

2008 年 3 月 17 日会议
讨论文件

立法会经济发展事务委员会

- (a) 海洋公园内拟议的酒店发展项目
- (b) 有关酒店市场的一些资料

目的

本文件旨在

- (a) 向委员汇报在海洋公园内拟议的酒店发展项目的最新情况，务求取得委员对该计划的支持（第 2 至 21 段）；
- (b) 就委员会秘书于 2008 年 2 月 25 日的来信转介委员的要求，提供有关酒店市场的一些相关资料（第 22 至 24 段）。

I. 海洋公园拟议酒店发展

背景

2. 海洋公园公司正进行重新发展计划，将海洋公园发展为一个寓教育于娱乐的世界级旅游设施，当中包括约 70 个景点（相对于目前的 35 个），预料于 2007 至 2013 年间分阶段完成。海洋公园公司于 2007 年 7 月 18 日已向前经济事务委员会阐述重新发展计划的进展。

3. 至于拟议的酒店发展项目，海洋公园公司一直采取审慎做法，预留足够时间进行技术可行性和业务可行性的详细研究，并咨询当局，然后才就酒店发展作出决定。建议中的酒店发展项目是重要的配套设施，将有助提升海洋公园的吸引力，丰富访客的旅游体验，以及延长他们在海洋公园及香港的逗留时间。

4. 建议中的酒店发展适时响应了行政长官在 2007-08 年度《施政报告》中推广会展旅游¹及支持酒店发展的建议。酒店发展亦与财政

¹ 会展旅游乃会议、展览及奖励旅游业的简称。

司司长在 2008-09 年度政府财政预算案中提出要巩固香港作为国际会议展览和旅游之都的方针一致。海洋公园内的酒店发展可提供会议及商业活动的场地，为全新发展的海洋公园开拓新市场。

5. 此外，港铁南港岛线（东段）之启用，将大大改善海洋公园与香港其它地区的交通接驳，令海洋公园成为兴建酒店的理想地点。

酒店发展规范

6. 海洋公园公司建议于园内兴建三间各具特色的主题酒店，提供共 1,300 个房间。建议中的酒店发展规范简列如下：

	海洋酒店 3 至 4 星级	渔人码头酒店 4 星级	高峰水疗度假酒店 5 星级
位置	海洋广场	大树湾	大树湾上之 高峰乐园
层数	17	14	7
房间数目	660	460	180
设施	- 自助餐厅 - 家庭餐厅 - 特式餐厅、酒吧 - 大堂酒吧 - 其它与海洋公园相关的设施	- 主要餐饮设施 - 中式菜馆 - 酒吧、酒廊 - 海滨长廊、商店、娱乐及餐饮设施 - 其它与海洋公园相关的设施	- 主要餐饮设施 - 特式餐厅、酒吧 - 水疗设施 - 其它与海洋公园相关的设施

7. 三间拟议酒店之位置载于附录 A。海洋公园公司拟邀请私营发展商设计、兴建及营运酒店。对项目有兴趣的发展商须根据上述第 6 段所列的酒店发展规范提交详细设计建议。海洋公园公司预计三间酒店将由 2011-12 年起陆续启用，与分期完成的公园重新发展计划相互配合。

建议对经济的影响

8. 海洋公园公司预计，三间酒店营运首年，可为公园额外带来约 36,800 名游人。

9. 经济分析预料，超过一半的额外游人是因新酒店落成而推出的旅游组合及相关推广优惠而到访的访港旅客，他们会为南区及香港的其它旅游相关行业，如零售、饮食业等带来整体益处。此项目带来的量化经济效益，包括海洋公园公司的额外收入，以及旅客在香港各旅游相关范畴上的额外消费，总数将由 2011 年约 1 亿 2 百万元增至 2030 年之 2 亿 6 千万元。当酒店于 2011-12 年正式开幕时，会直接或间接地创造约 320 个就业机会。在酒店兴建期间，也会一次过为建造业带来大约 3,180 人年就业机会的效益。

10. 建议中的酒店将为多个重要的客群，如家庭旅客、水疗爱好者及高效益客群提供渡假村主题的酒店服务，亦增加香港整体酒店房数供应量，以持续提升香港作为首选旅游目的地的吸引力。此外，酒店发展项目有助振兴香港仔的发展，增强香港仔的旅游吸引力。

建议对环境的影响

11. 根据海洋公园公司顾问对环境作出的初步评估，建议中的三间酒店位置并非处于任何有生态、保育或文化遗产价值的地带。

12. 根据海洋公园公司顾问于 2006 年为重新发展计划之「海滨乐园区」(包括建议中的海洋酒店位置)的树木评估，在该地带并无任何濒危、稀有、受保护或珍贵的树木品种。另外，为符合相关的城市规划申请，海洋公园公司亦会对渔人码头酒店及高峰水疗渡假酒店的地点进行树木及园林貌观评估。所有无可避免之树木砍伐，海洋公园公司将会作出相应的补偿性种植及园林美化。此外，海洋公园公司也会实施额外的美化园林措施，以优化视觉观感。

13. 根据海洋公园公司顾问的报告，项目兴建期间不会造成重大噪音或建筑废料。所有建筑工程将会严谨遵循所有相关的法规。此外，海洋公园公司将执行适当的预防及缓和措施，以减低对环境的影响。

建议对交通的影响

14. 海洋公园公司顾问表示，建议中的酒店发展项目并不会对路面交通造成重大影响。包括海洋公园站的港铁南港岛线(东段)将于 2015 年之前落成，届时将进一步改善区内交通，加强海洋公园与其它地区的连系。

15. 海洋公园公司顾问已进行了交通影响评估，探讨在港铁南港岛线（东段）还未落成之前，酒店兴建及营运期间潜在的交通事项。根据顾问的评估，目前的公共交通设施及服务应足够应付三间酒店所带来的需求；而在港铁南港岛线（东段）落成后，来往南区的人士将会由目前主要乘搭路面交通工具转为乘搭铁路，这会舒缓南区的路面交通，以及改善香港仔隧道和附近地区的路面交通情况。

咨询工作

16. 旅游事务署及海洋公园公司于 2008 年 2 月 28 日，向南区区议会会议员简介海洋公园的重新发展及酒店发展项目建议。南区区议员大致上表示支持，但建议当局应落实适当措施，以解决因酒店发展而可能引起的交通问题，尤其是在南港岛线施工期间和启用前的交通问题。

17. 于 2008 年 2 月 29 日，旅游事务专员与海洋公园公司向城市规划委员会(城规会)介绍海洋公园公司的重新发展计划及酒店发展项目建议。城规会委员大致上支持酒店发展项目建议，并表示在下一阶段当城规会根据《城市规划条例》第 16 条审批有关规划申请时，会进一步审研酒店项目对交通、景观、环境及其它方面的影响。

18. 海洋公园公司承诺在根据《城市规划条例》拟备规划申请时，会参考立法会、南区区议会、城规会及小区人士的意见。

19. 若获得城市规划许可，海洋公园公司计划在今年年底前开始招标发展三间酒店。海洋公园公司正准备进行其后的“邀请意向书”工作和招标程序。酒店的建造工程暂定于 2009 年第三季动工，并会于 2011-12 年陆续完成。

20. 海洋公园公司会与相关团体包括南区区议会，保持紧密联系，确保酒店发展项目顺利进行。

21. 海洋公园公司代表会在 2008 年 3 月 17 日的会议上，解释及展示建议的酒店发展项目。

II. 有关酒店市场的一些资料

22. 随着 2003 年“沙士”疫症爆发后，经济复苏，访港旅客人数大幅增加。酒店房间数目的增长速度，却较访港旅客人数的增长速度为慢。从 2002 至 2007 年，访港旅客总数增长七成，而过夜旅客人数(即需要在酒店住宿的人数)增长六成。不过，同期酒店房间只大约增加 33%。此外，2007 年本港酒店平均入住率为 86%，2007 年 11 月及 12 月更升至 93%。旅游业界表示，酒店入住率超逾这个水平，意味酒店容量正趋饱和，并可能会引使平均房价加快上升。本港酒店市场的一些数据，载于附录 B。

23. 旅游业界亦指出，在酒店的供应和房价方面，香港的竞争力不及北京、新加坡和澳门等邻近旅游目的地。这些目的地均在加快兴建酒店，以迎合访客的需求，和应付发展蓬勃的会展旅游业务。业界估计，旅客在澳门或北京租住同级房间所付的房价可能较香港少四成，而在新加坡则少两成。业界关注香港可能会面对旅客流失或缩短留港时间的风险。我们相信 2008-09 年度财政预算案宣布的措施，有助促进酒店发展，以应付访港旅客不断增长的需求。

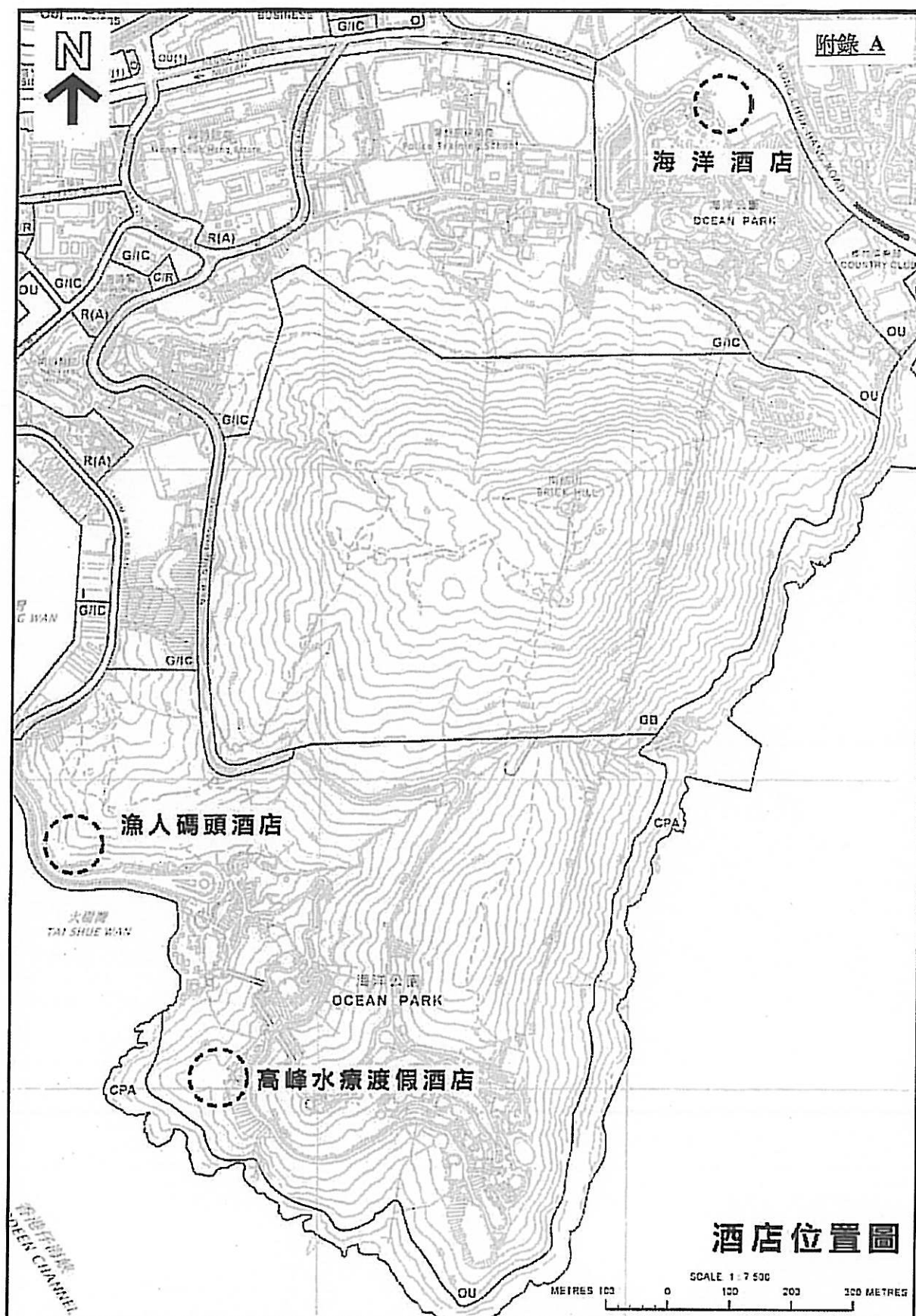
24. 有关促进酒店发展的规划及地政措施将于 3 月 25 日的发展事务委员会会议上另行讨论，各委员将获邀出席会议，参与该事项的讨论。

征询意见

25. 请各委员 -

- (a) 备悉及支持建议的海洋公园酒店发展项目；及
- (b) 备悉酒店市场的有关资料。

商务及经济发展局旅游事务署
海洋公园公司（文件第 I 部份）
2008 年 3 月



酒店位置圖

香港的酒店市场

(a) 香港新酒店项目¹数目

年份	新酒店数目	酒店数目 (累计)	新酒店房间数目	累计房间数目	增幅% (按年)
2006	总基数	126	总基数	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%
总数	63	189	16,555	63,683	不适用

资料来源：香港旅游发展局《酒店问卷调查》，民政事务署的牌照事务处，及建筑事务监督

(b) 酒店入住率及实际平均房价 (2002 – 2007)

	平均入住率			实际平均房价 (HK\$)			酒店及房间数目		
	甲级高价 ²	乙级高价	中价	甲级高价	乙级高价	中价	甲级高价	乙级高价	中价
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)

资料来源：香港旅游发展局《酒店入住率报告》

¹ 所有实际数字来自民政事务总署的牌照事务处。估计数据是根据截至 2007 年 12 月 31 日为止，建筑事务监督所批准的酒店发展项目。这些已获批准的酒店建筑工程可能已经或未曾展开，而相关的完工日期及房间数目亦仅是初步数据。在 2008-09 年勾地表内的 10 幅酒店用地及海洋公园拟议的酒店发展可带来的供应数目，并不包括在上述细表之内。

² 根据香港旅游发展局的酒店分级制度，酒店的级别是以房价、员工与房间数目的比例、地点、设施及酒店的商务组合而定。

³ 括号内的数据代表房间数目。