



TourisMan.hk

All about TourisManagement!

立法會 CB(1)1380/17-18(45)號文件

致 立法會發展事務委員會：

現屆政府上任後隨即展開土地大辯論，明言香港的房屋問題源於土地不足。在整體土地供求估算中，住宅用地、經濟用地和基建及設施用地的短缺佔整體土地短缺分別約 20%、21% 和 60%。事實上在土地大辯論前，政府便於《2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》中提及將把握策略運輸基建的機遇，增設新的旅遊景點、酒店及相關設施為旅客提供更多元旅遊體驗。

基於社會上對住屋問題極為關注，整場大辯論彷彿只圍繞著住宅供應。但一個城市不能只有住宅，需平衡不同需求以達至宜居城市。《2030+》和土地大辯論彷彿在自相矛盾，究竟香港旅遊發展如何在兩者之間找到出路？在面前土地問題下該何去何從？如何透過規劃以達至「多贏」局面？就此我們有一些構思，在覓地作房屋發展的同時推動香港的旅遊發展，希望立法會可作參考！

TourisMan.hk

Email: tourisman.hk@yahoo.com

Facebook: <https://www.facebook.com/TourisMan.hk/>

Website: <https://johnlam1023.wixsite.com/tourismanhk>



## 覓地發展

土地大辯論第一大任務，就是要覓地。所以我們亦跟隨大辯論的步伐，為旅遊覓地發展！在「土地問題」下把土地用作旅遊發展實屬奢侈之舉，故此在決定把土地作旅遊發展時多會考慮以下因素：不宜建屋之地、配合周邊發展和氛圍及特意為旅遊發展而創造的土地。

根據分區計劃大綱圖，計劃作有關旅遊發展的土地都是以「其他指定用途」的形式出現。現有被劃作而可供旅遊發展之土地共有 8 幅，合計面積約為 45 公頃，由最細的 0.1 公頃至最大的 12.5 公頃不等。現時這 8 幅土地大部份仍等待甚至未有發展計劃，部份更被建議改劃用途。



1. 馬灣南	2. 青馬大橋橋底及汀九橋橋底	3. 招商局碼頭	4. 鯧魚涌海濱
5. 啟德旅遊中樞	6. 蘆慈田村	7. 落馬洲行動基地東南方	8. 聚星樓及達德公所

基於文首所提及的考慮因素，我們同時亦覓得 5 幅有潛力作旅遊發展的土地。現時這 5 幅土地大多為未決定用途，大部份所處之地均為本地居民或旅客會前往



TourisMan.hk

All about TourismManagement!

的旅遊區。



1. 梅窩鹿地塘旁及白銀鄉旁	2. 前青龍頭石礦場	3. 前南丫島石礦廠及水泥廠
4. 前石澳礦場	5. 將軍澳 137 區	

總結以上，與房屋發展一樣不是缺乏土地作旅遊發展，而是缺乏有系統的計劃。故此，政府應盡快推展現時已被劃作旅遊發展的土地。另一方面，可供旅遊發展的土地的確不多，部份更面臨改劃危險。為配合《2030+》的遠景與策略，在土地大辯論時亦應同時尋找一些不宜建屋之地作旅遊發展，以達至「地盡其用」！

TourisMan.hk

Email: [tourismanhk@yahoo.com](mailto:tourismanhk@yahoo.com)

Facebook: <https://www.facebook.com/TourisMan.hk/>

Website: <https://johnlam1023.wixsite.com/tourismanhk>



TourisMan.hk

All about TourisManagement!

## 矛盾只因公私營合作

土地大辯論各個供應選項中，公私營合作是其中一個最具爭議的選項。經過馬灣珀麗灣交通問題後，更突顯出公私營合作的弊病。鑑於過往的失敗例子比比皆是，難實以令人支持。但政府又豈會輕易放棄這個「雙贏」措施？近日有傳媒透露政府未及大辯論有定論便已經就公私營合作的實施方式提出初步構想，顯然公私營合作勢在必行。

公私營合作主要是為了釋放發展商早年購入的農地，而現時發展商持有的農地主要分為已被破壞而生態價值不高的棕地、具生態價值的地點和具歷史價值的地點。對於以上三類截然不同土地，我們可以利用不同的方法去處理。對於第一種的土地，政府大可利用尚方寶劍 — 《收回土地條例》把土地收回作統一發展。

對於具生態價值的地點，社會上的普遍共識是維持原狀並加以保育。要數到這種土地的佼佼者，一定非南生圍莫屬。發展商在南生圍的發展計劃不停地被否決、不停地修改、不停地重覆，已拖拉多年。土地大辯論一提出公私營合作社會便有感南生圍岌岌可危，生怕政府借公私營合作之名破壞在 12 個須優先加強保育地點中排行第 9 的南生圍。這種情況下可參考沙螺洞做法，透過非原址換地方式達至雙贏局面。這樣亦有助為香港帶來生態旅遊點，推動綠色旅遊發展。

至於具歷史價值的地點，便想起早年發展商獲批在馬鞍山郊野公園、前馬鞍山礦場遺址附近興建住宅。當年看到這報導後看曾構思並向政府建議參考發展珀麗灣的模式，要求發展商需一同發展民間倡議已久的礦山公園。但營運模式則再作諮詢，不像馬灣公園般直接交由發展商管理。當時的想法很簡單，就是希望可以在發展同時為香港帶來獨特的旅遊項目並保存礦場的歷史。在馬鞍山一例上公私營合作的空間十分有限，因環境所限不能作大規模發展，故能用作公營房屋的可能性甚低。在不能要求發展商發展公營房屋之下，只好退而求其次要求發展商保存當地歷史。

TourisMan.hk

Email: [tourisman.hk@yahoo.com](mailto:tourisman.hk@yahoo.com)

Facebook: <https://www.facebook.com/TourisMan.hk/>

Website: <https://johnlam1023.wixsite.com/tourismanhk>



TourisMan.hk

All about TourisManagement!



我們對馬鞍山礦山公園的構思

## 填海還是倒錢落海

填海是政府最為推崇的土地供應選項，原因很簡單 — 無業權爭議、不會得失既得利益者，最重要是大海不懂亦不會發聲。但填海造地的成本和時間相對其他選項為多，故利用填海土地作旅遊之用絕對是奢侈之舉。

但香港並非沒有利用填海地作旅遊用途，香港迪士尼樂園是在落於填海地上。當年政府與華特迪士尼達成協議後，便隨即在竹篙灣填海建園。在「有人認投」下才展開填海，爭議相對可減少。但這亦非可完全避開爭議，即使簽訂合約、列明購地年期亦引發「迪士尼二期用地角力」

在「有人認投」下都這樣，「無人認投」下情況勢必更為惡劣。在「5+1」填海選址中，鄰近迪士尼樂園的欣澳是唯一被選定作旅遊用途\*。但政府至今仍未能提出填海後的實際用途，結果每到立法會申請撥款時都引起議員質問，政府支吾以對的回答自不然引起爭議。填海本身便極具爭議性，若果連填海後的實際用途亦說不出，難免被人覺得是「為填而填」。

與其大費周章地填海，倒不如想想如何善用周邊土地。若果真的要填海，又可否合併其他用途一同填海？面對政府說要填海去推動旅遊發展，我們不禁會問：是否別無他選？答案很簡單 — 當然不是！

欣澳填海其實早於「大嶼山北岸發展可行性研究」已經提出，當時就有提出填海後的用途和時間表。反觀現在變成「5+1」填海選址中唯一選定作旅遊用途，但我們對填海後的用途仍一無所知。其實在欣澳並非沒有土地可用作旅遊，只要政府首肯便可隨即動工。雖然在面積和規模上都無法與擬議的填海工程相比，但起碼少一點爭議、早一點落成

而即使小蠠灣已不再考慮以填海地作旅遊發展，我們仍可在現有的土地作旅遊發展。大嶼山發展諮詢委員會第一屆工作報告提出於小蠠灣設立創新生態旅遊熱點（地標式植物園），但到 2018 年時委員會便以公眾關注和財務可行性為由而沒有納入最終策略。其實大可以利用現時用作巴士車廠和臨時工地作創新生態旅

TourisMan.hk

Email: tourisman.hk@yahoo.com

Facebook: <https://www.facebook.com/TourisMan.hk/>

Website: <https://johnlam1023.wixsite.com/tourismanhk>



TourisMan.hk

All about TourisManagement!

遊熱點。該地方緊貼郊野公園，興建地標式植物園正可作緩衝作用；同時可以連接大壕，構成一條綠色旅遊走廊。

其實除了「5+1」外，還有其他填海方案放在政府的抽屜裏。為何會說是放在抽屜裏？原因是這些填海是由基建工程所觸發的，理論上若果有關基建流產便無需填海。同樣在「大嶼山北岸發展可行性研究」提倡的十號幹線（北大嶼山至元朗段）便是個好例子，當時計劃在扒頭鼓對開填海興建交匯處、收費處及預留部分土地作旅遊及康樂用途，並連接迪士尼三期用地。這種情況便是所謂的填海作合併用途，將有助減少爭議並地盡其用。當然，這種情況下的旅遊用地供應便會受制於人。從十號幹線便可知一二 — 即使現在提倡的十一號幹線與十號幹線極為相似仍落成無期，而由十變成十一後亦不知會否保留相開旅遊用地。



我們對用填海附近土地的建議

TourisMan.hk

Email: [tourisman.hk@yahoo.com](mailto:tourisman.hk@yahoo.com)

Facebook: <https://www.facebook.com/TourisMan.hk/>

Website: <https://johnlam1023.wixsite.com/tourismanhk>



TourisMan.hk

All about TourisManagement!

## 香港聖淘沙

粉嶺高爾夫球場，相信是在大辯論中提得最多的一個名字。粉嶺高球場不是香港唯一的高球場，但為何社會硬是針對它？昔日高球場附近鳥語花香、草木扶疏，實在是打著哥球談生意的好地方。但時移世易，高球場附近現在已接連有私人住宅項目，與日後的古洞新市鎮亦只有一步之遙。而高球場並非完全對外開放，讓人感覺猶如「富豪後花園」。種種因素加起來，自然而然成為眾矢之的。簡單點說，就是規劃失當。

支持保留的人士其中一個理據是粉嶺高球場香港唯一可舉辦國際級賽事的場為場，為香港帶來可觀的有形和無形效益。正如財政司司長「大型體育比賽經濟效益可觀」一說，我們從沒否認，對於舉辦國際級體育賽事的效益是予以肯定的。我們針對的，是規劃問題。其他理據包括發展會破壞古樹、歷史建築、古墓等，在其他發展項目偶有遇到，在政府眼中這些因素根本不能構成叫停發展的原因。只要在規劃時略加心思，便可把古樹和歷史建築變成新社區的一部份。

搬遷粉嶺高爾夫球場是一個契機，釋放現有高球場的土地作房屋用途和利用高球場遺下獨有的資源作康樂與旅遊用途；同時亦可推動新設高球場的地方作綜合康樂與旅遊的發展，實在是一舉兩得！若果落實搬遷粉嶺高球場，那我們就會面對兩大問題 — 一是重置高球場的地點和其規劃，二是原有粉嶺高球場土地的規劃。

就原有粉嶺高球場土地的規劃，理所當然的會用作房屋發展。但規劃署的「發展新界北部地區初步可行性研究」內有關粉嶺高球場的土地規劃，就被指低估建屋數量和綠化地帶未有涵蓋主要樹羣或潛在古樹。而研究提出的「全面發展方案」中，建議將高球場南邊 14 公頃的土地作旅遊 / 消閒用途。

至於重置高球場的地點，滘西洲是不二之選。滘西洲島上已有面積達 250 公頃的高球場，面積比粉嶺高球場還要大。相比之下，滘西洲並不適宜建屋，而且島的南部還有土地作高球場擴建和其他相關發展。

只要做好規劃，就能地盡其用：釋放現有高球場土地作房屋發展、繼續舉辦國際高爾夫球賽事和推動滘西洲作綜合康樂與旅遊發展。

TourisMan.hk

Email: tourisman.hk@yahoo.com

Facebook: <https://www.facebook.com/TourisMan.hk/>

Website: <https://johnlam1023.wixsite.com/tourismanhk>



TourisMan.hk

All about TourisManagement!



我們對重置高球場的建議

## 天空之城

於土地大辯論前已經有多位學者提出於貨櫃碼頭上蓋建屋，並表示此舉並無不能克服的技術問題。的確利用上蓋作房屋發展在香港並不罕見，故在貨櫃碼頭上蓋建屋面對的不是技術問題而是生活質素的問題

數年前政府改劃與貨櫃碼頭相距約 300 米、原用作貨櫃碼頭緩衝區的青衣青鴻路地皮，政府當時已被指利用公屋居民作隔音屏障。更甚是距離貨櫃碼頭約 500 米、與碼頭之間設有酒店作屏障的藍澄灣一直噪音和強光污染。距離數百米之遙亦如此境況，何況身處於貨櫃碼頭之中？

貨櫃碼頭上蓋建屋一例再次體驗出整場大辯論只著眼於住宅供應，對其他問題一概視若無睹，彷彿「有地=建屋」。我們為何不動動腦筋，轉個方向看眼前的情況？不然就會像現在般鑽進死胡同。佔地 280 公頃的葵青貨櫃碼頭的外圍約有 100 公頃的土地被用作「港口後勤用途」，不論是政府或業界都曾表示後勤用地面積不足。既然如此，為何不考慮把貨櫃碼頭上蓋作後勤用途？此舉既有助貨運業發展，亦可釋放部份後勤用地，實屬一舉兩得之舉。距離較遠的可用作商業 / 工業，以充當屏障來減低貨櫃碼頭對現有住宅區的影響；距離較近的，用作旅遊發展是其中一個可行的用途

雖貨櫃碼頭位置於葵涌及青衣，但其後勤用地則橫跨到荔枝角。一說到荔枝角，可有想去哪個旅遊景點？沒錯！就是荔園！

為什麼會是荔園？其中一個原因是如早前所就遠東集團曾表示有意重開，但礙於「土地問題」一直未能成事。假若能釋放部份後勤用地，這將會是重建荔園的好機會！



我們對重整貨櫃碼頭與鄰近後勤用地的構思

TourisMan.hk

Email: tourisman.hk@yahoo.com

Facebook: <https://www.facebook.com/TourisMan.hk/>

Website: <https://johnlam1023.wixsite.com/tourismanhk>



TourisMan.hk

All about TourisManagement!

## 地心探險記

儘管開發岩洞及地下空間較少爭議和具潛力，但因難以直接房屋供應而被忽視。如早前所言大辯論一面倒傾向於房屋供應，在此情況下此選項被忽視也算是理所當然。雖難以直接作房屋用途，但岩洞可安置厭惡性設施從而釋放出地面空間；地下空間則可作市區的延伸以減輕市區擠塞情況。由此可見，兩者均極具發展潛力。故政府先後完成了岩洞發展長遠策略研究和香港城市地下空間發展研究，更制定了《岩洞總綱圖》，為香港開發岩洞及地下空間定下了發展藍圖。其實在上世紀香港已有開發岩洞及地下空間，不過相對欠缺系統性。隨著科技的進步，未來岩洞及地下空間的發展會有甚麼可能性？

《岩洞總綱圖》中提出了 48 個策略性岩洞區，雖然有很多具創意的建議，但就沒有作旅遊發展的建議。然而總綱圖中有一個策略性岩洞區則十分具旅遊發潛力 — 第 36 號的南朗山。這個策略性岩洞區積達 41.7 公頃，接近現時整個海洋公園面積的一半。

自「全新發展計劃」在南朗山上開山劈石地建了高峰樂園後，海洋公園可用作擴建的用地便少之又少，要引入新設施便需拆除原有設施（如水上樂園便建於原集古村上）。長遠而言，缺乏用地擴建將會局限了公園的發展。而剛好第 36 號策略性岩洞區地理上鄰近高峰樂園及水上樂園，極具潛力用作海洋公園擴建用地。假若真的利用這岩洞區作海洋公園擴建之用，將可令公園面積倍增一半，同時成為香港首個地下主題公園園區



我們對利用岩洞作旅遊發展的建議

TourisMan.hk

Email: [tourisman.hk@yahoo.com](mailto:tourisman.hk@yahoo.com)

Facebook: <https://www.facebook.com/TourisMan.hk/>

Website: <https://johnlam1023.wixsite.com/tourismanhk>



TourisMan.hk

All about TourisManagement!

## 總結

一連分享了在數個土地供應選項下的旅遊發展，是希望帶出兩個重點：先，香港現時缺乏的不是土地而是規劃。一個城市缺乏規劃，即使有再多土地亦得物無所用；其次，一個城市絕不能只有住宅。即使房屋是「重中之重」，我們亦要平衡不同需求以達至可持續的宜居城市。那怕我們的想法是天馬行空、也許大家不同意我們的想法，但起碼告訴大家現實是有很多可能的！希望立法會考我們的建議，在覓地時能夠平衡各方所需！

TourisMan.hk

Email: [tourisman.hk@yahoo.com](mailto:tourisman.hk@yahoo.com)

Facebook: <https://www.facebook.com/TourisMan.hk/>

Website: <https://johnlam1023.wixsite.com/tourismanhk>