



「发展水疗及消闲度假设施顾问研究」工作坊
2005年4月7日

旅游事务署于二零零四年七月委托顾问研究发展水疗及消闲度假设施。一个就有关顾问研究初步结果的工作坊已于二零零五年四月七日举行。

共有超过120位参加者参与是次工作坊，包括区议员、来自环保团体、相关业界人士（包括旅游业、酒店、水疗及度假设施营运商）、商界、大学、专业团体、香港旅游发展局及政府部门等代表。

工作坊由独立的顾问主持。独立顾问已完成有关意见报告（载于附件）总结参加者于工作坊发表的意见。

顾问将会在考虑工作坊及由其它途径收集所得的意见后完成有关研究报告。政府对如何展开有关计划持开放态度，并将审慎考虑顾问提交的最后建议及咨询收集的意见。我们会在有具体方案时再咨询公众。

旅游事务署
二零零五年五月三十日



「发展水疗及消闲度假设施顾问研究」工作坊

2005年4月7日

工作坊意见报告

此意见报告综合了工作坊内参加者的意见。讨论的意见共分以下三个范畴：I. 可发展设施的类别；II. 发展时须考虑的主要因素；III. 发展过程可能会遇到的问题及其解决方案

2005 年 4 月 7 日
「发展水疗及消闲度假设施顾问研究」工作坊

背景

旅游事务署在 2004 年 7 月委聘顾问公司就在香港发展水疗及消闲度假设施进行研究。顾问公司的初步研究结果确定了香港具有发展水疗及消闲度假设施的潜力。

旅游事务署于 2005 年 4 月 7 日举办了一个工作坊，介绍顾问研究的初步结果，并搜集市民对此事宜的意见。大部分参加者均表示支持香港发展水疗及消闲度假设施，认为有关项目可促进旅游业，并改善本港经济。很多参加者认为香港具有发展水疗及消闲度假设施的潜力，因为香港郊区及海岸一带的自然环境优美。在小组讨论时段，我们就多方面征询了参加者的意见，特别是以下三个范畴：

- I. 可发展设施的类别
- II. 发展时须考虑的主要因素
- III. 发展过程可能会遇到的问题及其解决方案

意见摘要

I. 可发展设施的类别

A. 设计准则

- 该水疗及消闲度假设施需有明确的主题供拓展整体形象和提升竞争能力，以便日后成为著名的品牌
- 该度假设施应以高消费客群为目标，但亦应吸引中上层的消费者享用设施
- 低密度的度假设施更见吸引

B. 水疗及消闲度假设施的主题

- 洗涤心灵、宁谧恬静、远离繁嚣
- 全面护理，着重身心健康
- 全天候式综合度假设施
- 外展式旅游点
- 糅合东、西方特色的度假设施
- 与压力管理、团队精神及自我反思有关的主题
- 利用香港的特色，包括海洋及岛屿
- 建议以“芬芳之园”为主题
- 富渔农特色的主题

- 以家庭为本的主题
- 与太极、针灸、中医等东方文化有关的主题
- 推广文物及文化的主题

C. 拟议兴建 / 提供的具体设施

水疗设施

- 瑞士式或中国式的室内及户外水疗设施，以及高科技水疗设施
- 美容或护肤活动，例如按摩服务、医疗或护肤水疗、蒸气浴、纤体水疗 / 服务及香熏治疗

康乐设施

- 水上活动设施，例如帆船及供垂钓用的船只
- 其它室内及户外体育设施，例如攀石、绳网、健身、单车及远足、跳伞、高尔夫球及郊游用的设施
- 户外水上活动，例如滑水、帆船、独木舟、水肺式潜水、喷射滑橇及钓鱼
- 室内水上活动，例如水球、水上舞蹈及表演
- 户外活动，例如大自然导赏班、远足、历奇游戏、高尔夫球、露营、植树及日光浴

商务设施

- 与商务旅程有关的设施，例如会议室及商务中心

教育设施

- 学生培训中心
- 生态公园
- 中药种植及教育中心
- 展览中心
- 为儿童而设的教育设施，例如活动营、海洋研究设施和骑马活动的设施

其它设施

- 幼儿设施，例如日间照顾和游戏小组
- 营地
- 餐厅及酒吧
- 药膳食坊
- 晚间娱乐，例如赌场、的士高、游戏中心、商店
- 婚宴设施
- 美容设施
- 艺术、音乐及颜色治疗
- 专为非酒店住客而设的高级餐饮设施

II. 发展时须考虑的主要因素

A. 环境方面的关注

- 水疗设施需要大量能源加热用水和冷却住客房间；应规定回收热能，并使用高效能的水加热机、热泵和不会排放废气的设备及鼓励使用再生能源
- 废物和废水的管理和处理
- 应确保度假设施的兴建工程不会污染水质，而政府应一并推行水疗度假设施项目与水质改善计划
- 要求可持续发展和可持续的旅游作业，包括不破坏现存环境并保持优美风景的要素，对当地居民的滋扰减至最低，善用土地，以及不剥夺市民大众享受大自然的权利

B. 交通方面的关注

- 需要方便易达的道路及交通连系
- 虽然水路交通仍有限制而需进一步改善，但可把陆路交通对地区运输所造成的影响减至最低
- 建议提供 24 小时穿梭往来度假设施与市区的交通安排，并提出不同岛屿之间交通运输的全盘计划，例如接驳岛屿与度假设施的水上的士服务

C. 财政可行性

- 关注投资回报，以及政府并未作出利润保证
- 必须在财政上可行
- 有关项目可能需要政府资助才能有利可言
- 担心租约年期和土地成本
- 建议进行市场研究，以证实经济上的可行性

D. 其它有关可行性方面的关注

- 担心香港对外的形象并非“静享闲情”的地方
- 关注与珠江三角洲地区、广东及澳门等邻近地区的竞争或合作机会
- 关注发展新水疗及消闲度假设施与纯粹提升现有设施之间的冲突
- 鉴于所需投资庞大，质疑有关计划在吸引游客到访香港的成效
- 关注水疗及消闲度假设施预定对象的人数
- 关注政府规例及审批程序，以及政府是否与私人发展项目在土地使用上有竞争情况出现
- 询问有关发展多个水疗设施的可行性

- 关注营办商如何就发展项目接洽旅游团，以及日后设施的管理和保养问题
- 关注有关项目的推广计划
- 应从市场需求出发，先确定顾客组合及期望，才进行设计并制订适当的发展计划，包括交通畅达程度和环境兼容程度
- 建议拨出更多土地供水疗及消闲度假设施的发展
- 建议政府注意有关项目的定位应同时迎合本地市民和外国游客

III. 发展过程可能会遇到的问题及其解决方案

A. 选址

- 为选址订立客观的评审标准
- 应选择偏僻且远离商业区的地点
- 不一定要选择沿岸地点，可以考虑内陆地点或山区
- 选址必须可作多用途发展，并为顾客提供游览多个景点的体验
- 选址应可作进一步扩充和发展
- 选址时不应对准与外界隔绝且无人居住的地点或郊野公园，否则会开在郊野公园内进行发展的不良先例
- 如邀请当地主要有关各方参与发展，将可促进社会经济效益，例如区内就业
- 如选址交通方便，可在住宿服务以外增设日间水疗服务
- 香港如要成为度假胜地，应有不同的度假设施供顾客选择

个案研究：西贡万宜羁留中心

- 建议改用大浪西湾，因为万宜羁留中心毗邻有一个筑得很高的水坝（高坝）
- 建议平衡香港东部和西部的的发展，现时九龙和大屿山已有很多发展项目，故提议以西贡作为首选
- 西贡水陆交通方便
- 除了羁留中心外，西贡尚有其它具备发展潜力的地点可进一步研究用以发展水疗及消闲度假设施
- 这选址并不天然，亦无天然沙滩；高坝更遮挡了其中一方的景观
- 对环境的影响较其余两个选址相对较小

个案研究：南大屿山长沙泳滩

- 或对沿岸环境造成不良影响
- 缺乏污水处理基建设施
- 因道路有使用限制，加上许可证制度的实施，该址不易到达

- 大屿山有水质良好的土地。长沙泳滩环境优美，管理完善，当地环境应不会受到太大破坏
- 长沙位于南面山麓，阳光充沛，空气较其它地区清新，加上环境较为和暖，有较长的时间适合游泳和潜水等活动

个案研究：索罟群岛大鸦洲

- 需斥巨资发展基建
- 只能依赖水路交通

B. 环保

- 《环境影响评估条例》对项目的发展予以严谨的限制。在现行《环境影响评估条例》规管下，水疗及消闲度假设施的发展恐难成事，因此建议政府放宽政策
- 质疑营办商是否会采取足以纾减对环境造成影响的措施，因为这些措施可能会影响有关项目的经济效益

C. 社区人士的参与

- 由于相关社区人士或会提出反对，建议先咨询区议会
- 进行任何发展项目时，应注重社区效益
- 应保障现时土地业权人士的利益
- 应着重改善和振兴有关地区的社会经济地位
- 发展项目需获有关地区人士支持，并在规划初期邀请他们参与

D. 政府的参与

- 质疑为何选址只限于政府土地，建议同时考虑私人土地；政府不应预先排除其它合适的地点
- 建议公私合营
- 关注向政府各部门申请各项所需的许可证需时太长，或会引致“额外”成本
- 关注政府对市场垄断、行业竞争、发牌和立法的政策及立场
- 建议政府委派专责小组统筹发展项目，并理顺各部门的合作关系
- 建议政府提供基建支持，并鼓励私人参与
- 需要一套政策和计划，方可有效推展有关项目

E. 天气

- 兴建全天候设施以补潜在不足之处
- 关注“天气欠佳”时候的营商环境，建议在山区兴建度假设施以解决天气问题

F. 所需劳工

- 关注人力资源事宜，例如员工的薪酬、签证、工作许可证，以及员工在提供水疗服务方面的专业知识及技能
- 担心从何处聘请专业治疗师，并问及可否从泰国引进
- 关注市场上是否有培训和装备这类治疗师的机构 / 学院
- 质疑香港人（尤其是青少年）是否有兴趣成为水疗治疗师

IV. 其它

- 认同这个项目可改善本港经济
- 应订立一个应变持续发展方案，以防水疗及消闲度假设施的式微
- 质疑这是否改善有关地区的居民的“福祉”的唯一方法

(完)