NA
[illegible]	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	9
	8 hour	10,000	9
	24 hour	4,000	9
[illegible]	Annual	[illegible]	NA

[illegible]

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri[illegible] Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	≥ 20 m	[illegible]
		5 - 20 m	[illegible]
	20 m - 30 m [*]	≥ 10 m	[illegible]
		5 - 10 m	[illegible]
	30 m - 40 m	≥ 5 m	[illegible]
		5 - 50 m	[illegible]
	≥ 40 m	10 m	[illegible]

[illegible]

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[illegible] Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney [illegible] was no chimney of any kind within the identified within 200m from the A[illegible] 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[illegible]

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

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation which aims to control emissions from non-road mobile machinery (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 that do emissions 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). 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 respect of specified activities and locations including construction sites, [illegible] within designated facilities and specified categories of use only, NRMM that bear an approval or exempt on label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015

Impact on Air Sensitive Receivers (ASRs)

2.2.5 Potential air quality impacts associated with the surrounding road carriageways and chimney emission from industries which 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
	District Distributor	> 10 m	Amenity areas
		> 10 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Less vulnerable [illegible] uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		3-5 m	Less vulnerable [illegible] 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 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)

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）：

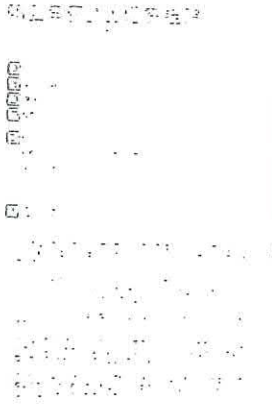
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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。

2320

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

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

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

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)	總平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
安居住宅區 (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	0.20	29,080	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) 指用於每日廢水排放量是根據其用水量計算的
(3) 根據已獲准的 NOL EIA 報告（登記號：AEIAR-259/2024），假設每間學校（即 NTM 高明和 NTD）位於高樓層下的總 ADWF 為 459 立方米/天
(4) 表中採用的人口/就業人數是根據概述規劃計算的
(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節提供的員工宿舍
(6) 「高等院校宿舍」指由大學附設用於教職員宿舍及學生宿舍
(7) 「學生」指在大學校、幼稚園分園、幼稚小學和中學學校的學生
(8) 由於每種不同利用方式的 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/5dhqll
1Pldy2kS6nD
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。

2321

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

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-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 Sheung Yan
簽署 Signature [signature] 日期 Date 27/01/2026

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。

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 (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 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
	10 min	500	3
SO2	24 Hour	125	3
	Annual	50	NA
RSP (PM10)	24 Hour	100	9
	Annual	50	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 air quality are adjusted to a reference temperature of 298 Kelvin and a reference pressure of 1,013 hectopascal

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

Note:

(a) Exclusion zone of the height of chimney is not known, use the set of guidelines with a check for maximum plume rise within a radius as set when applying the HKPSG

(b) The buffer distance is measured from the boundary of the industrial area or the edge of road kerb to the chimney of concern

(c) The guidelines are only applicable to major industrial areas but not small industrial estates. Consideration should be given to the provision of open space close to small industrial estates on a case-by-case basis

(*) Interpolation is allowed for chimney height in between

Source: HKPSG Chapter 9 Table 2.1 Guidelines on Provision of Open Space

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 chimneys of industrial activities operated within 200m from the A Premises. The buffer distance requirement under the Hong Kong Planning and Guidelines (HKPSG) stated in Table 2.1 above could be met. It is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject 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 (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, 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 underpasses 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 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
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	Passive recreational uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Passive recreational uses
	Local Distributor	-	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. industrial chimneys. 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。

2322

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

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

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

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)

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 (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 1 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. 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 kPa (Pascal)*

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 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 factories or establishments which are likely to be significant air pollution sources. Com where existing open spaces close to such establishments*
(c) *Amenity areas are excluded 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 adv 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

[1] *Respirable suspended particulate means suspended particles in air with a nominal aerodynamic diameter of 10 μm or less*
[2] *Fine suspended particulate 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
	[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)

2323

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

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

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 26-10-26

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
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	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

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 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*
(**) *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*
(***) *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 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. 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
	[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)

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)

2324

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

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-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 Alex Chan
簽署 Signature [signature] 日期 Date 23 Oct, 2016

2325

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 YAT LEE
簽署 Signature 陳逸利 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）：

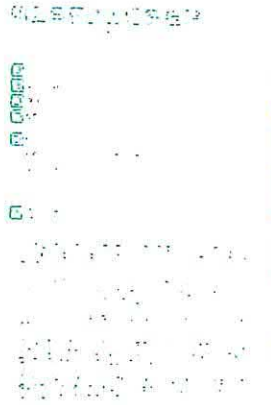
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

元朗丈量約份第 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： 300 份

2326 to 2480

RECEIVED
27 OCT 2026
Town Planning Board

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

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-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 25.10.2021

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。

2327

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 高宗華
簽署 Signature [signature] 日期 Date 24/10/2016

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。

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。

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）：

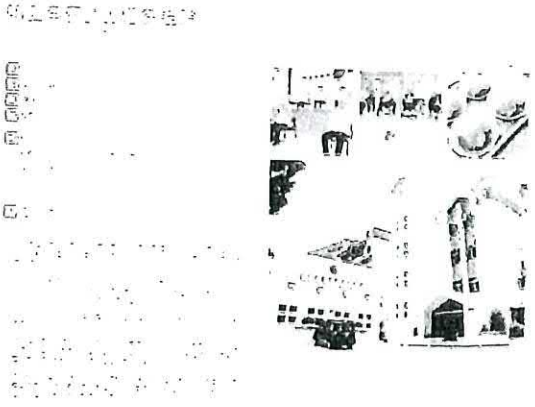
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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 (1)	總平均晴季流量 (ADWF)（立方米/天）
幸福安置住宅單位 (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
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
純商醫護工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
純醫醫護管理人員 (J6)	0.08	860	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% 應急備用）（立方米/天）	40,075

註：
(1) 從 UFF 的附錄 6.2。
(2) 從 [illegible] 的綜合醫院的集中式污水處理系統的 [illegible]。
(3) 從問卷調查 (NOL EIA 報告 (參考：AEIAR-259/2024)，附錄 [illegible]) 的 [illegible] 的 [illegible] 的 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 在每個床位 (人口當量) 的 [illegible] 的 [illegible]。
(5) 「員工宿舍」指在 6.5 [illegible] 的員工宿舍。
(6) 「長者院舍/學生宿舍」床位大致以 [illegible] 的 [illegible] 為基準。
(7) 「學生」指在大學城、教育機構內 [illegible] 的學生。
(8) 由於四捨五入的關係，ADWF 的每日總人口 [illegible] 的 [illegible]。

附圖-07-01

根據《水污染管制條例》（第 358 章）第 2 條及環保署(EPD)工業污水技術備忘錄，該高度護理安老院(RCHE)因設有中央廚房、污物房、洗衣及護理設施，其所排放的污水屬工商業污水（Trade Effluent），而非住宅污水（Domestic Sewage）。(Report https://share.google/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 30,000m² 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。

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) (Amendment) Regulation 2015
- 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 2015 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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SO_2	10 min	500	3
	24 hour	125	3
	1 hour	350	3
NO_2	Annual	40	NA
	24 hour	75	18
	Annual	50	NA
CO	1 hour	30000	0
	8 hour	10000	0
Ozone (O_3)	8 hour	160	9
	Rolling 8-hours	160	NA
Respirable particulates (PM_{10})	1 hour	200 [2]	9
	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
Fine particulates ($PM_{2.5}$)	24 hour	75	9
	Annual	35	NA

[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	[illegible]
		5 - 200 m	[illegible]
	20 m - 30 m (*)	> 100 m	[illegible]
		5 - 100 m	[illegible]
	30 m - 40 m	> 50 m	[illegible]
		5 - 50 m	[illegible]
	≥ 40 m	10 m	[illegible]

[illegible]

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 (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 [illegible] exhibitions and specified premises by the end of 2015, 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 proposed dry cleaning 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 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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
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	Passive recreational uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		≤ 5 m	Passive recreational uses
	[illegible]	[illegible]	[illegible]

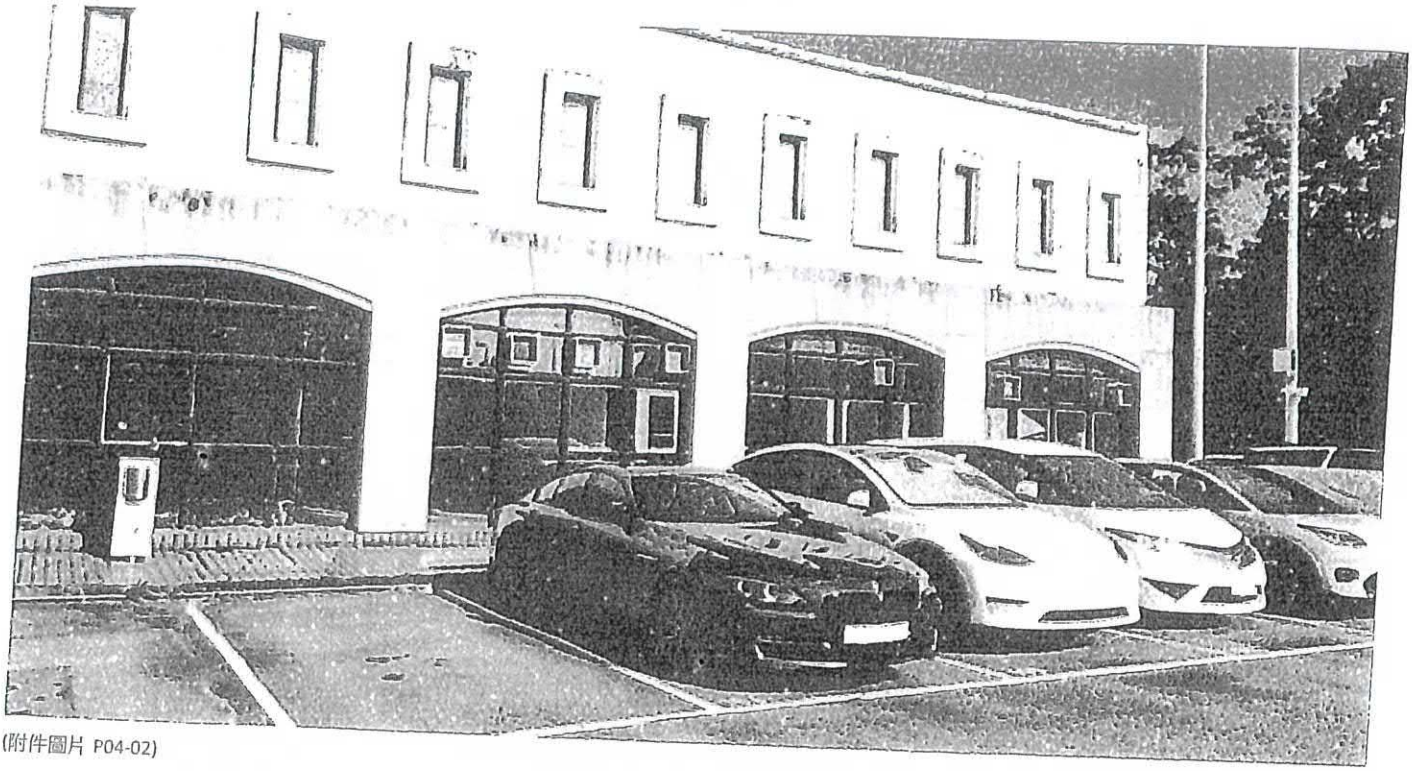
[illegible]

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)

2328

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

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

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 24-Oct-2024

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《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。

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）：

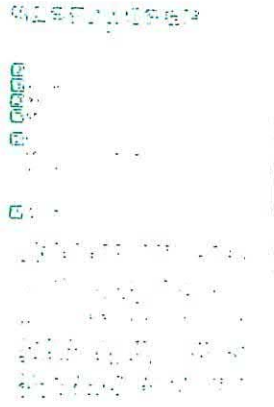
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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 Pollutants for the Assessment (EIAO-TM)

2.2.2 To achieve as soon as reasonable 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 2015 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
	Annual	50	NA
CO (mg/m3)	8 hour	10	1
	1 hour	30	1
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	125	0
	Annual	40	NA
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	NA
Carbon Monoxide (CO)	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

Note:

(1) [illegible]

(2) [illegible]

PAMELA

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	≥ 300 m	[illegible]
		5 - 300 m	[illegible]
	20 m - 30 m (1)	≥ 150 m	[illegible]
		5 - 150 m	[illegible]
	30 m - 40 m	≥ 50 m	[illegible]
		5 - 50 m	[illegible]
	> 40 m	10 m	[illegible]

Note:

(1) [illegible]

(2) [illegible]

(3) [illegible]

Source: HKPSG Chapter 9 Table 9.1 Suggested Minimum Separation Distances to

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Presence of Industrial Emissions Surrounding

The buffer distance of 300m from the Application Premises is shown in Fi Site survey was conducted in Jun 2016 to verify the presence of chimney were no chimney of industrial activities identified within 300m from the A Premises. [illegible]

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

Presence of Vehicular Emissions Surrounding

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, started from 1 September 2015. In respect of specified activities and locations including construction sites, [illegible] 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
Roads and Tunnels	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreation uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
		< 3 m	Amenity areas
	District Distributor	> 10 m	Active and passive recreations uses
		< 10 m	Less vulnerable civil 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 space 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)	總平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
專屋安置住宅區 (R1)	0.27	2,352	635
私人住宅 (R2)	0.27	38,491	10,393
員工宿舍 (5) (R2)	0.27	1,331	359
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
商業物業工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
商業物業管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	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）			40,075

註：

(1) 總 UFF 的總表 6.2。

(2) 冷卻水用量基於冷卻塔的蒸發損失（見附錄 D）。

(3) 根據已批准的 NOL EIA 報告（已參考 AEIAR-259/2024），[illegible] 總計 4 張床位 (NTD)，每床每日產生的 ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 人口和就業人數基於 [illegible]。

(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節中討論的員工宿舍。

(6) 「高等院校學生宿舍床位」指香港[illegible]的學生宿舍。

(7) 「學生」指在大學校園，包括校外宿舍[illegible]的學生。

(8) 由於平均旱季流量 (ADWF) 為每日的平均人口，所以[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/5dhqII1PIdy2kS0nD

Report
epd.gov.hk

https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp-294/eia_1894/progress/action_1842/EIA/html/Text/Ch%206%20-%20Sewerage%20and%20Sewage%20Treatment%20Implications.htm

Table 6.1 Development parameters

Type	Proposed Development
Residential (with club houses)	14,000 flats 37,800 population
Commercial (Mainly Retail)	about 30,000m^2 GFA
School	3 nos. (@30 classrooms)
Kindergarten	4 nos. (@6 classrooms)

6.3.3 Unit Flow Factors – Domestic Flows

6.3.3.1 Unit flow factor (UFF) used for domestic sewage flow estimatio North Lantau are shown in **Table 6.2**.

Table 6.2 Unit flow factors for domestic flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/person/day)[1]
Public Rental	0.190
Private R1	0.190
Private R2	0.270
Private R3	0.370
Private R4	0.370
Traditional Village	0.150
Modern Village	0.270
Institutional and special class	0.190
Temporary and non-domestic	0.150
Mobile residents	0.190
General Residential – Permanent housing in North Lantau (for catchment wide planning)	0.230

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.4 Unit Flow Factors – Commercial and Institutional Flo

6.3.4.1 The unit flow factors for commercial and institutional flows c shown in **Table 6.3**.

6.3.4.2 The total unit flow generated from an employee in a particul employee and the unit flow factor of commercial activities of a part

Table 6.3 Unit flow factors for commercial and institutional flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/employee/day) [1]
Commercial Employee	0.080
Commercial activities	
(a) Specific trades:	
J2	0.250
J3	0.100
J4	0.200
J5	-
J6	-
J7	-
J8	-
J9	0.150
J10	1.500
J11	0.200
J12	-
(b) General – territorial average	0.200
School student	0.040

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.5 Peaking Factors

依據空氣質素影響評估報告共 20 頁(Air Quality Impact Review 20 頁)

1.停車場布局圖 Carpark Layout Plan
2.已批准建築圖則 HT 8636/CDE/D5 第 20/21、21/21 頁 Approved Building Plan HT 8636/CDE/D5 20/21, 21/21

反對加州花園商場改建為設有 90 張床位的安老院舍，原因是污水去向不明，相關資料與圖則內容存在矛盾，具體理據如下：

1.根據停車場布局圖(Carpark Layout Plan)，停車場末端設有雨水終端沙井 RMH-215(Stormwater Terminal Manhole RMH-215)，並標註為 225 毫米寬鋼格柵蓋（225wide S/C W/C.I. GRATING COVER），該設施屬於雨水渠系統，並非污水渠（糞渠）。

而經批准的污水渠系統圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場範圍內設有污水終端沙井：

- 污水終端沙井 SMH-207，參考標高 CL 5.30、井底高程 IL4.01，內設 150 毫米管徑污水渠，圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁)」
- 污水終端沙井 SMH-209，參考標高 CL5.30、井底高程 IL 3.83、跌級高程 D.T.I.L 3.03，管徑為 150 毫米硬質聚氯乙烯管，標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁)」
- 污水終端沙井 SMH-215，參考標高 CK 5.70、井底高程 IL3.90、跌級高程 D.T.I.L 3.75，標註「TO BE CONNECTED（待接駁)」

（備註：SMH=污水沙井；CL5.30=井蓋面高度 5.3 米，IL4.01=井底排水高度 4.01 米，井深為 5.30-4.01=1.29 米，僅達兒童身高，屬淺井。SMH-207 同樣為污水沙井，D.T.I.L 3.03=跌級高度 3.03 米，即井內設有一級跌水結構，污水經跌落后再排出；井深 5.30-3.83=1.47 米，同屬淺井）

2. 經批准圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場全區污水僅依賴上述 3 個終端沙井接駁，圖則未標示任何化糞池、污水處理設施及最終排放點，嚴重違反屋宇署與環保署關於無公共污水渠區域必須設置污水處理設施的規定。

SMH-207，20/21 圖則，（井深 1.29 公尺）位於 2.75 公尺行人路，不需使用泵，依靠重力流動。

SMH-209，20/21 圖則，（井深 1.47 公尺），最貼近民居，需依靠 SUMP PIT SP-2 泵井運作。（圖則註明 1200x1200x1000(D) SUMP PIT SP-2 W/2NOS.SUBMERSIBLE PUMPS)，配有 2 台潛水式水泵），SMH-209 與之隔離，位於 2.75 公尺行人路(LOADING AREA)貨物裝卸區中間。

SMH-215，20/21 圖則，（井深 1.8 公尺），位於 11 公尺車路中間最深處，是管徑最大幹管的末端井，不需使用泵，等待政府統一接駁。

#SMH-207 的污水流向 SMH-209，SMH-209 通過 SP-2 泵輸送至 SMH-215，最終由 SMH-215 等待政府接駁，因此 SMH-209 的泵每日持續運行在這條斷頭管線上#

所有管線的接駁責任不明：該圖面均標註「150 S.P. TO BE CONNECTED TO ROAD DRAINAGE SYSTEM BY OTHER」

所有井均為斷頭井，顯示污水渠接駁並非由本合約完成，證明自落成至今從未接駁公共污水系統。

依據 20/21 圖則，污水渠終端尚未完成接駁，正因政府至今未於錦田南鋪設公共污水渠，導致圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER」SMH-207、SMH-209、SMH-215 三口終端井自落成至今，40 年仍屬斷頭井，從未接駁！

目前尚可靠現有設施勉強維持，若未完成接駁便新增 90 張床位的污水負荷（每日 76.5 噸），現有污水量將增至 10 倍以上。SMH-207、SMH-209、SMH-215 均為淺井，屆時將會滿溢，雅仕居日葵徑的居民將首當其衝！極可能會發生不可預計的衝突。

根據環保署指引，安老院每張床位每日產生 850 升污水，90 張床位每日共產生 76500 升（76.5 噸）污水。現有 SMH-209 泵坑容積僅 1.44 立方公尺，需負責將全數污水泵送至 SMH-215，需每 27 分鐘泵送一次，每日需泵送 53 次，完全無法負荷，設計上根本無法實現！

3. 平面圖用途標示部分：

現有平面圖僅標註「SHOP（商店）」「SUPERMARKET（超市）」「RESTAURANT（食肆）」「CARPARK（停車場）」，完全未標註污物房、隔離房及床房。

4. 此外，申請人從未向政府提交下列任何一項文件：

a) SMH-207/SMH-209/SMH-215（污水渠）及 SMH-215（雨水渠）剩餘容量水力計算；
b) 90 床安老院新增獨立污水渠接駁至 SMH-207/SMH-209/SMH-215 之平面圖；
c) 加州花園私人污水處理廠的容量證明，以及該廠是否願意接收每日 76.5 立方米污水的書面確認；
d) 雨水渠 RMH-215 與污水渠 SMH-207/SMH-209 分離措施的保證聲明。

5. 最重要的是，依據《建築物條例》（第 123 章）中有關污水處理----化糞池/污水廠的規定，以及屋宇署《建築設備手冊/污水處理方法》：

a. 位置規定 ：化糞池不得設於錦田河 18 米範圍內；
b. 法定容量計算標準：計算方式為 90 張床位加 50 名職員，140 人×135 公升=每日 18900 升，即最低需求為 18.9 立方米（此數據僅計算純糞便污水，尚未包含洗衣房及廚房污水）。18.9 立方米×30 日=567 立方米的大型儲存池。
c. 目前 SMH-207 深度僅 1.29 米，已屬最淺狀態，不符合作為污水處理池的標準。

6. 另外根據環保署（EPD）技術備忘錄，安老院（RCHE）屬於社會福利機構 Institution, EPD(Sewerage Manual)規定，環保署《排污手冊》：

若超過 20 床的安老院（RCHE）無法接駁公共污水渠，則不可使用簡易化糞池，必須設置套裝式污水處理廠(Package Sewage Treatment Plant)。原因是污水必須經過「沉澱—氧化—排放」(Process - (1)settling (2)oxidization(3)discharge)的完整處理工藝，處理達標後才可排入河道。

但申請人至今仍未提交任何化糞池或套裝式污水處理廠的平面圖，亦未提交環保署認可的無害化處理足夠證明，顯示污水處置方案尚未解決。

此外，依據《水污染管制條例》（WPCO）：

未經污水處理廠處理的污水，直接排入雨水渠 RMH-215，屬於違法行為。

7. 申請人陳述前後矛盾：在《空氣質素評估報告》第 2.1(Air Quality Assessment 2.1)節中，申請人聲稱本次工程僅為「裝修及翻新工程」(decoration and renovation works only)。

然而上述各類工程均屬於排水工程，必須新設獨立化糞池及進行挖掘作業，申請人卻以「裝修」一概而論，明顯自相矛盾。且申請人未提交新污水渠平面圖，在污水報告中存在錯誤計算，完全未說明糞便污水的處置去向，不符合《城市規劃條例》及《污水影響評估指引》的要求。

圖則未有顯示任何化糞池，污水處理廠及最終排放點，嚴重違反屋宇署及環保署對無公共污水渠地區必須設置污水處理設施之規定。懇請規劃署要求申請人提交完整的排污接駁圖則及排污影響評估報告(Sewerage Impact Assessment)，並說明 SMH-215 後續的污水去向、設施處理容量及相關合法性。

申請人聲稱將沿用「原有排污設施」（見附件 2），

針對公眾咨詢文件第 1 頁第 2 點、第 4 頁第 6 點的回應，現逐一反駁如下：

儘管地段分割為多個部分(Section)，根據大廈分契 Deed of Mutual Covenant 及土地註冊處紀錄，位於 Lot 4750 RP 範圍內的屋苑(on-site)私人污水處理廠、相關污水渠、加州花園商場私家路，並未隨地段分割而拆分，仍屬於服務 Lot 4750 各分區(Section)的共用設施及公共區域(common areas and facilities)，其維護保養責任由全體業主按管理份額共同承擔，其中住宅業主佔絕大部分份額。

申請人聲稱沿用「原有排污設施」，實際上會加重全體業主共用設施的負擔，且未獲得全體業主同意，已構成對業權的損害。

加州大道為私家路，而非政府道路。當年批地時，政府規定 Lot4750（加州花園）與 Lot 4732（加州豪園）兩個大型屋苑，共用同一條出入必經的私家路及同一個通往錦綉花園大道的出入口。

大廈公契(DMC)明確訂明，該道路位於 Lot 4750 RP（商場位置），但使用權及維護責任由加州花園與加州豪園全體業主共同承擔。

同理，加州花園自有(on-site)私人污水處理廠，用於處理加州花園的生活污水，維護費用由加州花園業主共同承擔，加州豪園的私人污水處理廠，維護費用由加州豪園業主共同承擔。而雙方共用的私家路、人行道、街燈、渠務設施，則由兩個屋苑共同出資維護。

根據大廈公契(DMC)，擬建的安老院(RCHE)舍將大幅增加救護車、訪客、員工及送貨車輛的通行流量，導致道路嚴重磨損，額外產生的巨額維護成本將轉嫁至兩個屋苑的業主，僅有安老院舍(RCHE)營運方受益，極為不公平。

申請人僅為該地段(RP)的業主，並未提交任何文件證明已獲得全體共同業主同意，便單方面將機構類用途的安老院舍(RCHE)污水，排入原本僅批准處理住宅污水的私人污水處理廠，已構成違反大廈公契(DMC)、不當使用共用設施，申請人絕對無權單方面加重設施負荷。此行為亦嚴重違反《城市規劃條例》第 12 條「對附近地區造成不良影響」的相關規定。

總結：懇請渠務署、城市規劃委員會及各相關部門立即否決此申請。

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 Tak Chuen
簽署 Signature Leung 日期 Date 25/10/26

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。

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 (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 2015 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
CO (ppm)	Annual	50	NA
	24 hour	37.5	18
PM10 (µg/m3)	Annual	65	NA
	1 hour	200	18
NO2	24 hour	125	3
	Annual	40	NA
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	101	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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	≥ 200 m	[illegible]
		5 - 200 m	[illegible]
	20 m - 30 m (a)	100 m	Active and [illegible]
		5 - 100 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	≥ 50 m	Active and [illegible]
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	≥ 40 m	10 m	Active & recreational uses

Note:

Space Buffer (Chapter 9 HKPSG) - Reference to air quality impacts

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Presence of Industrial Chimneys and Boilers

The buffer distance of 200m from the Application Premises is shown in Fig Site survey was conducted in Jun 2026 to verify the presence of chimney were no chimney or industrial activities 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 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 drive 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). In gist, all regulated machines sold or leased for use in Hong Kong have to bear an approval or exempt label issued to them by the EPD started from 1 September 2015. In respect specified activities and locations including construction sites, designated waste disposal facilities and specified projects to be undertaken by the Government, only NRMMs that bear an approval or exempt label issued to them by the EPD, with effect from 1 December 2015

Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)

2.2.5 Potential air quality impacts associated with the surrounding road networks and ventilation shafts 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
[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]	-	Passive recreational uses

Note:

2.2.7 Table 9.1 of Chapter 9 of the HKPSG also provides the broad guidance for locating open space 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)

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』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）：

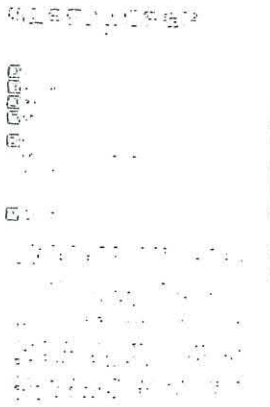
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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 總結了預測的項目的污水排放量：

表 6.4 項目預計污水排放量總結

土地利用	總單位流量係數 (1) （立方公尺/人/天）	人口/就業 (4)	總平均旱季流量 (ADWF)（立方米/天）
專屋安置住宅區 (R1)	0.27	2,352	635
私人住宅 (R2)	0.27	38,491	10,393
員工宿舍 (5) (R2)	0.27	1,331	359
醫療機構/安老宿舍床位 (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
新商場工作人員 (一般)	0.20	3,520	936
新商場管理人員 (J6)	0.08	860	70
廚師	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,068	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% 應急儲備）（立方米/天）	40,075

註：

(1) 總 UFF 的總數 6.2。

(2) 總人口數量基於已批准的規劃許可證的假設。

(3) 根據已批准的 NOL EIA 報告（已參考：AEIAR-259/2024），總人口數量基於 NTD 批准的規劃許可證的 ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 主要就業人口和住宅人口假設（詳細假設請參閱附錄）。

(5) 「員工宿舍」根據 6.5.2 節假設的員工宿舍。

(6) 「醫療機構/安老宿舍床位」根據已批准的規劃許可證的床位數。

(7) 「學生」根據表格中的假設，根據小學和中學的學生人口。

(8) 由於四捨五入的原因，總 ADWF 的數字可能與個別人口和單位流量的乘積略有不同。

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
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。

2330

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

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

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

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

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

- Environmental 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 Pollutants for the Assessment (Cap. 311)

2.2.2 To achieve, as soon as reasonably practicable and to maintain thereafter in order 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 latest set of AQOs that came into effect on 31 December 2021 is presented in **Table 2.1**

Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

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

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	< 20 m	≥ 200 m	Active and passive recreation uses
		5 - 200 m	Passive recreation uses
	20 m - 30 m (H)	≥ 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:

(a) For cases where the height of chimneys are not known, use the rule of thumb that the height of chimney is equivalent to building height plus 10 metres as a guide.

(b) For buildings with multiple chimneys, the buffer distance should be determined by the chimney with the greatest height. In the event of multiple chimneys with similar height, the buffer distance should be determined by the chimney with the largest diameter.

(c) For buildings with chimneys ≥ 40 m in height, the buffer distance should be determined by the chimney with the largest diameter.

Source: HKPSG Chapter 9 Table 9.1 Guidelines on Provision 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 Fig Site survey was conducted in Jun 2024 to verify the presence of chimney was no chimney of industrial activities identified within 200m from the A Premises. [illegible]

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

Review on Vehicular Emission Impact

The Palm Springs 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. It prohibits specified activities and locations including construction sites, [illegible] waste disposal facilities and specified roadsides 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 dry 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 potential polluting sites, eg. 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 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
		3 - 5 m	Passive recreational uses
		< 3 m	Amenity areas

Source: HKPSG Chapter 9 Table 9.1 Guidelines on Provision 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 [illegible] The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

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



(附件圖片 P04-01)



(附件圖片 P04-02)

根據申請人提供的 Figure 1.2 Layout of RCHE　　Appendix 05

就申請人提交的加州花園商場安老院項目圖則（Figure 1.2 Layout of RCHE）及相關申請文件，我方經對照 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則及環保相關規範核查後，發現整體規劃存在多項嚴重違規及忽視長者健康、居民權益的核心問題，現逐項列明如下：

一、衛生設施數量嚴重不足，違反法定標準

根據社會福利署 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.2.3(b)條明確規定，每 6 名住客須配置 1 個廁所，當中至少三分之一為殘疾人士專用廁所。按本項目 90 名住客的規模計算，法定最低廁所配置數量應為 15 個，當中不少於 5 個為殘疾人士廁所。惟申請人提交的圖則僅設有 7 個連浴室的廁所加 1 個殘疾人士廁所，數量遠遠未達法定要求。長者普遍行動不便，部分更有如廁緊急的身體狀況，廁所數量不足勢必導致長者輪候如廁，嚴重剝奪長者的基本生活生存權益，完全不符合安老院的基本服務要求。

二、廁所布局嚴重違規，漠視行動不便長者需求

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.4 暢通易達條文及 7.2.4 通風相關規定，暢通易達廁所必須設置在客房周邊 30 秒步行可達的範圍內，連接通道不得被任何傢俱、餐桌等雜物阻擋。但申請圖則顯示所有廁所全部集中在安老院的邊緣角落，遠離絕大部分床位，距離最遠的床位超過 20 米，行動不便甚至依賴輪椅移動的長者根本無法在規定時間內抵達，完全沒有考慮長者的日常如廁實際需求，相關設計完全不符合暢通易達的強制性要求。

三、廢氣通風設計完全違規，將造成長期氣味滋擾

1. 根據 2024 年新版《安老院實務守則》7.2.4(c)條明確要求，所有廁所、污物室的抽氣口，不得在面向居民或住客房間窗戶的 5 米範圍以內。
2. 同時結合 2024 年新版規範及環保署相關指引要求，安老院廁所、污物室、廚房的抽氣口如果 20 米範圍內有民居，必須提交正式的氣味影響評估（Odour Assessment）報告。

本項目擬選址地點與旁邊雅仕居屋苑的直線距離僅有 13 米，雙方建築高度基本一致，安老院的抽氣煙囪更處於雅仕居的上風位置，在香港常見盛行風的影響下，氣味對民居的影響程度甚至遠超過下風位 5 米的範圍。法規訂明的 5 米是絕對禁止的紅線距離，絕非豁免氣味評估的安全距離。若強行按現有設計運作，雅仕居居民長期被迫接觸糞尿異味，長期飽受精神困擾，勢必誘發多種身體不適及疾病，相關做法『極不人道』，嚴重損害附近居民的身心健康。

四、污物室及潔污分流系統全面違反感染控制要求

對照 2024 年新版《安老院實務守則》第 13 章 13.4-13.6 的感染控制相關規定：

1. 13.5.1 明確要求必須設置獨立專用污物室，不得使用廁所、浴室兼任污物處理功能；

2. 13.5.2 訂明污物室不得與廚房、洗衣房、食物儲存區、藥房直接相通或者相鄰，污物室門口不得朝向上述潔淨區域；

3. 13.5.4 規定污物室、廁所、浴室必須配置獨立的機械抽氣系統直接排至室外，抽氣口 5 米範圍內不得有任何窗戶，也不得直接面向民居，廚房則必須配置完全獨立的另一套抽氣系統；

4. 13.6 進一步要求潔淨區（廚房）與污物區（廁所、污物室）的排水管道必須完全分開鋪設，嚴禁共用，避免污水倒灌進入廚房等食物處理區域。

但申請人提交的 Figure 1.2 圖則完全違反上述所有強制性規定：規劃中廚房、洗衣房、浴室/廁所僅一牆之隔直接毗鄰，完全沒有設置實體分隔和獨立的專用通道，依賴輪椅出行的長者需要橫穿飯堂才能抵達廁所，徹底違反「潔污分流」的核心感染控制原則。

回顧新冠疫情期間大量安老院出現聚集感染、長者不幸離世的慘痛教訓，正是因為這類廚房與污區直接毗鄰的不合格設計，申請人對此類嚴重風險隻字不提，刻意隱瞞規劃缺陷，企圖繞過 2024 年新版守則針對感染控制新增的嚴格要求蒙混過關。

五、院舍天然採光通風不符合強制標準，選址存在先天性噪音風險

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 5 章 5.2 處所規定，以及《建築物（規劃）規例》第 30、35 條的強制要求：

1. 安老院每一間睡房必須設有天然採光窗，玻璃窗面積不得小於房間地面面積的 1/10；不得使用全密封死窗，窗戶的可開啟部分面積不得小於房間地面面積的 1/20，用作天然通風用途；

2. 不得使用全密閉死窗搭配全冷氣系統替代天然通風，除非事先取得屋宇署及消防處的特別豁免，否則安老院牌照科絕不會批核沒有可開啟窗戶的房間用作床位——相關要求的核心目的是保障院舍內的新鮮空氣供應，防範傳染病傳播，因此安老院的窗戶必須具備正常開啟的條件。

但本項目選址存在完全無法通過後天改造彌補的先天性缺陷：院舍前方距離行車道路僅有 10 米，只要窗戶開啟就會直接承受交通噪音滋擾；同時本項目位於加州花園與加州豪園兩個大型養寵物屋苑的中間地帶，是居民日常遛狗、活動的必經區域，商場內本身就設有兩間寵物美容店，屋苑內絕大部分寵物狗都會途經安老院周邊區域，狗隻吠叫屬於難以避免的常見狀況。

根據環保署的相關標準，狗吠屬於「鄰里噪音/動物噪音」，以 Lmax 最大聲級作為管控指標，13 米距離下狗隻一次吠叫的瞬間聲音可達 80-90dB(A)，即便平均噪音數值符合要求，間歇性的高聲量吠叫在夜間極易驚醒淺眠的長者。

而社會福利署安老院發牌的核心前提之一就是選址必須位於環境寧靜的區域，長者普遍對聲音極度敏感，當前選址的先天性噪音風險完全沒有合理解決方案，根本不符合安老院的選址基本要求。

更值得關注的是，近期香港先後發生多起震撼社會的狗隻襲擊致死事件，院舍內大量長者行動不便、需要依賴輪椅出行，幾乎沒有自救能力，一旦發生狗隻闖入院舍周邊甚至院內的突發事件，後果不堪設想，上月該屋苑才剛剛發生狗隻咬傷居民的意外，相關風險真實存在且極為突出。

六、噪音評估存在根本性遺漏，數據完全不具備公信力

根據《香港規劃標準與準則》第 9 章以及社會福利署相關規範 13.11 條的要求，安老院的噪音管控必須覆蓋「外對內、內對外」兩個雙向維度，但申請人提交的噪音評估報告僅片面評估外部環境對院舍內長者的噪音影響，完全沒有按照城規會的強制要求，評估安老院自身運作產生的

噪音對距離僅 13 米的雅仕居居民的影響：包括安老院新增的所有室外機電設備、廁所與廚房抽氣系統、抽油煙系統、救護車及服務車輛往來運行、洗衣設備運作、污物處理作業等環節產生的所有噪音影響，這種評估方向的根本性缺失，完全無視周邊居民的合法權益，行為極度不負責任。

與此同時，申請人提交的報告中提及的「現今交通流量為 230 至 270 veh/hr」的數據完全沒有任何說明：既沒有標明數據採集的時間是早高峰、午間、晚間還是深夜，也沒有說明數據是繁忙時段數據、非繁忙時段數據、全日平均值還是隨機抽樣的短時平均值，整份報告沒有任何公信力第三方機構的采樣證明，也沒有運輸署出具的認可佐證文件，完全不具備基本的技術可信度，根本無法作為規劃審批的有效依據。

綜合上所述，本安老院申請項目從基礎佈局、衛生設施、通風系統、感染控制設計到選址合理性、環境影響評估，全面違反 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則的多項強制性規定，既無法保障院舍內長者的基本健康權益與生活質素，也會嚴重損害周邊大量居民的居住環境權益。

我方鄭重要求申請人全面補充符合規範要求的雙向噪音影響評估、完整氣味影響評估，重新按照 2024 年新版守則的所有要求調整整體布局規劃後，再重新提交完整合規的申請文件，也懇請城規會及社會福利署謹慎考量上述所有核心問題，嚴格把關本次安老院項目的規劃申請，保障長者與周邊居民的雙方合法權益。

根據 Figure 1.2

就擬議安老院舍（RCHE）的規劃申請，我們依據相關圖則及現場實況提出以下意見：

該申請項目的總面積為 973.8 平方米，全部均為室內空間，完全沒有配置專屬的戶外活動區域。長者若需要到戶外曬太陽、開展復康運動，或是有親友前來一同外出散步，踏出安老院範圍即為停車場及車輛上落客停泊區，院舍後方連接加州花園商場私家路，該區域不僅違反地契訂明的停車場用途，往來頻繁的車流對於行動不便、反應遲緩的長者而言構成極大的安全隱患，一旦在車來車往的環境中發生意外，相關安全責任根本無從歸屬。

儘管目前本港尚未強制規定安老院舍必須設置戶外活動空間，但根據《香港規劃標準與準則》第三章的明確要求，社會福利設施應當為服務使用者提供充足的康樂及休憩空間。

社會福利署開展安老服務一直恪守『敬老、愛老、護老』兩大核心原則，以及「老有所屬、老有所養、老有所為」的十二字使命，而政府安老政策的核心方向是『居家安老為本，院舍照顧為後援』，目標是讓長者在熟悉的社區環境中，過得有尊嚴、有生活品質，同時維持正常的社交生活。

但本次申請人完全『本末倒置』，將安老院舍設置在加州花園的住宅商場之中，無論從空間配置、環境安全還是服務理念層面，都完全不符合上述安老服務的核心要求。

申請人將長者局限在密閉的商場空間內，把長者困在私人屋苑的購物場所而非專門的社區服務設施裡，連曬太陽這種最基本的生活需求都淪為奢望，更讓長者完全失去正常的社交環境。該商場三面環繞通行車輛的道路，剩餘一側更是貨物起卸及垃圾處理區域，將長者安置在此類環境中生活，根本體現不出以人為本的服務原則，完全不符合安老服務的人道關懷要求。

在此懇請社會福利署及城市規劃委員會慎重審議本次申請，充分關注長者的基本生活與安全需求，否決該項不符合安老服務核心原則的規劃申請。

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）：

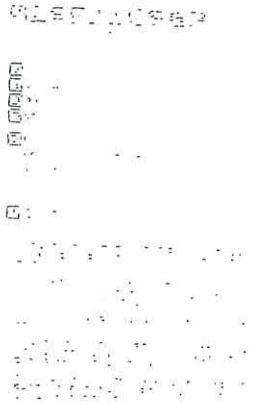
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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）
非居安置住宅區 (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
新增醫護工作人員 (一般)	0.28	3,520	986
新增醫護管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	29,080	8,145
UniTown 和除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

附註：
(1) 參考 UFF 的附錄 6.2。
(2) 參考 [illegible] 的預測數據。
(3) 根據先前獲批的 NOL EIA 報告（參考編號：AEIAR-259/2024），[illegible] 的預測數據。相當於每日 459 立方米 ADWF。
(4) 人口/就業數據參考 [illegible]。
(5) 「員工宿舍」假設 6.5 [illegible]。
(6) 「醫護院校學生宿舍床位」指 [illegible]。
(7) 「學生」指全日制學生，包括幼兒園、小學和中學的學生。
(8) 由於平均每個床位的 ADWF 為每日 [illegible] 人，因此 [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/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。

2331

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

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

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

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

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 (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 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
	10 min		
SO2	24 hour		
	1 hour		
PM10 (RSP)	24 hour		
	Annual		
PM2.5 (FSP)	24 hour		
	Annual		
NO2	1 hour		
	24 hour		
	Annual		
Ozone (O3)	8 hour		
	1 hour		
Carbon Monoxide (CO)	8 hour		
	1 hour		
Lead (Pb)	Annual		

Note:

Table 2.2 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Buffer zone to be applied to future industrial chimneys that may be developed in the		
	< 20 m	> 200 m	Active and passive recreational uses
		5 - 200 m	Passive recreational uses
	20 m - 30 m (*)	> 100 m	Active and passive recreational uses
		5 - 100 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and passive recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	> 40 m	10 m	Active & passive recreational uses

Notes:

(a) For locations where the height of chimneys is not known, use the rule of thumb with a ratio of 10:1 for the chimney height to the buffer distance and also applied.

(b) Buffer distance determined by the height of chimney and the location of the industrial chimneys or the type of road (i.e. trunk road, primary distributor, district distributor or local road) to buffer the adverse effects.

(c) For the uses which are not listed in Table 2.3, Annex 4 of the HKPSG should be consulted to determine the buffer distance with the EPD's advice if necessary.

Source: HKPSG Chapter 9 Table 9.1 Guidelines on Separation between Industrial Chimneys and Sensitive Uses

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 Fig Site survey was conducted in Jun 2024 to verify the presence of chimney or and found within 200m from the a Premises. [redacted]

is anticipated that the Proposed RCHE would not be subject to adv 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

[redacted]

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

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 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 respect of specified activities and locations including construction sites, [redacted] waste disposal facilities and operating theatres for 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
Roads and Junctions	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreational uses
		3 - 20 m	Passive recreational uses
	District Distributor	> 10 m	Amenity areas
		> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 10 m	Tree verge/barrier planting
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		< 5 m	Passive recreational uses
	[redacted]		Passive recreational uses

Source: Hong Kong Planning Standards and Guidelines

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



(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。

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）：

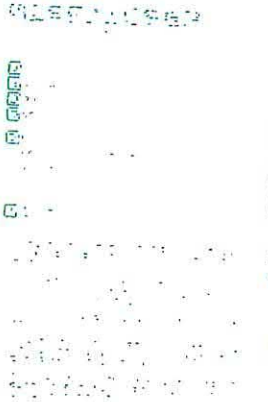
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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）
非居安置住宅區 (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
醫院病房/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
新商用工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
新商用管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
酒店員工	0.20	25,080	8,145
UniTown 和綜合醫院的集中式污泥系統	/	/	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）	40,875

註：
(1) 與 UFF 的假設 6.2。
(2) 總人口及員工人數假設與附錄 B 一致。
(3) 根據已批准的 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），商場的污水量為 459 立方米/天。
(4) 主要平均旱季人口或工人就業（排除應急儲備）。
(5) 「員工宿舍」假設 0.5 個床位/每個員工宿舍。
(6) 「醫院病房/學生宿舍」假設每間病房/宿舍有兩張床位。
(7) 「學生」假設大學生、研究生和一般學生平均每人每天產生 50 升污水。
(8) 由於平均旱季流量（ADWF）的實際流量，已經包含了基礎滲入/侵入，因此無須額外再加基礎滲入/侵入。

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。

2332

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

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

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

簽署 Signature 劉天

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。

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）：

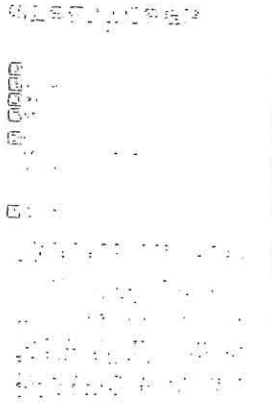
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2333

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

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

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

屋苑內的商場是為了方便屋苑的居民而設，所以商場內的店舖應為是經營民生所需；而「安老院舍」並不是居民需要的店舖，因此，我反對在加州花園商場設置安老院

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment JACKY WONG
簽署 Signature [redacted] 日期 Date 24.10.2026

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。

2334

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

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

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

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

(1) 強烈反對 ~~ 原意，

(2) 以本好客安全設施及目前
以及商場設計，皆以不符本屋邨
居民為主，生活活日常需要，
老人院將務絕對加州居民帶製造
治安、可能出現保安上

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment LO KA CHEUK
簽署 Signature 日期 Date 26/5/2016

加州業主
自1994年至今

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）：

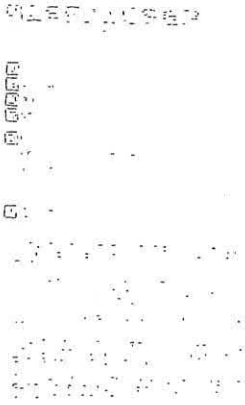
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2334

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

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

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

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

(1) 強烈請見附頁

(2) 同意附頁建議及意見

2.a. 北區有大量空置地可興建
適合的老人宿舍

2.b. 建反加州花園地契
申請人只顧責樓，置業主生活福祉
不顧及

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 25/6/2026

加州花園業主
由 1994年至現今

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。**

2335

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

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-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 MAN
簽署 Signature _____ 日期 Date 24.10.2018

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。**

2336

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

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

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

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

強烈反對土地作醫院用途！

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment HOK KA KEI
簽署 Signature [signature] 日期 Date 24-10-2020

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）
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
酒店職工工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
酒店職工管理人員 (J6)	0.08	440	35
商業職工工作人員（一般）	0.20	3,520	996
商業職工管理人員 (J6)	0.08	880	70
康体	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,000	8,145
UniTown 和綠合醫院的集中式污水處理系統	/	/	2,101 (2)
NOL 問卷	/	/	459 (3)
		小計	37,159 (8)
		總 ADWF（含 10% 應急備用）（立方米/天）	40,075

註釋：
(1) 總 UFF 的總和為 6.2。
(2) 綠合醫院的集中式污水處理系統的平均旱季流量。
(3) 根據第 3.3 節 NOL EIA 報告（參考編號：AEIAR-259/2024），綠合醫院的總設計容量為 2,101 m³/天。NOL 問卷回覆顯示 ADWF 為 459 立方米/天。
(4) 基於平均每人居住面積和就業密度的人口估算。
(5) 員工宿舍：根據 6.5.2 節假設的 80% 員工入住。
(6) 醫護院校學生宿舍：根據大學城規劃指標，每千名學生設置 4 張床位。
(7) 學生：指全日制學生，包括中學、專上教育學生及幼兒園學生。
(8) 由於四捨五入的緣故，ADWF 的總和可能與個別項目的總和略有不同。

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
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。

2337

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

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

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

2338

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 25/10/26

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 (Pro[illegible] (Air)
- 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 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 min	500	3
	24 hour	125	3
	1 hour	350	0
PM10 (FY)	Annual	50	NA
PM2.5 (FY)	24 hour	37.5	18
	Annual	15	NA
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	120	0
	Annual	40	NA
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Peak Season	100	NA
Carbon Monoxide (CO)	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

[illegible]

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industri Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	Different types of Industrial Chimney Exit [illegible] m		
	< 20 m	≥ 230 m	Not [illegible]
		5 - 230 m	[illegible]
	20 m - 50 m (*)	≥ 125 m	Open [illegible]
		5 - 125 m	[illegible]
	20 m - 50 m	≥ 50 m	Active and [illegible]
		5 - 50 m	[illegible]
	≥ 40 m	10 m	Active [illegible]

[illegible]

Source data: Chapter 3 EIA-2.1 Construction Dust Impact

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Air Quality Impact from 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 or industrial activities identified within 200m from the A Premises. [illegible] is anticipated that the Proposed RCHE would not be affected by any industrial emission impact.

Air Quality Impact from Road

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 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] exempt vehicles and specified categories of machines 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 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
Open Area	Type of Road		
Roads	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
		3.5 m - [illegible]	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] 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 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。

2339

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

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

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

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。

2340

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

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

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

簽署 Signature Mon Chak 日期 Date 23 October, 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/護理安老床位 (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
純商用工作人員 (一般)	0.20	3,520	996
純商用管理人員 (J6)	0.08	860	70
酒店	1.25	3,030	3,788
酒店員工	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 6.2。
(2) 總人口和員工人數根據總體規劃平面圖估計。
(3) 根據商場的 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024），商場每日污水排放量為 459 立方米/天。
(4) 基於平均住戶人口和每人每日污水產生量計算。
(5) 「員工宿舍」假設 6.5 的總住宅單位的員工宿舍。
(6) 「長者院舍/護理安老床位」根據每張床位的污水產生量估計。
(7) 「學生」指全日制學生，假設每天上學一次，每次停留時間為 4 小時。
(8) 由於四捨五入的原因，總 ADWF 的實際值為 37,159.4 立方米/天，四捨五入至最近的整數。

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/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/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。

2341

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

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

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

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）
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
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
混合綠色工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合綠色管理人員 (J6)	0.08	440	35
科技綠色工作人員 (一般)	0.20	3,520	986
科技綠色管理人員 (J6)	0.08	860	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	25,080	8,145
UniTown 和除合醫院的集中式洗衣系統	/	/	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

附註：

(1) 見 UFF 附件表 G.2。

(2) 由 [illegible] 根據 [illegible] 計算。

(3) 有關金額為 NOL EIA 報告（參考：AEIAR-259/2024）[illegible] 相當於 AD[illegible] 459 立方米/天。

(4) 各類土地用途的人口或員工人數是根據相關的[illegible]。

(5) 「員工宿舍」指在 G.5 [illegible] 的員工宿舍。

(6) 「高等院校學生宿舍」指高等院校的學生宿舍床位數目。

(7) 「學生」指全日制學生，包括幼稚園、小學、中學和大學的學生。

(8) 由於平均每個床位的 ADWF 與實際人口密度不成正比，因此[illegible]。

附圖-07-01

根據《水污染管制條例》（第 358 章）第 2 條及環保署(EPD)工業污水技術備忘錄，該高度護理安老院(RCHE)因設有中央廚房、污物房、洗衣及護理設施，其所排放的污水屬**工商業污水**（Trade Effluent），而非住宅污水（Domestic Sewage）。**(Report https://share.google/5dhqlI1PIdy2kS6nD)**

現時加州花園私人污水處理廠所持有的排污牌照（WPCO），僅獲准處理「住宅污水」。該高度護理安老院(RCHE)被列為**'Institution'**類處所，在法例上屬於「工商業污水」**（Trade Effluent）**範疇，因此必須另行申請有效的排污牌照，不可與住宅排污牌照共用。

若將該設施產生的工商業污水（Trade Effluent）接入現有私人污水**(Institutional)** 處理廠處理，即屬違反《水污染管制條例》（第 358 章）下的排污牌照規定，此舉更會導致整個屋苑觸犯《水污染管制條例》**WPCO cap.358**（第 358 章）第 8 條有關無牌排污或排放超標污水的罪行。

此外，申請人並未評估是次發展對現有私人污水處理廠造成的 PSTP 化學及油脂負荷影響，便企圖興建該高度護理安老院(RCHE)，實為商業利益而危害屋苑內 1500 戶居民的健康。

另一方面，根據環保署《技術備忘錄（TP）1/05》內《綜合排污策略可行辦法指引（GESF）》附表 T-1 附註（1）**EPD/TP 1/05 GESF Table T-1 Note(1)**，擬建的高度護理安老院(RCHE)，屬於將額外污水負荷施加於現有私人污水處理廠的項目，必須採用規劃單位流量系數（Planning Unit Flow Factors），**附圖-07-02** 並依據元朗區《污水影響評估（SIA）指引》附註（1）的規定，按「元朗區現有發展需以最壞情況估算」的原則處理（元朗集水區的最壞情況估算為每日每戶 0.35 至 0.37 立方米）。

是次申請不但違反《綜合排污策略可行辦法指引》GESF 的保守估算原則，申請人提交的《污水影響評估報告》SIA 僅以長者每日 0.19 立方米的用水量作為計算基準，已屬嚴重偏差並失誤。

懇請城市規劃委員會、環境保護署、渠務署、地政總署、社會福利署及各相關政府部門，嚴謹審批是次申請，並予以否決。

Report
https://share.google/5dhqII1PIdy2kS6nD

Report
epd.gov.hk

https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp-294/eia_1894/progress/action_1842/EIA/html/Text/Ch%206%20-%20Sewerage%20and%20Sewage%20Treatment%20Implications.htm

Table 6.1 Development parameters

Type	Proposed Development
Residential (with club houses)	14,000 flats 37,800 population
Commercial (Mainly Retail)	about 30,000m^2 GFA
School	3 nos. (@30 classrooms)
Kindergarten	4 nos. (@6 classrooms)

6.3.3 Unit Flow Factors – Domestic Flows

6.3.3.1 Unit flow factor (UFF) used for domestic sewage flow estimatio North Lantau are shown in **Table 6.2**.

Table 6.2 Unit flow factors for domestic flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/person/day)[1]
Public Rental	0.190
Private R1	0.190
Private R2	0.270
Private R3	0.370
Private R4	0.370
Traditional Village	0.150
Modern Village	0.270
Institutional and special class	0.190
Temporary and non-domestic	0.150
Mobile residents	0.190
General Residential – Permanent housing in North Lantau (for catchment wide planning)	0.230

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.4 Unit Flow Factors – Commercial and Institutional Flo

6.3.4.1 The unit flow factors for commercial and institutional flows c shown in **Table 6.3**.

6.3.4.2 The total unit flow generated from an employee in a particul employee and the unit flow factor of commercial activities of a part

Table 6.3 Unit flow factors for commercial and institutional flows

Type	Unit Flow Factor (m^3/employee/day) [1]
Commercial Employee	0.080
Commercial activities	
(a) Specific trades:	
J2	0.250
J3	0.100
J4	0.200
J5	-
J6	-
J7	-
J8	-
J9	0.150
J10	1.500
J11	0.200
J12	-
(b) General – territorial average	0.200
School student	0.040

Note:

[1] EPD's Report No. EPD/TP 1/05 Guidelines for Estimating Sewage Flows (GESF) for Sewer

6.3.5 Peaking Factors

依據空氣質素影響評估報告共 20 頁(Air Quality Impact Review 20 頁)

1.停車場布局圖 Carpark Layout Plan
2.已批准建築圖則 HT 8636/CDE/D5 第 20/21、21/21 頁 Approved Building Plan HT 8636/CDE/D5 20/21, 21/21

反對加州花園商場改建為設有 90 張床位的安老院舍，原因是污水去向不明，相關資料與圖則內容存在矛盾，具體理據如下：

1.根據停車場布局圖(Carpark Layout Plan)，停車場末端設有雨水終端沙井 RMH-215(Stormwater Terminal Manhole RMH-215)，並標註為 225 毫米寬鋼格柵蓋（225wide S/C W/C.I. GRATING COVER），該設施屬於雨水渠系統，並非污水渠（糞渠）。

而經批准的污水渠系統圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場範圍內設有污水終端沙井：

- 污水終端沙井 SMH-207，參考標高 CL 5.30、井底高程 IL4.01，內設 150 毫米管徑污水渠，圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-209，參考標高 CL5.30、井底高程 IL 3.83、跌級高程 D.T.I.L 3.03，管徑為 150 毫米硬質聚氯乙烯管，標註「TO BE CONNECTED BY OTHER（由其他工程接駁）」
- 污水終端沙井 SMH-215，參考標高 CK 5.70、井底高程 IL3.90、跌級高程 D.T.I.L 3.75，標註「TO BE CONNECTED（待接駁）」

（備註：SMH=污水沙井；CL5.30=井蓋面高度 5.3 米，IL4.01=井底排水高度 4.01 米，井深為 5.30-4.01=1.29 米，僅達兒童身高，屬淺井。SMH-207 同樣為污水沙井，D.T.I.L 3.03=跌級高度 3.03 米，即井內設有一級跌水結構，污水經跌落后再排出；井深 5.30-3.83=1.47 米，同屬淺井）

2. 經批准圖則 HT8636/CDE/D5（20/21）顯示，商場全區污水僅依賴上述 3 個終端沙井接駁，圖則未標示任何化糞池、污水處理設施及最終排放點，嚴重違反屋宇署與環保署關於無公共污水渠區域必須設置污水處理設施的規定。

SMH-207，20/21 圖則，（井深 1.29 公尺）位於 2.75 公尺行人路，不需使用泵，依靠重力流動。

SMH-209，20/21 圖則，（井深 1.47 公尺），最貼近民居，需依靠 SUMP PIT SP-2 泵井運作。（圖則註明 1200x1200x1000(D) SUMP PIT SP-2 W/2NOS.SUBMERSIBLE PUMPS），配有 2 台潛水式水泵），SMH-209 與之隔離，位於 2.75 公尺行人路(LOADING AREA)貨物裝卸區中間。

SMH-215，20/21 圖則，（井深 1.8 公尺），位於 11 公尺車路中間最深處，是管徑最大幹管的末端井，不需使用泵，等待政府統一接駁。

#SMH-207 的污水流向 SMH-209，SMH-209 通過 SP-2 泵輸送至 SMH-215，最終由 SMH-215 等待政府接駁，因此 SMH-209 的泵每日持續運行在這條斷頭管線上#

所有管線的接駁責任不明：該圖面均標註「150 S.P. TO BE CONNECTED TO ROAD DRAINAGE SYSTEM BY OTHER」

所有井均為斷頭井，顯示污水渠接駁並非由本合約完成，證明自落成至今從未接駁公共污水系統。

依據 20/21 圖則，污水渠終端尚未完成接駁，正因政府至今未於錦田南鋪設公共污水渠，導致圖則標註「TO BE CONNECTED BY OTHER」SMH-207、SMH-209、SMH-215 三口終端井自落成至今，40 年仍屬斷頭井，從未接駁！

目前尚可靠現有設施勉強維持，若未完成接駁便新增 90 張床位的污水負荷（每日 76.5 噸），現有污水量將增至 10 倍以上。SMH-207、SMH-209、SMH-215 均為淺井，屆時將會滿溢，雅仕居日葵徑的居民將首當其衝！極可能會發生不可預計的衝突。

根據環保署指引，安老院每張床位每日產生 850 升污水，90 張床位每日共產生 76500 升（76.5 噸）污水。現有 SMH-209 泵坑容積僅 1.44 立方公尺，需負責將全數污水泵送至 SMH-215，需每 27 分鐘泵送一次，每日需泵送 53 次，完全無法負荷，設計上根本無法實現！

3. 平面圖用途標示部分：

現有平面圖僅標註「SHOP（商店）」「SUPERMARKET（超市）」「RESTAURANT（食肆）」「CARPARK（停車場）」，完全未標註污物房、隔離房及床房。

4. 此外，申請人從未向政府提交下列任何一項文件：

a) SMH-207/SMH-209/SMH-215（污水渠）及 SMH-215（雨水渠）剩餘容量水力計算；
b) 90 床安老院新增獨立污水渠接駁至 SMH-207/SMH-209/SMH-215 之平面圖；
c) 加州花園私人污水處理廠的容量證明，以及該廠是否願意接收每日 76.5 立方米污水的書面確認；
d) 雨水渠 RMH-215 與污水渠 SMH-207/SMH-209 分離措施的保證聲明。

5. 最重要的是，依據《建築物條例》（第 123 章）中有關污水處理----化糞池/污水廠的規定，以及屋宇署《建築設備手冊/污水處理方法》：

a. 位置規定 ：化糞池不得設於錦田河 18 米範圍內；
b. 法定容量計算標準：計算方式為 90 張床位加 50 名職員，140 人×135 公升=每日 18900 升，即最低需求為 18.9 立方米（此數據僅計算純糞便污水，尚未包含洗衣房及廚房污水）。18.9 立方米×30 日=567 立方米的大型儲存池。
c. 目前 SMH-207 深度僅 1.29 米，已屬最淺狀態，不符合作為污水處理池的標準。

6. 另外根據環保署（EPD）技術備忘錄，安老院（RCHE）屬於社會福利機構 Institution, EPD(Sewerage Manual)規定，環保署《排污手冊》：

若超過 20 床的安老院（RCHE）無法接駁公共污水渠，則不可使用簡易化糞池，必須設置套裝式污水處理廠(Package Sewage Treatment Plant)。原因是污水必須經過「沉澱—氧化—排放」(Process - (1)settling (2)oxidization(3)discharge)的完整處理工藝，處理達標後才可排入河道。

但申請人至今仍未提交任何化糞池或套裝式污水處理廠的平面圖，亦未提交環保署認可的無害化處理足夠證明，顯示污水處置方案尚未解決。

此外，依據《水污染管制條例》（WPCO）：

未經污水處理廠處理的污水，直接排入雨水渠 RMH-215，屬於違法行為。

7. 申請人陳述前後矛盾：在《空氣質素評估報告》第 2.1(Air Quality Assessment 2.1)節中，申請人聲稱本次工程僅為「裝修及翻新工程」(decoration and renovation works only)。

然而上述各類工程均屬於排水工程，必須新設獨立化糞池及進行挖掘作業，申請人卻以「裝修」一概而論，明顯自相矛盾。且申請人未提交新污水渠平面圖，在污水報告中存在錯誤計算，完全未說明糞便污水的處置去向，不符合《城市規劃條例》及《污水影響評估指引》的要求。

圖則未有顯示任何化糞池，污水處理廠及最終排放點，嚴重違反屋宇署及環保署對無公共污水渠地區必須設置污水處理設施之規定。懇請規劃署要求申請人提交完整的排污接駁圖則及排污影響評估報告(Sewerage Impact Assessment)，並說明 SMH-215 後續的污水去向、設施處理容量及相關合法性。

申請人聲稱將沿用「原有排污設施」（見附件 2），
針對公眾咨詢文件第 1 頁第 2 點、第 4 頁第 6 點的回應，現逐一反駁如下：

儘管地段分割為多個部分(Section)，根據大廈分契 Deed of Mutual Covenant 及土地註冊處紀錄，位於 Lot 4750 RP 範圍內的屋苑(on-site)私人污水處理廠、相關污水渠、加州花園商場私家路，並未隨地段分割而拆分，仍屬於服務 Lot 4750 各分區(Section)的共用設施及公共區域(common areas and facilities)，其維護保養責任由全體業主按管理份額共同承擔，其中住宅業主佔絕大部分份額。

申請人聲稱沿用「原有排污設施」，實際上會加重全體業主共用設施的負擔，且未獲得全體業主同意，已構成對業權的損害。

加州大道為私家路，而非政府道路。當年批地時，政府規定 Lot4750（加州花園）與 Lot 4732（加州豪園）兩個大型屋苑，共用同一條出入必經的私家路及同一個通往錦綉花園大道的出入口。

大廈公契(DMC)明確訂明，該道路位於 Lot 4750 RP（商場位置），但使用權及維護責任由加州花園與加州豪園全體業主共同承擔。

同理，加州花園自有(on-site)私人污水處理廠，用於處理加州花園的生活污水，維護費用由加州花園業主共同承擔，加州豪園的私人污水處理廠，維護費用由加州豪園業主共同承擔。而雙方共用的私家路、人行道、街燈、渠務設施，則由兩個屋苑共同出資維護。

根據大廈公契(DMC)，擬建的安老院(RCHE)舍將大幅增加救護車、訪客、員工及送貨車輛的通行流量，導致道路嚴重磨損，額外產生的巨額維護成本將轉嫁至兩個屋苑的業主，僅有安老院舍(RCHE)營運方受益，極為不公平。

申請人僅為該地段(RP)的業主，並未提交任何文件證明已獲得全體共同業主同意，便單方面將機構類用途的安老院舍(RCHE)污水，排入原本僅批准處理住宅污水的私人污水處理廠，已構成違反大廈公契(DMC)、不當使用共用設施，申請人絕對無權單方面加重設施負荷。此行為亦嚴重違反《城市規劃條例》第 12 條「對附近地區造成不良影響」的相關規定。

總結：懇請渠務署、城市規劃委員會及各相關部門立即否決此申請。

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

- Recommended Pollution Control Clauses for Construction Contracts
- Control of Air Pollution in Car Parks (EPD/EEC/FN 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 December 2021 is presented in **Table 2.1**

Table 2.1 Current Hong Kong Air Quality Objectives (AQOs)

Pollutants	Average Time	Standard [1] (μg/m3)	No. of exceedances allowed
	10 min	500	3
SO2	24 hour	125	3
	1 hour	350	18
	Annual	50	Nil
PM10 (RSP)	24 hour	100	9
	Annual	50	Nil
PM2.5 (FSP)	24 hour	37.5	18
	Annual	15	Nil
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	120	0
	Annual	40	Nil
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	Easy System	100	Nil
Carbon Monoxide (CO)	1 hour	30,000	0
	8 hour	10,000	0
	24 hour	4,000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	Nil

Note:

[1] All measurements of gaseous pollutants are corrected to a reference temperature of 293 Kelvin and a reference pressure of 101.325 kPa. For the purpose of determining compliance with the AQOs, the results of air sampling and monitoring shall be converted to standard conditions as mentioned above.

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Buffers are to be applied to existing industrial chimneys (i.e. chimneys that are in operation and have valid licences under the Air Pollution Control Ordinance) and chimneys of new industrial developments that are subject to environmental impact assessment under the Environmental Impact Assessment Ordinance.		
	< 20 m	< 230 m	Active and passive recreational uses
		5 - 230 m	Passive recreational uses
	20 m - 30 m (*)	< 165 m	Active and passive recreational uses
		5 - 165 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 & passive recreational uses

Notes:

(a) For locations where the height of chimneys is not known, use the rule of thumb that each 20 m height of chimney (rounded to the next higher 10 m) will require a buffer of 100 m.

(b) Subject to the determination of effective chimney height by the Environmental Protection Department or the approval of modified buffer distance by the Director of Environmental Protection.

(c) Buffer distance may be reduced to 30 m if the industrial area is zoned "Other Specified Uses" annotated "Business" or "Industrial, Office and Residential (Group D)" and is subject to a maximum building height restriction of 15 mPD or 3 storeys, whichever is lower.

Source: Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Presence of 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 were no chimney of the scale with the identified within 200m from the A Premises. [redacted]

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

Presence of Major Emission Sources

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

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

2.2.3 The Air Pollution Control (Non-road Mobile Machinery) (Emission) Regulation, which aims to control emissions from non-road mobile machinery (NRMM) to improve air quality, became effective on 1 June 2015. NRMMs include non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machinery 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. In order to specified activities and locations including construction sites, [redacted] excise electrical 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 sets the broad guidelines for locating open spaces close to potentially polluting uses, viz. road traffic. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.2**

Table 2.2 Recommended Minimum Buffer Distance from Roads

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

Source: Table 3.1 of Chapter 9 of the HKPSG

2.2.7 Table 3.1 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)

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）：

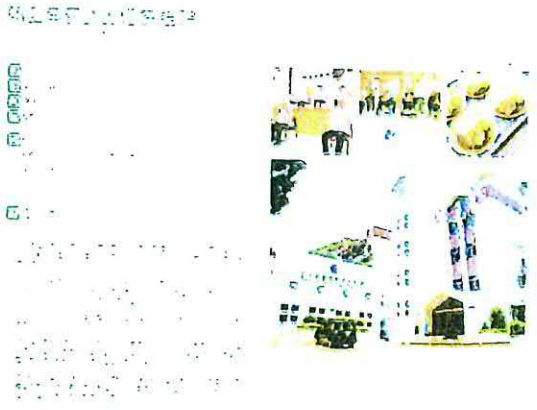
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

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。

2342

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

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

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

衛生設施不足，通風達標
污物流動同潔污分流設計不符
反對興建更far啲

「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。

2343

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

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

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

反對開設老人院。

「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 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。**

2343 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

同意附頁的第4項、反對元朗院前設在
加州商場內。

「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 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。**

2343 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

我反對開設老人院。所有附近的對居民有不利影響。

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

簽署 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）：

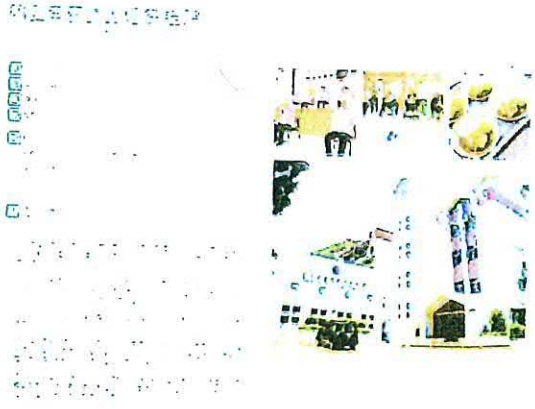
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於2026年9月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及補充反對意見
（申請編號：[填寫城規會申請編號] —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖擬議改建安老院）

尊敬的執事委員：
本人是元朗加州花園之住客，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

2，針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」
（5）僅距12米的嚴重互相對望滋擾：針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。
不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院24小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於2026年9月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。
作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：Ip Tsui Hei
日期：2026年10月11日

簽署

致：城市規劃委員會主席及全體委員

事由：就申請者於2026年9月提交之部門及公眾意見回應對照表之強烈反駁及補充反對意見
（申請編號：[填寫城規會申請編號] —— 元朗加州花園商場地下 G1-G3 及 G5-G8 號舖
擬議改建安老院）

尊敬的執事委員：

我們是元朗加州花園之業主，就申請者（Ten Choice Development Limited）於2026年9月針對政府部門及公眾意見所作出的「回應對照表」，經我們深入審視後，認為其回應內容充斥大量避重就輕、違反法律實質、將技術難題無限後移及嚴重脫離現實營運常識的重大漏洞。現特發此補充反對信，針對申請者的虛飾回應，進行逐點強烈反駁。懇請 貴委員會認清事實，依法否決是項申請。

一、 針對「法理及契約責任」之反駁：嚴重扭曲地契限制與公契約束
（1）企圖以規劃許可規避地契限制屬違法誤導：
申請者在回應公眾意見第2條中聲稱，申請地點（4750號餘段）僅涵蓋商場及部分內部道路，且規劃許可獲批後才處理地政總署的豁免程序。但是，地政總署已明確指出「擬議安老院將違反規範該地段的《條件》（包含用途限制）」。根據香港特別行政區高等法院民事訴訟案2000年第9319號（Aberdeen Shopping Plaza Ltd v. 香港仔嘉寧大廈業主立案法團）之經典判例，安老院依據法例必須向院友提供日常膳食與住宿，其法律本質即為「寄宿舍（Boarding House）」。
加州花園地契（Government Grant）Recital (1) 明確排除（excluding）住宅及服務式住宅用途。
申請者企圖以「社會福利設施」字眼包裝，在明令禁止居住性質的非工業樓面內違法引入長期住宿設施，在法理上
2，針對「隱私與居住環境」之反駁：荒誕的「靠員工主動拉窗簾」
（5）僅距12米的嚴重互相對望滋擾：
針對向日葵徑住宅與安老院僅距 12 米的隱私問題（回應第1.7 條），申請者竟迴避實質建築缺陷，辯稱「窗戶將配備窗簾，員工會主動管理開合」。
不過，將數百位院友及護理人員的隱私與防滋擾責任，完全寄託於安老院員工「主動拉窗簾」這種行政隨意性上，是極度不負責任的說辭。安老院24小時運作，夜間室內燈光將對對面低密度洋房居民造成嚴重的光污染及互相對望滋擾，證明該地點根本不適合改作高密度住宿安老院。結語與強烈訴求

綜上所述，申請者於2026年9月之回應，內容充滿詭辯、邏輯硬傷與推卸責任之詞，
完全無法掩飾該項目在不符地契、違反公契、引致交通癱瘓及嚴重破壞低密度住宅環境上的本質缺陷。
作為加州花園的業主，在此向 貴委員會提出最嚴正的抗議與強烈反駁，並懇請城規會委員恪守規劃專業與法理原則，堅決否決（REJECT）是項違契違規的改劃申請！

加州花園（代表簽署）：葉夢詩
日期：2026年10月11日

聯署業主：

2346

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

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

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

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)
就元朗丈量約份第 104 約地段第 4750 號餘段（部份）加州花園廣場（G1-G3 及 G5-G8 號舖位）擬議社會福利設施（安老院）（申請編號: A/YL-MP/417），我們提出反對！

詳情請見附頁。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment LAM Wai Yin Winnie & KWOK Cheuk Lun

簽署 Signature _____ 日期 Date 19-Oct-2026

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

我們反對是次就有關舖位改劃成安老院的申請。

事實上，香港特區政府地政總署已明示擬議的「社會福利設施（長者住宿照顧服務設施）」將違反該地段的土地契約條款，包括但不限於有關用途的限制。

與此同時，政府其他不同部門對是次改劃申請也提出了不少疑問，然而，申請者卻是以不盡不實、毫不專業的態度去虛應，試圖蒙混過關。

例如，申請者在補充文件中辯稱是次改劃只影響全個商場 16% 的舖面面積，餘下尚有 84% 面積可提供一般的商業、零售、等服務，這真正是睜開眼說瞎話！

申請者作為商場大業主，無可能不知道現時商場有相當大的部份已租予一所教會作宗教用途；另外有些舖位用作了工程公司、顧問公司、地產代理、議員的辦事處；最近新開張但門可羅雀的健身中心，也佔用了很大的面積；連同是次改劃涉及的近千平方米的舖面，整個商場其實只剩下約一半，還有可能用作民生相關的店舖，服務居民日常需要。申請者所說的 84% 面積，是要騙誰？

此外，申請者在經修訂的交通評估報告中聲稱公共交通服務例如 76K 巴士，可以到達加州花園附近，乘客下車後徒步六百米就可以到達加州花園商場。這說法只說明了如何從朗屏、元朗市來到加州花園商場，但離開時如何回去元朗市呢？申請者是在考驗、還是侮辱大家的智慧？報告內說的位於青山公路米埔段的巴士站，是西行線往上水的！回程返朗屏的巴士站，並不是在青山公路，而是在老遠的新潭路，該站與加州花園商場的行程距離就不是六百米而是差不多一公里了！

還有，申請者在補充文件中試圖把擬議的安老院與之前的幼稚園相提並論，令人詫異！幼稚園只是在日間運作進行教學，而安老院舍需提供二十四小時照顧，三餐膳食、長期留宿、衛生、醫療、... 等等，兩者怎麼可以混為一談？同時，申請者沒有認真解釋對安老院將來的員工會如何安排。會不會輸入勞工？宿舍在那裡？中、夜班員工對交通有否特別需求？申請者對這些疑問都是避而不談，諱莫如深！

可見申請者態度隱晦毫不坦誠、不專重法律和契約精神、更妄顧現實情況和居民的福祉，請問各位城規會委員，按城規會促進社區的衛生、安全、便利及一般福利的宗旨，閣下怎可能批准是次擬議安老院的申請呢？！

2347

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

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

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

噪音方面，除了來自救護車及緊急車輛聲響外（突發性噪音），日常戶外活動及採訪噪音。中央廚房（烹調長者膳食）工業用抽氣扇、冷氣机組（散熱器）乾衣机及大型洗衣机運作時產生的低頻震動和持續運作噪音。物流及送貨的大型貨車上落貨所發出的噪音，對住戶做成長遠滋擾。

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

簽署 Signature 傑 日期 Date 28-10-2026

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。

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、逼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	Averaging Time	Standard [1] (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	50	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:

(1) All measurements of air pollutant concentrations are to be adjusted to 293 Kelvin (K) and 101.325 kPa (one atmosphere); all gaseous pollutants are expressed in parts per million by volume (ppm) at 293 K and 101.325 kPa; and all suspended particulates are expressed in terms of mass concentration.

RAMBOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Area	Buffer distance to be measured from the boundary of the industrial area with an allowance for chimneys that are located at the periphery of the industrial area		
	< 20 m	≥ 230 m	Active and passive recreational uses
		5 - 230 m	Existing recreational uses only
	20 m - 30 m (*)	≥ 150 m	Active and passive recreational uses
		5 - 150 m	Existing recreational uses only
	30 m - 40 m	≥ 90 m	Active and passive recreational uses
		5 - 90 m	Existing recreational uses only
	> 40 m	10 m	Active and passive recreational uses

Notes:

(a) For cases where the height of chimney is not known, use the set of buffer distances associated with an assumed chimney height of 80 m above the ground level.

(b) For cases where the height of chimney is known, the buffer distance may be determined by linear interpolation between the set of buffer distances associated with the next lower chimney height and the set of buffer distances associated with the next higher chimney height.

(c) For cases where the height of chimney is known to be higher than 200 m above the ground level, the buffer distance may be determined by linear interpolation between the set of buffer distances associated with the chimney height of 200 m above the ground level and the set of buffer distances associated with the next higher chimney height.

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

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 230m from the Application Premises is shown in Fig Site survey was conducted in Jun 2025 to verify the presence of chimney were no chimneys or industrial activities identified within 230m from the A Premises.

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 machinery) such as cranes, excavators and forklifts.

2.2.4 Under the regulation, regulated machines have to comply with the Stage IIIA emission standards of the European Union (EU). It also requires all regulated machines sold or leased for use in Hong Kong to bear an approval or exemption label issued to them by the EPD, started from 1 September 2015. In respect of specified activities and locations including construction sites, [redacted] waste disposal facilities and specified premises 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 surrounding road carriageways 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 and Highways	Type of Road		
	Trunk Road and Primary Distributor	> 20 m	Active and passive recreational uses
		5 - 20 m	Passive recreational uses
	District Distributor	< 5 m	Amenity areas
		< 10 m	Active and passive recreational uses
	Local Distributor	< 5 m	Amenity areas
		< 5 m	Active and passive recreational uses
	[illegible]	[illegible]	Passive recreational uses

Source: HKPSG, Chapter 9, Table 9.1, Guidelines on 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 potentially polluting uses, viz. road 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)

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）：

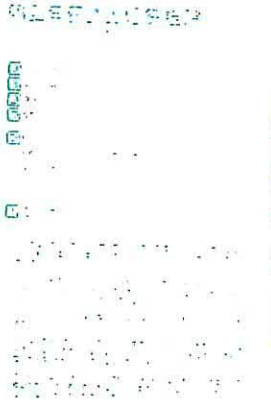
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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」。

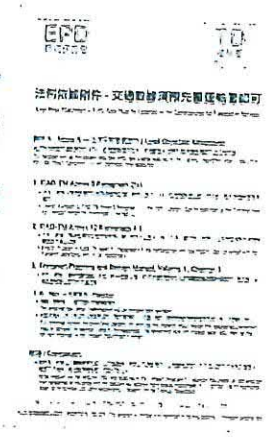
此外，英國早於 1988 年發布 CRTN 標準，香港自 80 年代末起，所有道路噪音評估均採用 CRTN 標準，以上並非新規定。

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	總量位流量係數 (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
長者院舍/學生宿舍床位 (6) (R2)	0.27	28,196	7,613
學生 (7)	0.04	49,892	1,996
混合物業工作人員 (J2)	0.33	1,760	581
混合物業管理人員 (J6)	0.08	440	35
私營物業工作人員 (一般)	0.20	3,520	936
私營物業管理人員 (J6)	0.08	880	70
酒店	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.20	29,060	8,145
UniTown 和綜合發展的集中式污染系統	/	/	2,101 (2)
NOL 內部	/	/	459 (3)
小計			37,159 (8)
總 ADWF（含 10% 應急備用）（立方米/天）			40,875

註：
(1) 總 UFF 的總數 0.2。
(2) 此為根據 NOL EIA 報告（已參考：AEIAR-259/2024）的總污水排放量（即 NOL 內部消耗 ADWF 459 立方米）。
(3) 此為根據 NOL EIA 報告（已參考：AEIAR-259/2024）的總污水排放量（即 NOL 內部消耗 ADWF 459 立方米）。
(4) 各類別的人口/就業人數假設詳見附錄 6.1。
(5) 「員工宿舍」係指 6.5.1 節所述的物業工作人員。
(6) 「長者院舍/學生宿舍床位」係指下列物業類別的人口/就業：
(7) 「學生」指全日制學生，假設其每日產生的污水量為 0.04 立方米。
(8) 總污水量小於總用水量的 ADWF 為因為部分用水（例如澆花和洗車）不會排入污水系統。

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/5dhqH
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。

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

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

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

簽署 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）：

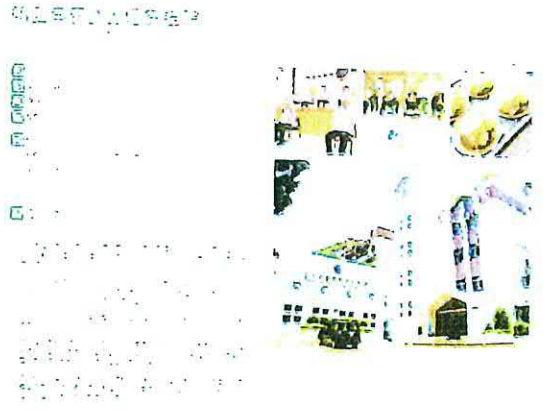
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2349

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

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

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

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

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）：

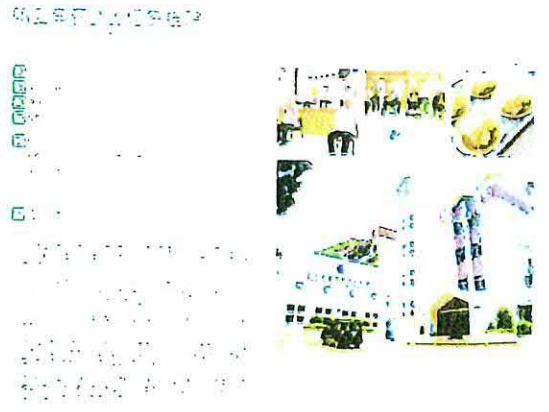
交通數據須以實測流量為基礎，不得使用假設流量（The traffic data shall be based on measured flows, not assumed flows）因此，香港環保署在 EIAO-TM 附錄 5 中補充規定：任何以 CRTN 計算的數據，若流量 Q 未經運輸署認可（endorsed），一律不予接受。

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)

2350

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

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

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates A/YL-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 鄧振濤
簽署 Signature 日期 Date 25-10-2016

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。

2351

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

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

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

簽署 Signature [signature] 日期 Date 25-10-2016

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。

2352

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

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

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

簽署 Signature 鄧

日期 Date 2026.10.23

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。

2353

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

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

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

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。

2354

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

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

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

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

許情請見附頁

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment 李華基
簽署 Signature 日期 Date 24/10/26

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

- Recent revised Pollution Control Clauses for Construction Contracts
- Control of Air Pollution in Car Parks (Pre-EOCC Ch 311)
- 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 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 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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SO2	10 min	500	3
	1 hour	350	3
	24 hour	125	3
	Annual	50	NA
PM10 (RSP)	24 hour	100	9
	Annual	50	NA
PM2.5 (FSP)	24 hour	75	9
	Annual	35	NA
NO2	1 hour	200	18
	24 hour	150	0
	Annual	80	NA
Ozone (O3)	8 hour	160	9
	First Tier	137	NA
Carbon Monoxide (CO)	1 hour	30000	0
	8 hour	10000	0
	24 hour	4000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

Note:

[illegible]

PAGE 5

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 (5)	< 160 m	[illegible]
		5 – 160 m	[illegible]
	31 m – 40 m	< 90 m	[illegible]
		5 – 90 m	[illegible]
	> 40 m	10 m	[illegible]

Note:

[illegible]

Potential Impacts on the Proposed RCHE – Operation Phase

Review on Industrial Emission Impact

The buffer distance of 230m from the Application Premises is shown in Fig Site survey was conducted in Jun 2025 to verify the presence of chimney were no chimneys or industrial activities identified within 230m from the A Premises. [illegible]

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

Review on Vehicular Emission Impact

The Palm Springs 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 (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 dozers, excavators and crawler cranes.

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 respect of specified activities and locations including construction sites, [illegible] excavators, [illegible] and specified machines by the EPD, with effect from 1 December 2015.

Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)

2.2.5 Impact of air quality impacts associated with the proposed development and ancillary facilities 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 buffer distances for locating open spaces close to potentially polluting uses, as detailed below. The recommended buffer distances are reproduced in **Table 2.3**

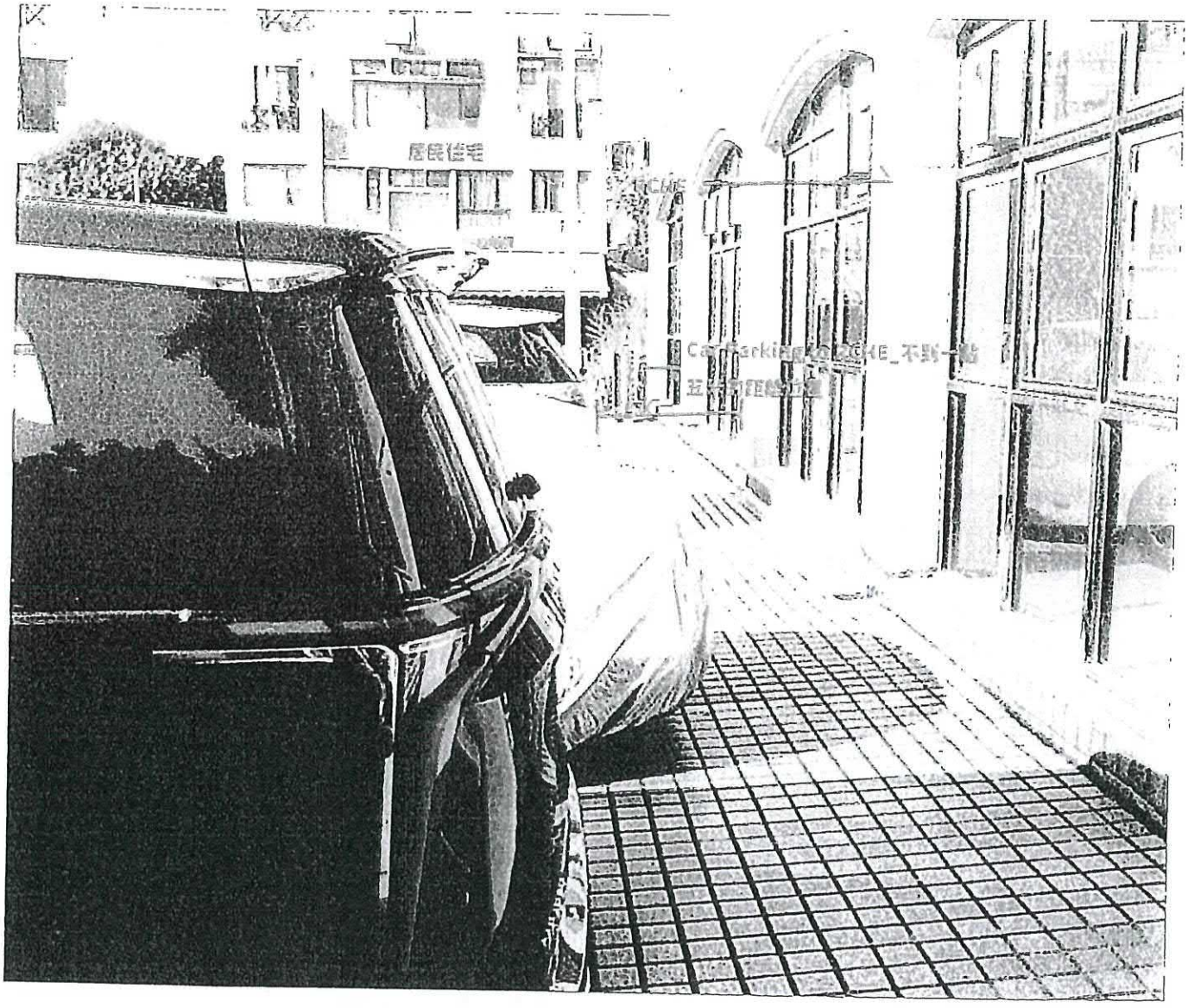
Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distances from Roads

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
[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	Passive recreational uses
	Local Distributor	> 5 m	Active and passive recreational uses
		0 – 5 m	Amenity and 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)

2355

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

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

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

2356

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

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

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

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 (EnvPPO FN 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 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
	24 hour	125	3
	1 hour	350	9
	Annual	50	NA
PM10 (RSP)	24 hour	100	9
	Annual	50	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	30000	0
	8 Hour	10000	0
	24 hour	4000	0
Lead (Pb)	Annual	0.5	NA

Note:

(1) All measurements of the gaseous pollutants are corrected to a temperature of 293 Kelvin and a pressure of 101.325 kPa.

PAMEPOLL

Table 2.3 Recommended Minimum Buffer Distance from Industrial Chimneys

Pollution Source	Parameter	Buffer Distance	Permitted Uses
Industrial Areas	Chimneys with Height Determined by Chimney Emission Assessment		
	< 20 m	> 230 m	Active and recreational uses
		5 - 230 m	Passive recreational uses
	20 m - 30 m (1)	> 190 m	Active and recreational uses
		5 - 190 m	Passive recreational uses
	30 m - 40 m	> 50 m	Active and recreational uses
		5 - 50 m	Passive recreational uses
	> 40 m	10 m	Active and recreational uses

Notes:

(1) For situations where the height of chimneys is not known, the buffer distances may be determined by the chimney height corresponding to the stack parameter as set out in the table.

(2) Buffer distances are measured from the boundary of the nearest industrial area, or the boundary of road kerb for the purpose of road kerb to the nearest sensitive use.

(3) Proposed developments within 3 x Buffer Distance to major industrial areas (as defined in the Hong Kong Planning Standards and Guidelines) should undertake a detailed chimney emission assessment to determine the appropriate buffer distance.

Source: HKPSG Chapter 9 Table 9.1 Guidelines on Open Space Provision

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 chimney were no chimneys or industrial activities identified within 200m from the A Premises.

[redacted]

It 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 refer to non-road vehicles, as well as mobile machines and equipment (regulated machinery) such as cranes or trains, excavators and air compressors.

2.2.4 Under the regulation, regulated machines have to comply with the Stage IIIA emission standards of the European Union (EU). It also requires all regulated machines sold or leased for use in Hong Kong to bear an approval or exemption label issued to them by the EPD started from 1 September 2015. In general, specified activities and locations including construction sites, [redacted] waste disposal facilities and specified properties 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 future dry 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 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
	[redacted]	-	Passive recreational uses

Source: Hong Kong Planning Standards and Guidelines, Chapter 9 Table 9.1

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)

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。

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）
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/療養院/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
商業用途工作人員 (一般)	0.28	3,520	986
商業用途管理人員 (J6)	0.08	880	70
病床	1.25	3,030	3,788
普通員工	0.28	25,060	0,145
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% 應急餘量）（立方米/天）			40,075

註釋：

(1) 總 UFF 的細節見 6.2。

(2) 總平均晴季污水流量的細節見附錄 B。

(3) 有關住宅單位的 NOL EIA 報告（工參號：AEIAR-259/2024），[illegible] 住宅單位的 NTD，在平均晴季下的 ADWF 為 459 立方米/天。

(4) 主要根據人口普查中人均居住面積或就業密度的假設。

(5) 「員工宿舍」指在 6.5 節討論的員工宿舍。

(6) 「醫院/療養院」指每張床位的污水量高於私人住宅。

(7) 「學生」指住宿學生，包括幼兒園、小學、中學和大學的學生。

(8) 由於平均晴季流量是根據 ADWF 與人口的比率計算的，因此總數可能不完全準確。

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/5dhqII
1PIdy2kS6nD
Report
epd.gov.hk
https://www.epd.gov.hk/eia/files/applications/en/pp_294/eia_1094/progress/action_1042/EIA/html/Text/Ch9%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。

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)

加州花園雅仕居第二十五屆(2026)業主委員會

2357

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）就申請單位提出補充資料，本委員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： 新界元朗加州花園雅仕居第二十五屆(2026)業主委員會

本會為根據大廈公契成立的加州花園雅仕居第二十五屆(2026)業主委員會，代表本區全體業主，就上述規劃許可申請（編號：A/YL-MP/417），表達深切關注，並致函反映本區業主的意見。

就本會早於 2026 年 8 月 22 日去信，明確反對上址區域被大面積改劃作安老院舍用途，然而，本會獲悉申請人於 2026 年 9 月 29 日申請延期，並增添「補充資料」。

本會為維護本會居民合理權益，就申請人的「補充資料」提出客觀而堅定的反駁。
本文反駁意見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。

本會堅信，該申請並未充分考慮周邊居民的合理權益及現有社區環境的承受能力。本會擔憂，項目一旦落實，將對鄰近社區環境帶來深遠且難以逆轉的負面影響。

為支持本反駁立場，本會將相關之數據及理據詳細編列，供貴秘書處及城市規劃委員會參閱及審視。

綜合上所述，本會鄭重指出，編號 A/YL-MP/417 申請所提出的方案，不僅與本園居民的合法權益相悖，更將對本社區的交通網絡、環境衛生、公共安全及居民基本生活機能，造成難以逆轉的嚴重衝擊。

尤須指出，該申請存在以下幾項關鍵問題不符合規劃意向：

1. 項目與該區既定的規劃目標及設計原意不符。

2. 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. 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，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

梁偉旌

新界元朗加州花園雅仕居第二十五屆(2026)業主委員會主席

梁偉雄謹啟

日期：2026 年 10 月 25 日

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

新鴻基地產

新鴻基地產-企業傳訊部

啟勝管理服務有限公司

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。

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

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『**雅仕居**』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『**雅仕居**』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 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:
(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 info 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. Com 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 ad 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)

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

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），開發區內區路設施（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，因此總供值可能不完全準確。

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 (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

附圖-07-02

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。

2358

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

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

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

簽署 Signature 劉子堅 日期 Date 23-10-2022

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。

2359

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

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

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

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

根據申請人提供的 Figure 1.2 Layout of RCHE

Appendix 05

就申請人提交的加州花園商場安老院項目圖則（Figure 1.2 Layout of RCHE）及相關申請文件，我方經對照 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則及環保相關規範核查後，發現整體規劃存在多項嚴重違規及忽視長者健康、居民權益的核心問題，現逐項列明如下：

一、衛生設施數量嚴重不足，違反法定標準

根據社會福利署 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.2.3(b)條明確規定，每 6 名住客須配置 1 個廁所，當中至少三分之一為殘疾人士專用廁所。按本項目 90 名住客的規模計算，法定最低廁所配置數量應為 15 個，當中不少於 5 個為殘疾人士廁所。惟申請人提交的圖則僅設有 7 個連浴室的廁所加 1 個殘疾人士廁所，數量遠遠未達法定要求。長者普遍行動不便，部分更有如廁緊急的身體狀況，廁所數量不足勢必導致長者輪候如廁，嚴重剝奪長者的基本生活生存權益，完全不符合安老院的基本服務要求。

二、廁所布局嚴重違規，漠視行動不便長者需求

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 7 章 7.4 暢通易達條文及 7.2.4 通風相關規定，暢通易達廁所必須設置在客房周邊 30 秒步行可達的範圍內，連接通道不得被任何傢俱、餐桌等雜物阻擋。但申請圖則顯示所有廁所全部集中在安老院的邊緣角落，遠離絕大部分床位，距離最遠的床位超過 20 米，行動不便甚至依賴輪椅移動的長者根本無法在規定時間內抵達，完全沒有考慮長者的日常如廁實際需求，相關設計完全不符合暢通易達的強制性要求。

三、廢氣通風設計完全違規，將造成長期氣味滋擾

1. 根據 2024 年新版《安老院實務守則》7.2.4(c)條明確要求，所有廁所、污物室的抽氣口，不得在面向居民或住客房間窗戶的 5 米範圍以內。
2. 同時結合 2024 年新版規範及環保署相關指引要求，安老院廁所、污物室、廚房的抽氣口如果 20 米範圍內有民居，必須提交正式的氣味影響評估（Odour Assessment）報告。

本項目擬選址地點與旁邊**雅仕居**屋苑的直線距離僅有 13 米，雙方建築高度基本一致，安老院的抽氣煙囪更處於**雅仕居**的上風位置，在香港常見盛行風的影響下，氣味對民居的影響程度甚至遠超過下風位 5 米的範圍。法規訂明的 5 米是絕對禁止的紅線距離，絕非豁免氣味評估的安全距離。若強行按現有設計運作，**雅仕居**居民長期被迫接觸糞尿異味，長期飽受精神困擾，勢必誘發多種身體不適及疾病，相關做法**『極不人道』**，嚴重損害附近居民的身心健康。

四、污物室及潔污分流系統全面違反感染控制要求

對照 2024 年新版《安老院實務守則》第 13 章 13.4-13.6 的感染控制相關規定：

1. 13.5.1 明確要求必須設置獨立專用污物室，不得使用廁所、浴室兼任污物處理功能；

2. 13.5.2 訂明污物室不得與廚房、洗衣房、食物儲存區、藥房直接相通或者相鄰，污物室門口不得朝向上述潔淨區域；

3. 13.5.4 規定污物室、廁所、浴室必須配置獨立的機械抽氣系統直接排至室外，抽氣口 5 米範圍內不得有任何窗戶，也不得直接面向民居，廚房則必須配置完全獨立的另一套抽氣系統；

4. 13.6 進一步要求潔淨區（廚房）與污物區（廁所、污物室）的排水管道必須完全分開鋪設，嚴禁共用，避免污水倒灌進入廚房等食物處理區域。

但申請人提交的 Figure 1.2 圖則完全違反上述所有強制性規定：規劃中廚房、洗衣房、浴室/廁所僅一牆之隔直接毗鄰，完全沒有設置實體分隔和獨立的專用通道，依賴輪椅出行的長者需要橫穿飯堂才能抵達廁所，徹底違反「**潔污分流**」的核心感染控制原則。

回顧新冠疫情期間大量安老院出現聚集感染、長者不幸離世的慘痛教訓，正是因為這類廚房與污區直接毗鄰的不合格設計，**申請人對此類嚴重風險隻字不提**，刻意隱瞞規劃缺陷，企圖繞過 2024 年新版守則針對感染控制新增的嚴格要求蒙混過關。

五、院舍天然採光通風不符合強制標準，選址存在先天性噪音風險

依據 2024 年新版《安老院實務守則》第 5 章 5.2 處所規定，以及《建築物（規劃）規例》第 30、35 條的強制要求：

1. 安老院每一間睡房必須設有天然採光窗，玻璃窗面積不得小於房間地面面積的 1/10；不得使用全密封死窗，窗戶的可開啟部分面積不得小於房間地面面積的 1/20，用作天然通風用途；

2. 不得使用全密閉死窗搭配全冷氣系統替代天然通風，除非事先取得屋宇署及消防處的特別豁免，否則安老院牌照科絕不會批核沒有可開啟窗戶的房間用作床位——相關要求的核心目的是保障院舍內的新鮮空氣供應，防範傳染病傳播，因此安老院的窗戶必須具備正常開啟的條件。

但本項目**選址存在完全無法通過後天改造彌補的先天性缺陷**：院舍前方距離行車道路僅有 10 米，只要窗戶開啟就會直接承受交通噪音滋擾；同時本項目位於**加州花園與加州豪園**兩個大型養寵物屋苑的中間地帶，是居民日常遛狗、活動的必經區域，商場內本身就設有兩間寵物美容店，屋苑內絕大部分寵物狗都會途經安老院周邊區域，狗隻吠叫屬於難以避免的常見狀況。

根據環保署的相關標準，狗吠屬於「鄰里噪音/動物噪音」，以 Lmax 最大聲級作為管控指標，13 米距離下狗隻一次吠叫的瞬間聲音可達 80-90dB(A)，即便平均噪音數值符合要求，間歇性的高聲量吠叫在夜間極易驚醒淺眠的長者。

而社會福利署安老院發牌的核心前提之一就是選址必須位於環境寧靜的區域，長者普遍對聲音極度敏感，當前選址的先天性噪音風險完全沒有合理解決方案，根本不符合安老院的選址基本要求。

更值得關注的是，近期香港先後發生多起震撼社會的狗隻襲擊致死事件，院舍內大量長者行動不便、需要依賴輪椅出行，幾乎沒有自救能力，一旦發生狗隻闖入院舍周邊甚至院內的突發事件，後果不堪設想，上月該屋苑才剛剛發生狗隻咬傷居民的意外，相關風險真實存在且極為突出。

六、噪音評估存在根本性遺漏，數據完全不具備公信力

根據《香港規劃標準與準則》第 9 章以及社會福利署相關規範 13.11 條的要求，安老院的噪音管控必須覆蓋「外對內、內對外」兩個雙向維度，但申請人提交的噪音評估報告僅片面評估外部環境對院舍內長者的噪音影響，完全沒有按照城規會的強制要求，評估安老院自身運作產生的

噪音對距離僅 13 米的**雅仕居**居民的影響：包括安老院新增的所有室外機電設備、廁所與廚房抽氣系統、抽油煙系統、救護車及服務車輛往來運行、洗衣設備運作、污物處理作業等環節產生的所有噪音影響，這種評估方向的根本性缺失，完全無視周邊居民的合法權益，行為極度不負責任。

與此同時，申請人提交的報告中提及的「現今交通流量為 230 至 270 veh/hr」的數據完全沒有任何說明：既沒有標明數據採集的時間是早高峰、午間、晚間還是深夜，也沒有說明數據是繁忙時段數據、非繁忙時段數據、全日平均值還是隨機抽樣的短時平均值，整份報告沒有任何公信力第三方機構的采樣證明，也沒有運輸署出具的認可佐證文件，完全不具備基本的技術可信度，根本無法作為規劃審批的有效依據。

綜合上所述，本安老院申請項目從基礎佈局、衛生設施、通風系統、感染控制設計到選址合理性、環境影響評估，全面違反 2024 年新版《安老院實務守則》、香港規劃標準與準則的多項強制性規定，既無法保障院舍內長者的基本健康權益與生活質素，也會嚴重損害周邊大量居民的居住環境權益。

我方鄭重要求申請人全面補充符合規範要求的雙向噪音影響評估、完整氣味影響評估，重新按照 2024 年新版守則的所有要求調整整體布局規劃後，再重新提交完整合規的申請文件，也懇請城規會及社會福利署謹慎考量上述所有核心問題，嚴格把關本次安老院項目的規劃申請，保障長者與周邊居民的雙方合法權益。

根據 Figure 1.2

就擬議安老院舍（RCHE）的規劃申請，我們依據相關圖則及現場實況提出以下意見：

該申請項目的總面積為 973.8 平方米，全部均為室內空間，完全沒有配置專屬的戶外活動區域。長者若需要到戶外曬太陽、開展復康運動，或是有親友前來一同外出散步，踏出安老院範圍即為停車場及車輛上落客停泊區，院舍後方連接加州花園商場私家路，該區域不僅違反地契訂明的停車場用途，往來頻繁的車流對於行動不便、反應遲緩的長者而言構成極大的安全隱患，一旦在車來車往的環境中發生意外，相關安全責任根本無從歸屬。

儘管目前本港尚未強制規定安老院舍必須設置戶外活動空間，但根據《香港規劃標準與準則》第三章的明確要求，社會福利設施應當為服務使用者提供充足的康樂及休憩空間。

社會福利署開展安老服務一直恪守**『敬老、愛老、護老』**兩大核心原則，以及「老有所屬、老有所養、老有所為」的十二字使命，而政府安老政策的核心方向是**『居家安老為本，院舍照顧為後援』**，目標是讓長者在熟悉的社區環境中，過得有尊嚴、有生活品質，同時維持正常的社交生活。

但本次申請人完全**『本末倒置』**，將安老院舍設置在加州花園的住宅商場之中，無論從空間配置、環境安全還是服務理念層面，都完全不符合上述安老服務的核心要求。

申請人將長者局限在密閉的商場空間內，把長者困在私人屋苑的購物場所而非專門的社區服務設施裡，連曬太陽這種最基本的生活需求都淪為奢望，更讓長者完全失去正常的社交環境。該商場三面環繞通行車輛的道路，剩餘一側更是貨物起卸及垃圾處理區域，將長者安置在此類環境中生活，根本體現不出以人為本的服務原則，完全不符合安老服務的人道關懷要求。

在此懇請社會福利署及城市規劃委員會慎重審議本次申請，充分關注長者的基本生活與安全需求，否決該項不符合安老服務核心原則的規劃申請。

2360

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

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

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

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

購入時，只知道有商場、會所設備，
沒有說明會設置老人院，
如果有的話，我就不會購置
這會全影響加州花園環境，
和周邊衛生，對物業價值帶來沖擊。

「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment CHAN CHIK SUM
簽署 Signature _____ 日期 Date 23/10/2026

2361

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

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates** A/YL-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 MAMIE GE
簽署 Signature _____ 日期 Date 23-10-2020

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		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。