2008 年 3 月 17 日會議
討論文件

立法會經濟發展事務委員會
(a) 海洋公園內擬議的酒店發展項目
(b) 有關酒店市場的一些資料

目的

本文件旨在

(a) 向委員匯報在海洋公園內擬議的酒店發展項目的最新情況，務求取得委員對該計劃的支持（第 2 至 21 段）;

(b) 就委員會秘書於 2008 年 2 月 25 日的來信轉介委員的要求，提供有關酒店市場的一些相關資料（第 22 至 24 段）。

I. 海洋公園擬議酒店發展

背景

2. 海洋公園公司正進行重新發展計劃，將海洋公園發展為一個寓教育於娛樂的世界級旅遊設施，當中包括約 70 個景點（相對於目前的 35 個），預料於 2007 至 2013 年間分階段完成。海洋公園公司於 2007 年 7 月 18 日已向前經濟事務委員會闡述重新發展計劃的進展。

3. 至於擬議的酒店發展項目，海洋公園公司一直採取審慎做法，預留足夠時間進行技術可行性和業務可行性的詳細研究，並諮詢當局，然後才就酒店發展作出決定。建議中的酒店發展項目是重要的配套設施，將有助提升海洋公園的吸引力，豐富訪客的旅遊體驗，以及延長他們在海洋公園及香港的逗留時間。

4. 建議中的酒店發展適時回應了行政長官在 2007-08 年度《施政報告》中推廣會展旅遊[1]及支援酒店發展的建議。酒店發展亦與財政

[1] 會展旅遊乃會議、展覽及獎勵旅遊業的簡稱。

司司長在2008-09年度政府財政預算案中提出要鞏固香港作為國際會議展覽和旅遊之都的方針一致。海洋公園內的酒店發展可提供會議及商業活動的場地，為全新發展的海洋公園開拓新市場。

5. 此外，港鐵南港島線（東段）之啟用，將大大改善海洋公園與香港其他地區的交通接駁，令海洋公園成為興建酒店的理想地點。

酒店發展規範

6. 海洋公園公司建議於園內興建三間各具特色的主題酒店，提供共 1,300 個房間。建議中的酒店發展規範簡列如下：

	海洋酒店 3 至 4 星級	漁人碼頭酒店 4 星級	高峰水療渡假酒店 5 星級
位置	海洋廣場	大樹灣	大樹灣上之 高峰樂園
層數	17	14	7
房間數目	660	460	180
設施	• 自助餐廳 • 家庭餐廳 • 特式餐廳、酒吧 • 大堂酒吧 • 其他與海洋公園相關的設施	• 主要餐飲設施 • 中式菜館 • 酒吧、酒廊 • 海濱長廊、商店、娛樂及餐飲設施 • 其他與海洋公園相關的設施	• 主要餐飲設施 • 特式餐廳、酒吧 • 水療設施 • 其他與海洋公園相關的設施

7. 三間擬議酒店之位置載於附錄 A 。海洋公園公司擬邀請私營發展商設計、興建及營運酒店。對項目有興趣的發展商須根據上述第 6 段所列的酒店發展規範提交詳細設計建議。海洋公園公司預計三間酒店將由 2011-12 年起陸續啟用，與分期完成的公園重新發展計劃相互配合。

建議對經濟的影響

8. 海洋公園公司預計，三間酒店營運首年，可為公園額外帶來約 36,800 名遊人。

9. 經濟分析預料，超過一半的額外遊人是因新酒店落成而推出的旅遊組合及相關推廣優惠而到訪的訪港旅客，他們會為南區及香港的其他旅遊相關行業，如零售、飲食業等帶來整體益處。此項目帶來的量化經濟效益，包括海洋公園公司的額外收入，以及旅客在香港各旅遊相關範疇上的額外消費，總數將由 2011 年約 1 億 2 百萬元增至 2030 年之 2 億 6 千萬元。當酒店於 2011-12 年正式開幕時，會直接或間接地創造約 320 個就業機會。在酒店興建期間，也會一次過為建造業帶來大約 3,180 人年就業機會的效益。

10. 建議中的酒店將為多個重要的客群，如家庭旅客、水療愛好者及高效益客群提供渡假村主題的酒店服務，亦增加香港整體酒店房數供應量，以持續提升香港作為首選旅遊目的地的吸引力。此外，酒店發展項目有助振興香港仔的發展，增強香港仔的旅遊吸引力。

建議對環境的影響

11. 根據海洋公園公司顧問對環境作出的初步評估，建議中的三間酒店位置並非處於任何有生態、保育或文化遺產價值的地帶。

12. 根據海洋公園公司顧問於 2006 年為重新發展計劃之「海濱樂園區」(包括建議中的海洋酒店位置)的樹木評估，在該地帶並無任何瀕危、稀有、受保護或珍貴的樹木品種。另外，為符合相關的城市規劃申請，海洋公園公司亦會對漁人碼頭酒店及高峰水療渡假酒店的地點進行樹木及園林貌觀評估。所有無可避免之樹木砍伐，海洋公園公司將會作出相應的補償性種植及園林美化。此外，海洋公園公司也會實施額外的美化園林措施，以優化視覺觀感。

13. 根據海洋公園公司顧問的報告，項目興建期間不會造成重大噪音或建築廢料。所有建築工程將會嚴謹遵循所有相關的法規。此外，海洋公園公司將執行適當的預防及緩和措施，以減低對環境的影響。

建議對交通的影響

14. 海洋公園公司顧問表示，建議中的酒店發展項目並不會對路面交通造成重大影響。包括海洋公園站的港鐵南港島線(東段)將於 2015 年之前落成，屆時將進一步改善區內交通，加強海洋公園與其他地區的連繫。

15. 海洋公園公司顧問已進行了交通影響評估，探討在港鐵南港島線（東段）還未落成之前，酒店興建及營運期間潛在的交通事項。根據顧問的評估，目前的公共交通設施及服務應足夠應付三間酒店所帶來的需求；而在港鐵南港島線（東段）落成後，來往南區的人士將會由目前主要乘搭路面交通工具轉為乘搭鐵路，這會舒緩南區的路面交通，以及改善香港仔隧道和附近地區的路面交通情況。

諮詢工作

16. 旅遊事務署及海洋公園公司於 2008 年 2 月 28 日，向南區區議會議員簡介海洋公園的重新發展及酒店發展項目建議。南區區議員大致上表示支持，但建議當局應落實適當措施，以解決因酒店發展而可能引起的交通問題，尤其是在南港島線施工期間和啟用前的交通問題。

17. 於 2008 年 2 月 29 日，旅遊事務專員與海洋公園公司向城市規劃委員會(城規會)介紹海洋公園公司的重新發展計劃及酒店發展項目建議。城規會委員大致上支持酒店發展項目建議，並表示在下一階段當城規會根據《城市規劃條例》第 16 條審批有關規劃申請時，會進一步審研酒店項目對交通、景觀、環境及其他方面的影響。

18. 海洋公園公司承諾在根據《城市規劃條例》擬備規劃申請時，會參考立法會、南區區議會、城規會及社區人士的意見。

19. 若獲得城市規劃許可，海洋公園公司計劃在今年年底前開始招標發展三間酒店。海洋公園公司正準備進行其後的“邀請意向書”工作和招標程序。酒店的建造工程暫定於 2009 年第三季動工，並會於 2011-12 年陸續完成。

20. 海洋公園公司會與相關團體包括南區區議會，保持緊密聯繫，確保酒店發展項目順利進行。

21. 海洋公園公司代表會在 2008 年 3 月 17 日的會議上，解釋及展示建議的酒店發展項目。

II. 有關酒店市場的一些資料

22. 隨着 2003 年“沙士”疫症爆發後，經濟復蘇，訪港旅客人數大幅增加。酒店房間數目的增長速度，卻較訪港旅客人數的增長速度為慢。從 2002 至 2007 年，訪港旅客總數增長七成，而過夜旅客人數(即需要在酒店住宿的人數)增長六成。不過，同期酒店房間只大約增加 33%。此外，2007 年本港酒店平均入住率為 86%，2007 年 11 月及 12 月更升至 93%。旅遊業界表示，酒店入住率超逾這個水平，意味酒店容量正趨飽和，並可能會引使平均房價加快上升。本港酒店市場的一些資料，載於**附錄 B**。

23. 旅遊業界亦指出，在酒店的供應和房價方面，香港的競爭力不及北京、新加坡和澳門等鄰近旅遊目的地。這些目的地均在加快興建酒店，以迎合訪客的需求，和應付發展蓬勃的會展旅遊業務。業界估計，旅客在澳門或北京租住同級房間所付的房價可能較香港少四成，而在新加坡則少兩成。業界關注香港可能會面對旅客流失或縮短留港時間的風險。我們相信 2008-09 年度財政預算案宣布的措施，有助促進酒店發展，以應付訪港旅客不斷增長的需求。

24. 有關促進酒店發展的規劃及地政措施將於 3 月 25 日的發展事務委員會會議上另行討論，各委員將獲邀出席會議，參與該事項的討論。

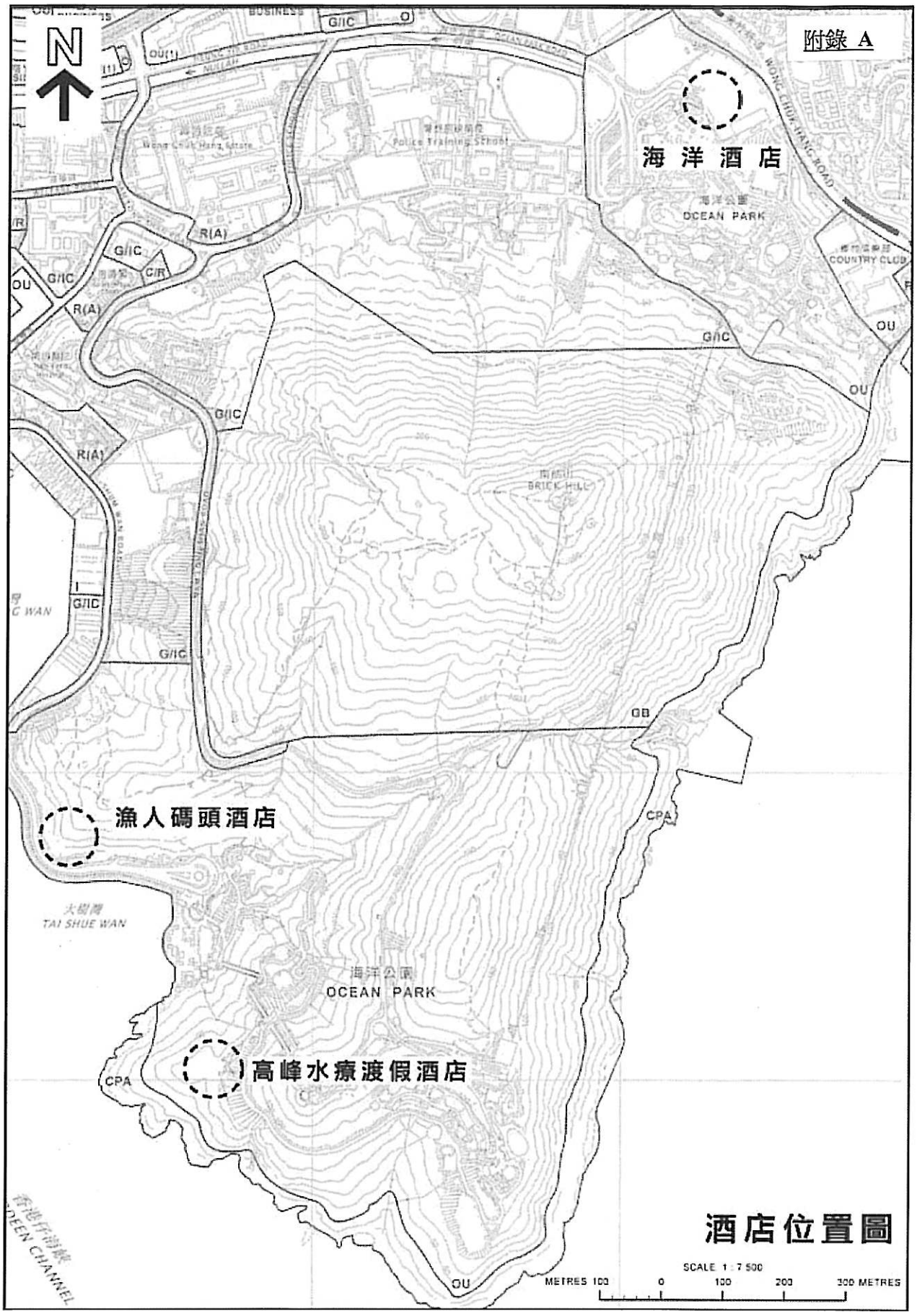
徵詢意見

25. 請各委員 –

(a) 備悉及支持建議的海洋公園酒店發展項目；及
(b) 備悉酒店市場的有關資料。

商務及經濟發展局旅遊事務署
海洋公園公司（文件第 I 部份）
2008 年 3 月

L:\TC_Team2\Ocean Park\Hotel Development\ED Panel Meeting on 17 March 2008\ED Panel Paper (Chinese) (as at 10.3.08).doc


附錄 A
N
海洋酒店
漁人碼頭酒店
高峰水療渡假酒店
酒店位置圖
OCEAN PARK
海洋公園
TAI SHUE WAN
大樹灣
Police Training School
WONG CHUK HANG ROAD
COUNTRY CLUB
BRICK HILL
G/IC
R(A)
C/R
OU
GB
CPA
SCALE 1 : 7 500
METRES 100 0 100 200 300 METRES

香港的酒店市場

(a) 香港新酒店項目[1]數目

年份	新酒店數目	酒店數目 (累計)	新酒店房間數目	累計房間數目	增幅% （按年）
2006	總基數	126	總基數	47,128	-
2007	14	140	4,453	51,581	9.4%
2008	23	163	5,876	57,457	11.4%
2009	10	173	2,947	60,404	5.1%
2010	11	184	2,538	62,942	4.2%
2011	5	189	741	63,683	1.2%
總數	**63**	**189**	**16,555**	**63,683**	不適用

資料來源 ： 香港旅遊發展局《酒店問卷調查》，民政事務署的牌照事務處，及建築事務監督

(b) 酒店入住率及實際平均房價 (2002 – 2007)

	平均入住率			實際平均房價 (HK$)			酒店及房間數目		
	甲級高價[2]	乙級高價	中價	甲級高價	乙級高價	中價	甲級高價	乙級高價	中價
2002	80%	86%	85%	1,245	526	367	17 (9,365)[3]	30 (15,329)	40 (10,756)
2003	67%	72%	70%	1,171	517	334	17 (9,473)	30 (15,786)	42 (11,465)
2004	84%	89%	89%	1,356	638	414	17 (9,473)	33 (16,073)	42 (11,038)
2005	84%	86%	87%	1,611	732	460	21 (10,808)	39 (18,616)	49 (11,475)
2006	85%	88%	87%	1,906	831	537	21 (10,809)	41 (18,474)	53 (14,435)
2007	84%	88%	86%	2,141	934	570	21 (10,689)	43 (19,217)	59 (15,010)

資料來源 ： 香港旅遊發展局《酒店入住率報告》

---

[1] 所有實際數字來自民政事務總署的牌照事務處。估計數據是根據截至 2007 年 12 月 31 日爲止，建築事務監督所批准的酒店發展項目。這些已獲批准的酒店建築工程可能已經或未曾展開，而相關的完工日期及房間數目亦僅是初步資料。在 2008-09 年勾地表內的 10 幅酒店用地及海洋公園擬議的酒店發展可帶來的供應數目，並不包括在上述細表之內。

[2] 根據香港旅遊發展局的酒店分級制度，酒店的級別是以房價、員工與房間數目的比例、地點、設施及酒店的商務組合而定。

[3] 括號內的數據代表房間數目。