



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

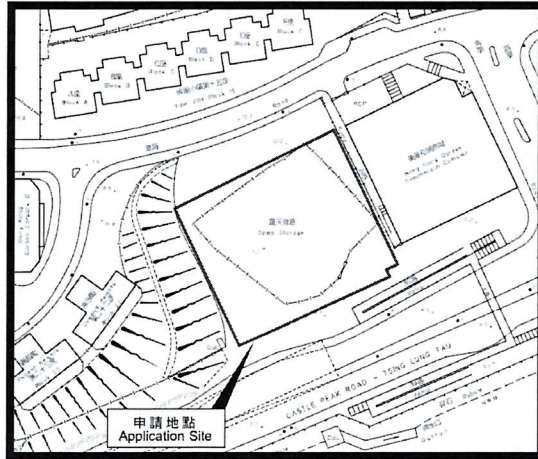
Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

檔案編號 : HKG/IO10/2025/N/014

有關：豪景花園商場側發展項目

(申請編號為：A/TWW/129)

規劃處回覆匿名意見信件



就上述公眾諮詢期間，規劃處於2024年9月3日及2025年1月8日收到沒有提供聯絡資料或回郵地址的信件，現應要求協助將有關回覆轉達本苑業戶(見附件)。



豪景花園業主立案法團
第10屆管理委員會
2025年2月19日

附件：規劃署公函編號：TPB/A/TWW/129

規劃署

荃灣及西九龍規劃處
新界荃灣西樓角路38號
荃灣政府合署27樓



Planning Department

Tsuen Wan & West Kowloon
District Planning Office
27/F, Tsuen Wan Government Offices,
38 Sai Lau Kok Road,
Tsuen Wan, N.T.

本函檔號 Your Reference
本署檔號 Our Reference PLDTWK/1-70/3
電話號碼 Tel. No. : 2417 6686
傳真機號碼 Fax No. : 2412 5435

郵寄

新界青龍頭
青山公路-青龍頭段100號
豪景花園商場1樓22號舖
豪景花園管理有限公司

敬啟者:

本署於2024年9月3日及本年1月8日收到豪景花園居民的來信(見附件)。由於來信沒有提供聯絡資料或回郵地址，本署未能作出回覆。現謹請管理有限公司將以下回覆轉達豪景花園居民。

規劃許可申請編號A/TWW/129擬議於荃灣青山公路青龍頭段丈量約份第388約地段第94號和毗連政府土地將有關地點在《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號S/TWW/21》的地積比率限制從2.1放寬至5.73，並將上蓋面積限制從17.5%放寬至不超過95%，以提供擬議社會福利設施(240至320個床位的安老院)和訓練中心及准許的分層住宅(112個住宅單位)和住宿機構。

城市規劃委員會(下稱「城規會」)於2024年9月30日、10月8日和12月10日及本年1月16日和2月4日收到該申請的進一步資料。本署已根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)及城規會規劃指引編號30C的要求，以及相關行政措施諮詢公眾的意見。本署已收到附近居民(包括豪景花園業主立案法團)的意見，而上述於2024年9月3日及本年1月8日收到的來信亦已視作公眾的意見處理。該申請正按條例處理中，城規會將按申請的個別情況，以及政府部門及公眾的意見，以決定是否批給許可。城規會審議該申請的日期暫定為本年3月14日。

規劃署

荃灣及西九龍規劃專員
(陳欣珩 代行)

2025年2月7日

MC/JC/jc

廉政專員胡英明先生/申訴專員陳積志先生/發展局局長甯漢豪女士/規劃署署長鍾文傑先生
你好,

我們是一群在豪景花園生活了超過 20 年的居民,我們在豪景花園生活一向安居樂業,但對豪景花園對出的規劃土地用途(青龍頭段丈量約份第 388 約地段第 94 號和毗連政府土地)卻感到十分無助和不滿。

我們明白香港土地資源不足,土地的運用需要細心的規劃,但以上的土地從 2011 年改建為住宅乙類用地之後,到 2021 年將地積比率從 2.1 倍增加到 2.52 倍,當中包括 1285 平方米的政府土地,以興建兩幢 150 伙單位的屏風樓,到 2022 年再放寬增加至 165 伙單位。

到了最近 2024 年 8 月發展商再申請將地積比增加至 5.73 倍,當中包括 1402 平方米的政府土地,總樓面面積從 2021 年的 8000 平方米增加至約 19000 平方米,在 19000 平方米的樓面面積中,屬於發展商的土地只有 1900 平方米,當中發展商可用的樓面地積比超過十倍,屏風樓面積將會大幅增加。

以上的改建規劃,我們提出以下的質疑:

首先,在改變規劃用途中,極為誤導,規劃書只談及略為放寬地積比率和上蓋面積限制,但實質是大幅增加地積比和樓面面積的屏風樓,已換取地產商更大的利益,規劃書的內容已極為誤導。

第二,政府面對嚴重的財政赤字和土地資源十分寶貴,每次發展商增加地積比和建築伙數的屏風樓,但發展商運用政府土地,卻沒有購買政府土地和補地價,令市民十分懷疑有政府官員和地產商勾結的行為。

第三,每次諮詢無論是法團或居民都提出很多反對聲音,但規劃署卻沒有考慮,而這一次將會增加 240 至 320 個床位的老人院和 112 伙住宅,當中增加的數量和之前住宅單位約三倍,若果包括安老院舍的工作人員和相關人士,相信會對附近的交通和環境造成極大的影響。

第四,我們明白需要考慮安老政策,但近年政府安老業出現人手短缺情況,大部分長者已搬往國內定居和安老,政府亦鼓勵香港長者回到國內安老的政策,這樣大幅改動規劃,將違背政府的安老政策,規劃最終只會成為大白象工程,很大機會,會再改建成為住宅,地產商獲得更大的利益,令人聯想起官商勾結和地產霸權。

希望局長和署長能聆聽我們的聲音,將地積比控制在原先 2.5 的合理水平和限制屏風樓的高度,若發展老人院的話,可將土地改為非住用的老人院規劃,將老人院高度控制在四至五層高的安老大樓,可善用空間和優美的環境,亦可以減少對居民的影響。

另外亦希望專員可檢視不斷更改規劃的原因,土地資源是香港十分寶貴的資源,若果有任何勾結行為以獲取私利,應該立案跟進和嚴正執法,以杜絕官商勾結的行為。

一群無助的豪景花園居民上

Previews pls

廉政專員胡英明先生/申訴專員陳積志先生/發展局局長甯漢豪女士/規劃署署長鍾文傑先生
你好,

我們是一眾在豪景花園生活超過 20 年的居民，在 2024 年 9 月初的時候，已去信你們提出對豪景花園改變規劃土地用途的不滿，去信已超過四個月，但並沒有見到規劃署或相關官員作出任何的回應，我們深表失望，並提出以下相關查詢，希望局長和處長可以和一眾小市民作出適當的回應和跟進。

我們一眾的小市民深信香港仍然是一個透明和公正的社會，但青龍頭段丈量約份第 388 約地段第 94 號和毗連政府土地從 2011 年改建為住宅乙類用地之後，到 2021 年將地積比率從 2.1 倍增加到 2.52 倍，當中包括 1285 平方米的政府土地，以興建兩幢 150 伙單位的屏風樓，到 2022 年再放寬增加至 165 伙單位。到了 2024 年 8 月發展商再申請將地積比增加至 5.73 倍，當中包括 1402 平方米的政府土地，總樓面面積從 2021 年的 8000 平方米增加至約 19000 平方米，在 19000 平方米的樓面面積中，屬於發展商的土地只有 1900 平方米，當中發展商可用的樓面地積比超過十倍，屏風樓面積將會大幅增加。

以上的改建規劃，我們提出以下的質疑：

- 1, 發展商每次增加土地的地積比和佔用政府土地是否有作出相應的賠償給政府，政府面對千億的財政赤字，但每次增加地積比，發展商是如何作出補地價，但規劃署從來沒有相關的資料？
- 2, 每次發展商增加地積比的同時，規劃署並沒有向市民透露發展商補地價的細節，是否有黑箱作業和利益輸送的情況，相關官員是否接受利益輸送或延後利益？
- 3, 改變規劃至今已超過四個月的時間，規劃署由開始倉卒了事，到現在會議一拖再拖，我們已向管理處和法團反映不同的意見，但規劃署從來沒有作出任何回應，請問這黑箱作業和缺乏透明度的方式，是否符合政府公平、公正和公開的原則？
- 4, 而管理處和發局商亦是同一母公司，兩者是否有利益沖衝突和利益輸送的情況？

希望專員可檢視不斷更改規劃的原因，香港面對巨大的財政赤字，若果有任何勾結行為以獲取私利，應該立案跟進和嚴正執法，以杜絕官商勾結的行為。

一群無助的豪景花園居民上

