



「發展水療及消閑度假設施顧問研究」工作坊
2005年4月7日

旅遊事務署於二零零四年七月委託顧問研究發展水療及消閑度假設施。一個就有關顧問研究初步結果的工作坊已於二零零五年四月七日舉行。

共有超過120位參加者參與是次工作坊，包括區議員、來自環保團體、相關業界人士（包括旅遊業、酒店、水療及度假設施營運商）、商界、大學、專業團體、香港旅遊發展局及政府部門等代表。

工作坊由獨立的顧問主持。獨立顧問已完成有關意見報告（載於附件）總結參加者於工作坊發表的意見。

顧問將會在考慮工作坊及由其他途徑收集所得的意見後完成有關研究報告。政府對如何展開有關計劃持開放態度，並將審慎考慮顧問提交的最後建議及諮詢收集的意見。我們會在有具體方案時再諮詢公眾。

旅遊事務署
二零零五年五月三十日



「發展水療及消閑度假設施顧問研究」工作坊

2005年4月7日

工作坊意見報告

此意見報告綜合了工作坊內參加者的意見。討論的意見共分以下三個範疇：**I.** 可發展設施的類別；**II.** 發展時須考慮的主要因素；**III.** 發展過程可能會遇到的問題及其解決方案

2005 年 4 月 7 日
「發展水療及消閑度假設施顧問研究」工作坊

背景

旅遊事務署在 2004 年 7 月委聘顧問公司就在香港發展水療及消閑度假設施進行研究。顧問公司的初步研究結果確定了香港具有發展水療及消閑度假設施的潛力。

旅遊事務署於 2005 年 4 月 7 日舉辦了一個工作坊，介紹顧問研究的初步結果，並蒐集市民對此事宜的意見。大部分參加者均表示支持香港發展水療及消閑度假設施，認為有關項目可促進旅遊業，並改善本港經濟。很多參加者認為香港具有發展水療及消閑度假設施的潛力，因為香港郊區及海岸一帶的自然環境優美。在小組討論時段，我們就多方面徵詢了參加者的意見，特別是以下三個範疇：

- I. 可發展設施的類別
- II. 發展時須考慮的主要因素
- III. 發展過程可能會遇到的問題及其解決方案

意見摘要

I. 可發展設施的類別

A. 設計準則

- 該水療及消閑度假設施需有明確的主題供拓展整體形象和
提升競爭能力，以便日後成為著名的品牌
- 該度假設施應以高消費客群為目標，但亦應吸引中上層的消
費者享用設施
- 低密度的度假設施更見吸引

B. 水療及消閑度假設施的主題

- 洗滌心靈、寧謐恬靜、遠離繁囂
- 全面護理，着重身心健康
- 全天候式綜合度假設施
- 外展式旅遊點
- 糅合東、西方特色的度假設施
- 與壓力管理、團隊精神及自我反思有關的主題
- 利用香港的特色，包括海洋及島嶼
- 建議以“芬芳之園”為主題
- 富漁農特色的主題

- 以家庭為本的主題
- 與太極、針灸、中醫等東方文化有關的主題
- 推廣文物及文化的主題

C. 擬議興建／提供的具體設施

水療設施

- 瑞士式或中國式的室內及戶外水療設施，以及高科技水療設施
- 美容或護膚活動，例如按摩服務、醫療或護膚水療、蒸氣浴、纖體水療／服務及香薰治療

康樂設施

- 水上活動設施，例如帆船及供垂釣用的船隻
- 其他室內及戶外體育設施，例如攀石、繩網、健身、單車及遠足、跳傘、高爾夫球及郊遊用的設施
- 戶外水上活動，例如滑水、帆船、獨木舟、水肺式潛水、噴射滑橇及釣魚
- 室內水上活動，例如水球、水上舞蹈及表演
- 戶外活動，例如大自然導賞班、遠足、歷奇遊戲、高爾夫球、露營、植樹及日光浴

商務設施

- 與商務旅程有關的設施，例如會議室及商務中心

教育設施

- 學生培訓中心
- 生態公園
- 中藥種植及教育中心
- 展覽中心
- 為兒童而設的教育設施，例如活動營、海洋研究設施和騎馬活動的設施

其他設施

- 幼兒設施，例如日間照顧和遊戲小組
- 營地
- 餐廳及酒吧
- 藥膳食坊
- 晚間娛樂，例如賭場、的士高、遊戲中心、商店
- 婚宴設施
- 美容設施
- 藝術、音樂及顏色治療
- 專為非酒店住客而設的高級餐飲設施

II. 發展時須考慮的主要因素

A. 環境方面的關注

- 水療設施需要大量能源加熱用水和冷卻住客房間；應規定回收熱能，並使用高效能的水加熱機、熱泵和不會排放廢氣的設備及鼓勵使用再生能源
- 廢物和廢水的管理和處理
- 應確保度假設施的興建工程不會污染水質，而政府應一併推行水療度假設施項目與水質改善計劃
- 要求可持續發展和可持續的旅遊作業，包括不破壞現存環境並保持優美風景的要素，對當地居民的滋擾減至最低，善用土地，以及不剝奪市民大眾享受大自然的權利

B. 交通方面的關注

- 需要方便易達的道路及交通連繫
- 雖然水路交通仍有限制而需進一步改善，但可把陸路交通對地區運輸所造成的影響減至最低
- 建議提供 24 小時穿梭往來度假設施與市區的交通安排，並提出不同島嶼之間交通運輸的全盤計劃，例如接駁島嶼與度假設施的水上的士服務

C. 財政可行性

- 關注投資回報，以及政府並未作出利潤保證
- 必須在財政上可行
- 有關項目可能需要政府資助才能有利可言
- 擔心租約年期和土地成本
- 建議進行市場研究，以證實經濟上的可行性

D. 其他有關可行性方面的關注

- 擔心香港對外的形象並非“靜享閒情”的地方
- 關注與珠江三角洲地區、廣東及澳門等鄰近地區的競爭或合作機會
- 關注發展新水療及消閑度假設施與純粹提升現有設施之間的衝突
- 鑑於所需投資龐大，質疑有關計劃在吸引遊客到訪香港的成效
- 關注水療及消閑度假設施預定對象的人數
- 關注政府規例及審批程序，以及政府是否與私人發展項目在土地使用上有競爭情況出現
- 詢問有關發展多個水療設施的可行性

- 關注營辦商如何就發展項目接洽旅遊團，以及日後設施的管理和保養問題
- 關注有關項目的推廣計劃
- 應從市場需求出發，先確定顧客組合及期望，才進行設計並制訂適當的發展計劃，包括交通暢達程度和環境相容程度
- 建議撥出更多土地供水療及消閑度假設施的發展
- 建議政府注意有關項目的定位應同時迎合本地市民和外國遊客

III. 發展過程可能會遇到的問題及其解決方案

A. 選址

- 為選址訂立客觀的評審標準
- 應選擇偏僻且遠離商業區的地點
- 不一定要選擇沿岸地點，可以考慮內陸地點或山區
- 選址必須可作多用途發展，並為顧客提供遊覽多個景點的體驗
- 選址應可作進一步擴充和發展
- 選址時不應對準與外界隔絕且無人居住的地點或郊野公園，否則會開在郊野公園內進行發展的不良先例
- 如邀請當地主要有關各方參與發展，將可促進社會經濟效益，例如區內就業
- 如選址交通方便，可在住宿服務以外增設日間水療服務
- 香港如要成為度假勝地，應有不同的度假設施供顧客選擇

個案研究：西貢萬宜羈留中心

- 建議改用大浪西灣，因為萬宜羈留中心毗鄰有一個築得很高的水壩（高壩）
- 建議平衡香港東部和西部的發展，現時九龍和大嶼山已有很多發展項目，故提議以西貢作為首選
- 西貢水陸交通方便
- 除了羈留中心外，西貢尚有其他具備發展潛力的地點可進一步研究用以發展水療及消閑度假設施
- 這選址並不天然，亦無天然沙灘；高壩更遮擋了其中一方的景觀
- 對環境的影響較其餘兩個選址相對較小

個案研究：南大嶼山長沙泳灘

- 或對沿岸環境造成不良影響
- 缺乏污水處理基建設施
- 因道路有使用限制，加上許可證制度的實施，該址不易到達

- 大嶼山有水質良好的土地。長沙泳灘環境優美，管理完善，當地環境應不會受到太大破壞
- 長沙位於南面山麓，陽光充沛，空氣較其他地區清新，加上環境較為和暖，有較長的時間適合游泳和潛水等活動

個案研究：索罟群島大鴉洲

- 需斥巨資發展基建
- 只能依賴水路交通

B. 環保

- 《環境影響評估條例》對項目的發展予以嚴謹的限制。在現行《環境影響評估條例》規管下，水療及消閑度假設施的發展恐難成事，因此建議政府放寬政策
- 質疑營辦商是否會採取足以紓減對環境造成影響的措施，因為這些措施可能會影響有關項目的經濟效益

C. 社區人士的參與

- 由於相關社區人士或會提出反對，建議先諮詢區議會
- 進行任何發展項目時，應注重社區效益
- 應保障現時土地業權人士的利益
- 應着重改善和振興有關地區的社會經濟地位
- 發展項目需獲有關地區人士支持，並在規劃初期邀請他們參與

D. 政府的參與

- 質疑為何選址只限於政府土地，建議同時考慮私人土地；政府不應預先排除其他合適的地點
- 建議公私合營
- 關注向政府各部門申請各項所需的許可證需時太長，或會引致“額外”成本
- 關注政府對市場壟斷、行業競爭、發牌和立法的政策及立場
- 建議政府委派專責小組統籌發展項目，並理順各部門的合作關係
- 建議政府提供基建支援，並鼓勵私人參與
- 需要一套政策和計劃，方可有效推展有關項目

E. 天氣

- 興建全天候設施以補潛在不足之處
- 關注“天氣欠佳”時候的營商環境，建議在山區興建度假設施以解決天氣問題

F. 所需勞工

- 關注人力資源事宜，例如員工的薪酬、簽證、工作許可證，以及員工在提供水療服務方面的專業知識及技能
- 擔心從何處聘請專業治療師，並問及可否從泰國引進
- 關注市場上是否有培訓和裝備這類治療師的機構／學院
- 質疑香港人（尤其是青少年）是否有興趣成為水療治療師

IV. 其他

- 認同這個項目可改善本港經濟
- 應訂立一個應變持續發展方案，以防水療及消閑度假設施的式微
- 質疑這是否改善有關地區的居民的“福祉”的唯一方法

(完)