

大嶼山發展諮詢委員會
規劃及保育小組

簡介大嶼山綜合經濟發展策略及
大嶼山主要發展上商業用地的初步市場定位研究

1. 目的

- 1.1 本文件旨在簡介規劃署剛開展的“大嶼山綜合經濟發展策略及大嶼山主要發展上商業用地的初步市場定位研究”（“研究”）的主要目的及工作，並向委員提交顧問團隊對大嶼山經濟狀況及大嶼山與珠三角地區發展近況的初步分析(附件一)以供參考。

2. 研究的主要目的及工作

- 2.1 規劃署委託了 ICF Consulting Services Hong Kong Limited 就「大嶼山綜合經濟發展策略及大嶼山主要發展上商業用地的初步市場定位」進行研究。有關研究已於 2015 年 2 月展開，預計需時約六個月完成。研究的目的是：

- 充分發揮大嶼山的發展潛力及避免大嶼山各主要商業發展(包括欣澳及小蠔灣填海，東涌新市鎮擴展及港珠澳大橋香港口岸上蓋發展)的角色及功能出現重疊；
- 擬備大嶼山綜合經濟發展策略；
- 研究大嶼山主要商業發展的初步市場定位，以達致協同效應；以及
- 為大嶼山發展諮詢委員會及各主要發展的研究提供重要參考。

2.2 研究的主要工作包括：

- 探討及分析大嶼山的地域優勢以及發展機遇；
- 根據現有的統計及預算，檢視現時及未來全港各類商業用

地的需求及供應；

- 考慮大嶼山及周邊地區正計劃中／籌備中的其他發展（如港珠澳大橋、機場島北商業區、珠三角西部城市發展、擬議的迪士尼樂園擴建及東大嶼都會計劃等），分析大嶼山四個主要發展在全港及區域層面上的地理優勢及商業潛力，並估算大嶼山於短、中及長期，在全港商業用地需求所佔的比例；
- 釐定合適的大嶼山經濟發展方向及概念，並擬備大嶼山綜合經濟發展策略的擬稿；以及
- 為大嶼山的主要發展的商業用地進行初步市場定位研究，確定目標市場及客群，並就個別商業用地的發展提出可行性建議。

3. 初步分析

- 3.1 規劃署委聘的顧問團隊擬備了一份文件簡介研究目的及內容、大嶼山的經濟概況、大嶼山對珠三角地區區域和本地經濟發展重要性及大嶼山有發展潛力的產業，包括會議展覽產業、旅遊及零售產業、酒店產業及現代物流產業等的初步分析。有關文件已載列於附件一供各委員參考及討論。

4. 未來路向

- 4.1 顧問團隊會適時向大嶼山發展諮詢委員會及相關小組進行諮詢及匯報研究成果。
- 4.2 研究結果將可為大嶼山有關的主要發展地點進行詳細可行性研究時提供參考，亦為規劃及保育小組在擬備整體空間規劃及保育策略時，提供一個重要的資料來源。

附件

- 附件一： 大嶼山綜合經濟發展策略及大嶼山主要發展上商業用地的初步市場定位研究 - 初步分析

規劃署
2015年3月



大嶼山綜合經濟策略及大嶼山主要發展上商業 用地的初步市場定位研究 - 初步分析

香港特別行政區政府
規劃署

2015年3月



This page is intentionally blank

Document Control

Document Title	大嶼山綜合經濟策略及大嶼山主要發展上商業用地的初步市場定位研究 - 初步分析
Job No.	J60300035
Prepared by	Kevin Leung, Calvin Qiu
Checked by	Kim Tsang
Date	17 March 2015

This report is the copyright of Planning Department and has been prepared by ICF Consulting Services Hong Kong Ltd under contract to Planning Department. The contents of this report may not be reproduced in whole or in part, nor passed to any other organisation or person without the specific prior written permission of Planning Department.

ICF has used reasonable skill and care in checking the accuracy and completeness of information supplied by the client or third parties in the course of this project under which the report was produced. ICF is however unable to warrant either the accuracy or completeness of such information supplied by the client or third parties, nor that it is fit for any purpose. ICF does not accept responsibility for any legal, commercial or other consequences that may arise directly or indirectly as a result of the use by ICF of inaccurate or incomplete information supplied by the client or third parties in the course of this project or its inclusion in this project or its inclusion in this report.

1 研究簡介

1.1 簡介

ICF Consulting Services Hong Kong Limited (下稱 ICF) 獲規劃署委託 (下稱署方)，進行「大嶼山綜合經濟發展策略及大嶼山主要發展上商業用地的初步市場定位研究」(下稱本研究)。本研究已於 2015 年 2 月正式展開，預計約六個月完成。

1.2 研究背景

2014 年香港的本地生產總值高達 2 千 8 百多億美元。於 2013 年，服務業佔香港本地生產總值 93%¹。隨着內地經濟持續發展，全球經濟重心逐漸轉往亞洲地區，香港與內地，尤其是珠江三角洲(珠三角)的經濟聯繫更顯重要。行政長官在 2014 及 2015 年的施政報告中均提出，鑑於各項大型交通基建工程，包括擴建香港國際機場成為三跑道系統、港珠澳大橋及相關工程的屯門至赤鱸角連接路等，大嶼山將會成為重要的國際 / 區域交通樞紐，並在香港的長遠經濟發展中扮演更重要的角色。

與此同時，政府現正準備研究及推展位於欣澳的填海工程、港珠澳大橋香港口岸上蓋的發展、東涌新市鎮擴展以及小蠔灣的填海工程(統稱主要發展)。而機場管理局亦正研究機場島北商業區發展。長遠來說，這些發展計劃將會為香港提供更多土地，以滿足不同社會民生、經濟需求。為充份發揮大嶼山的發展潛力，減少各發展計劃功能上的重疊，以達至最大的協作效益，政府認為有需要為大嶼山的發展方向訂立綜合發展策略，並為各主要發展定位。

1.3 研究目的

基於上文所述背景，本研究的目的是在香港與珠三角在經濟上緊密連繫的格局下，探討大嶼山各主要發展的商業用地如何定位及互相配合，以達至最大的協同效益。

1.4 主要研究內容

顧問團隊將會進行以下工作:

¹ 香港概況 < <http://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/trade%26industry.pdf> >

- 探討及分析大嶼山(當中包括四個主要發展，及位於北及東大嶼山的各項進行中或已落實的發展計劃如東大嶼都會、機場島北商業區等)的地域優勢以及發展機遇；
- 參考現有資料及研究預測，探討香港現有及未來各類商業土地之供應及需求，包括辦公室、商業、零售、酒店等的土地，以及適合在大嶼山發展的潛在產業，例如會議及展覽產業、現代物流等；
- 評估大嶼山在短、中及長期內，在上述土地需求的所佔比重；
- 確立大嶼山的經濟發展方向及概念，制定一套綜合經濟發展策略，並考慮可能的高增值 / 低污染行業的土地用途；以及
- 為主要發展中的商業用地研究及建議其初步市場定位。

1.5 本文的目標

本文旨在介紹本研究的工作內容，並闡述顧問團隊對大嶼山經濟狀況及大嶼山以及珠三角發展近況的初步分析。

2 大嶼山的經濟概況

2.1 大嶼山現況

大嶼山人口約 10 萬人，勞動人口佔大概 50%。大部分的當地勞動人口(77%) 在大嶼山以外地區就業。撇除家庭傭工，大嶼山的勞動人口月收入中位數在港幣 1 萬至 1 萬 5 千之間²。整體而言，大嶼山的經濟概況與香港整體趨勢並無重大分別。

2.2 大嶼山的就業現況及主要經濟活動

根據政府統計處的資料，2013 年間，全港有約 7 萬人³在大嶼山就業，當中有約 70% 的人員是從事與香港國際機場相關的行業。15% 及 6% 的人員則分別在東涌及香港迪士尼樂園工作⁴。大嶼山目前的主要經濟活動集中在北大嶼山，主要與機場及進行中的基建項目有關。東大嶼山(主要是竹篙灣)則是休閒旅遊活動的重地。

2.3 正進行及籌備中的大型經濟發展及基建項目

大嶼山及鄰近地區目前有多項正進行中或籌備中的大型經濟發展及基建項目⁵，當中包括：

- 港珠澳大橋；
- 屯門至赤鱸角連接路；
- 機場島北商業區；
- 機場三跑道；
- 東涌新市鎮的擴展；
- 小蠔灣填海；
- 欣澳填海；
- 港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展；及
- 東大嶼都會。

² 以 2011 年當年價格顯示

³ 統計處《表 E009：按行業主類及規劃統計小區劃分的機構單位數目及就業人數（公務員除外）》<http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp452_tc.jsp?productCode=D5250006>

⁴ 同上

⁵ 有關各項目的詳細資料，可參考大嶼山發展諮詢委員會文件第 02/2014 號

3 大嶼山對區域及本地經濟發展的重要性

3.1 簡介

本章簡介大嶼山對香港長遠經濟發展的重要性，以及必須在本研究參考的珠三角內的發展計劃。

3.2 對本地經濟發展的重要性

大嶼山發展專責小組在 2007 年制訂經修訂的大嶼山發展概念計劃(概念計劃)中提出，將當地大部分的土地劃作自然保育用途，而經濟用地用途則集中在北大嶼山。

自該計劃推出後，香港的社會經濟情況出現多重改變，例如人口及訪港旅客持續增加、土地需求殷切以及經濟活動日漸多元化。加上多項大型基建陸續動工 / 竣工，大嶼山除了自然保育角色以外，亦是推動香港經濟可持續發展的一大動力。

基於大嶼山最新的策略定位和發展方向，大嶼山發展諮詢委員會規劃及保育小組確認大嶼山的整體規劃願景為「平衡發展和保育的需要，以推動大嶼山的策略性增長及可持續發展」⁶。以下簡列大嶼山對香港經濟發展的重要性⁷：

- 香港位於亞洲經濟增長中心，並一直在珠三角區域內(尤其是國際空運、商貿樞紐等方面)擔當重要角色。大嶼山位於香港西部，作為國際及多項跨境交通基建的交匯處，大嶼山與珠三角的連繫將更加緊密方便。大嶼山可把握這項優勢，在香港整體發展上擔當策略性的角色；
- 利用上述地理優勢，若與香港本身在金融、法律、醫療及教育等高增值服務產業的優勢結合，大嶼山可成為一個全面的一站式服務樞紐，更有機會吸引相關企業進駐作為區域性的基地；
- 與此同時，正在籌備中的中部水域人工島「東大嶼都會」若能與大嶼山的主要發展互相配合，將可提供更多土地容納持續增長的人口和提供大量工作機會，而更具規模的人口及商業發展亦有利大嶼山的整體發展；

⁶ 大嶼山發展諮詢委員會規劃及保育小組文件第 05/2014 號

⁷ 大嶼山發展諮詢委員會文件第 04/2014 號

- 大嶼山上大片綠化空間，鄰近島嶼及海域獨特的自然生態環境，加上現有的主題公園、宜人的鄉郊環境、獨特的文化 / 文物景點，若透過詳細謹慎的規劃，可進一步發展多元化的旅遊、娛樂及商業用途，增加香港的旅遊資產，同時保存大嶼山的固有特色。

3.3 珠三角區域的經濟發展格局

在 2006 年，粵港澳三地政府在「一國兩制」的框架下，進行過多次大型研究及簽訂各種合作協議，希望透過區域層面的策略性規劃，分析珠三角各地的相互優勢，進一步促進區域內的合作與協調⁸。時至今日，在經濟上，香港與珠三角的合作互補乃大勢所趨；規劃上，由於個別地區的發展可能影響鄰近地區，區域空間布局及發展方向上的協調則更顯重要。

顧問團隊了解到不同文件均認為大嶼山可發展「橋頭經濟」。橋頭經濟⁹是「交通引導城市發展」的一種模式。「橋頭」是一個形象的說法，實際上是利用交通基建樞紐（機場、車站、碼頭、口岸）所帶來的人流和物流，對交通樞紐周邊地區的土地利用模式產生影響，推動區域的經濟發展。國際間著名的案例包括：荷蘭阿姆斯特丹史基浦航空城、上海虹橋樞紐商業區以及韓國仁川機場松島國際商務區。為讓大嶼山可大力發展橋頭經濟，在區域經濟發展中能佔一席位，顧問團隊會進一步了解珠三角中的主要發展計劃，作為研究時的重要參考。

下文簡介本研究將會探討的發展計劃：

3.3.1 廣東自由貿易區

國務院於 2014 年年底決定於廣東、天津及福建加設三個自由貿易區。廣東自由貿易區(廣東自貿區) 涵蓋了廣州南沙新區片區、深圳前海及蛇口片區以及珠海橫琴區片區，總面積達 116 平方公里。設立自貿區的目的除了積極深化內地與港澳台的在金融服務業的合作，加快對外經貿的轉型，更是要加大開放的力度與高度¹⁰。三個廣東自貿片區在地理上與大嶼山接近，將通過港珠澳大橋、港深西

⁸ 環珠江口宜居灣區建設重點計劃研究建議摘要(2014 年 12 月更新版)

⁹ 發展局 < http://www.devb.gov.hk/filemanager/en/content_876/方舟博士.pdf >

¹⁰ 2015 年 2 月 9 日廣東省省長朱小丹在廣東省第十二屆人民代表大會第三次會議上作政府工作報告 < http://www.gd.gov.cn/govpub/gzbg/szf/201502/t20150215_209570.htm >

部通道及屯門至赤鱸角連接路、以及廣深港高速鐵路（高鐵），享有更便捷的交通連繫，加上深度的粵港合作，將為大嶼山發展提供不少機遇。

下文簡述三個片區的背景及產業優勢。

■ 南沙

南沙於 2012 年成為第六個國家級新區¹¹。根據《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》(十二.五)，南沙新區將打造成為「服務內地、連接港澳的商業服務中心、科技創新中心和教育培訓基地，建設臨港產業配套服務合作區」，故便成了 CEPA 的先行先試試驗區¹²。在《廣州南沙新區發展規劃》中，為增加對外企業的吸引力，當地政府共賦予多項優惠政策，涵蓋財稅、金融、港澳往來便利化、對外開放、土地管理等方面。

■ 前海及蛇口

國務院於 2010 正式批准，充分利用深圳靠鄰香港的地利之便，特設前海深港現代服務業合作區(前海)，並定位為深港合作先導區，推進與香港的合作及融合。前海以現代服務業為主，對國內產業升級優化產生示範作用¹³。前海地理位置優越，緊臨香港國際機場及深圳寶安機場、擬議中的深圳-中山跨江通道、深圳西部港區和高鐵深圳北站等重點交通建設。而前海內的土地利用布局將會包括商務中心片區(金融、信息、貿易及會計等產業)、保稅港片區(重點發展現代物流、航運及供應鏈管理)、綜合發展片區(前者的擴展)以及濱海休閒帶(具旅遊休閒功能的公共空間)。相比起前海，蛇口區有相對成熟的工業區發展及社區配套，在功能上能配合前海發展總部經濟、研發及旅遊等方面¹⁴。

■ 橫琴

橫琴新區位於廣東珠海市，鄰近澳門特別行政區。國務院於 2009 年正式批准《橫琴總體發展規劃》，定位為粵港澳緊密合作示範區。新區的建設於同年展開，總面積為 28 平方公里。橫琴新區內

¹¹ 經濟通
<http://www.etnet.com.hk/www/tc/news/topic_news_detail.php?category=special&newsid=2641>

¹² 同上

¹³ 前海深港現代服務業合作區總體發展規劃－文件匯編(2010年12月)

¹⁴ 文匯報 <<粵自貿區變陣 南沙前海橫琴納版圖>>
<<http://paper.wenweipo.com/2014/12/28/YO1412280011.htm>>

會實施比經濟特區更特殊的政策，當中包括企業及個人稅收優惠、金融電信業優惠政策與簡化通關政策以促進投資意欲。根據《規劃》所述，區內設有高新技術產業區、國際居住社區、中心商務區、口岸服務區、綜合服務區、文化創意區、科技研發區、休閒度假區等¹⁵。自 2009 年起，不同大型建設已陸續展開，包括在打造休閒度假區方面，橫琴現已設有大型主題樂園及酒店。

3.4 興建/擬議中的基建

■ 港珠澳大橋

興建中的港珠澳大橋全長約 42 公里(當中香港段長約 12 公里)，是連接香港特別行政區、澳門特別行政區及珠海市的大型跨海通道。預計大橋通車後，珠江西部城市將落入香港方圓 3 小時交通圈，有助促進香港與該地區進行各項交流，也令大嶼山成為來往香港及珠江西部的必經之地。而屯門至赤鱸角連接路除了能滿足地區交通需求外，更能連接新界西北、深圳西部等地區，讓大嶼山與深圳西部更緊密聯繫起來。

■ 廣深港高鐵

興建中的廣深港高速鐵路（高鐵）是一條連接香港、深圳和廣州的高速鐵路，為香港和廣州之間提供快速、便捷的鐵路通道。高鐵香港段將會經一條長約 26 公里的隧道，由西九龍總站伸延至皇崗邊界，並在該處連接廣深港高速鐵路內地段。高鐵可將來往香港與廣州的行車時間由現在約 100 分鐘縮短至 48 分鐘，更可連接國家高鐵網，使香港與北京及上海等主要城市直接連通。使用廣深港高速鐵路的乘客亦可透過珠三角城際快速軌道來往香港與珠三角主要城鎮¹⁶。

■ 擬議中的深中大橋

隨著珠江東西兩岸的產業結構升級與珠江三角區域經濟一體化的演變，提供快速的交通連結及增加東西兩岸的運載力已是當務之急。有建議提出興建深圳至中山的跨江通道(暫名：深中大橋)按初步規劃，大橋走線的兩端可連接至前海與橫琴，更會連接南沙，作為三個發展區的主要幹道。預計大橋開通後，南沙至深圳機場估計時間

¹⁵ 珠海橫琴新區管理委員會 <<http://www.hengqin.gov.cn>>

¹⁶ 運輸及房屋局 <http://www.thb.gov.hk/tc/policy/transport/issues/cbt_4.htm>

可大為縮減¹⁷。大橋可成為港珠澳大橋以外，連接珠江東西部各地區的另一通道。

3.5 潛在機遇及挑戰

珠三角的發展為香港及大嶼山帶來機遇與挑戰。香港或可利用大嶼山的地利之便，善用珠三角龐大的人口與經濟規模，發展相關產業，與珠三角的發展區相輔相承。另外，當各項基建設施完工後，大部分珠三角城市將位處香港方圓三小時車程範圍內，當中珠江口的部分地區更可與香港形成「一小時生活圈」，方便貿易、民生交流。

珠三角的發展速度迅速，並且主推高增值的服務業，某程度上與香港直接競爭。故此，香港必須了解珠三角的發展格局及自身優勢，才能利用大嶼山作為發展的新動力。

3.6 小結

本章概述了大嶼山在香港長遠經濟發展的重要性與珠三角的發展近況。顧問團隊了解珠三角的發展迅速，故會在研究過程中更深入探討自貿區對大嶼山的影響以及帶來的機遇。

¹⁷ 文匯報 <<深中通道明年開工>> <<http://paper.wenweipo.com/2014/04/15/CH1404150001.htm>>

4 在大嶼山有發展潛力的產業

4.1 簡介

承上文所述，各項基建工程、主要發展陸續完成或開展，將會為大嶼山帶來各種商業機會。屆時，大嶼山將會與珠三角各地緊密連繫，往返的交通更便利省時，有利於香港與珠三角的經貿交流。加上香港國際機場已有的優勢（例如頻密的國際航班與高效的空運處理能力），大嶼山更可成為進出珠三角的門戶，對香港整體經濟發展帶來契機。

顧問團隊將會詳細研究個別產業在大嶼山的發展潛力。本章羅列出顧問團隊將會在研究當中更進一步探討的產業，並簡介個別產業的現況，包括個別產業在大嶼山的現況與未來計劃。

顧問團隊留意到，在討論大嶼山發展的文件中，例如大嶼山發展諮詢委員會的文件，對不同產業均有著墨，當中包括：

- 會議及展覽業；
- 旅遊和零售業；
- 酒店業；及
- 現代物流業。

顧問團隊初步認為上述產業均可利用大嶼山的地理優勢及資源發展。下文將會主力探討該些產業的近況。

4.2 會議及展覽產業

4.2.1 現況

香港每年均舉辦多項國際及本地展覽及會議，有助本地的出口貿易。根據立法會文件¹⁸，政府已委託顧問進行研究，評估香港在未來 15 年對會議及展覽設施的需求。顧問預計按出售場地面積計算，香港的會議業及展覽業至 2028 年將每年分別增長約 2.2% 及 4%。本港主要的會議展覽場地為位於灣仔的香港會議展覽中心及位於大嶼山的亞洲國際博覽館(亞博館)，兩個場地旺季，都會出現場地供應緊張的情況。立法會文件亦指出，顧問預計，根據上述增長預測，香港至 2028 年需要約 132 000 平方米的額外會議及展覽空間，才能

¹⁸ 立法會 CB(1)512/14-15(05) 號文件

滿足旺季的所有場地需求。立法會文件指出，政府會考慮待沙田至中環線會展站於 2020 年左右落成後，在上蓋興建新的會議中心。政府亦會留意大嶼山的發展，以及繼續留意和考慮於其他地點發展會議及展覽設施的可行性，有關地點附近應具備足夠的配套設施（如住宿、餐飲、娛樂及交通）。

4.2.2 大嶼山的會議及展覽業現況與未來計劃

亞博館是大嶼山唯一大型的專用會議及展覽場地，提供約 7 萬平方米的會議及展覽場地。根據商務及經濟發展局提交立法會的文件¹⁹，在 2013 年，亞博館的場地全年有 27 天達致飽和，尤其於展覽旺季。顧問建議待鄰近有足夠的配套設施後，可進一步考慮擴建亞博館。顧問團隊留意到機場三跑道系統及港珠澳大橋將鞏固大嶼山作為國際及區域交通樞紐，帶來不少商機，本研究會充分考慮這些因素。

4.3 旅遊和零售產業

4.3.1 旅遊和零售業現況

旅遊業是香港經濟的支柱產業，提供將近 27 萬個就業機會和貢獻 1 千多億的經濟增值(兩者均為 2013 年數據)²⁰。香港旅遊業近年因內地遊客人數強勁增長而發展蓬勃，更帶動本地零售及酒店行業。在 2013 年，由旅客帶動的消費共佔整體零售市場的 35%，可見零售業與旅遊業的關係密不可分。由於訪港遊客(主要是內地遊客)數字持續增長，以及消費型態逐漸改變，香港有需要推出更多旅遊設施以提升整體旅客接待能力，亦可滿足不同類型旅客的需求。顧問團隊留意到適用於內地遊客的「個人遊」有機會調整，加上世界各地旅遊市場均希望透過簡化簽證手續或優惠吸引內地遊客。故此，顧問團隊在研究過程中會將留意旅遊業的趨勢發展。

4.3.2 大嶼山的旅遊和零售業現況與未來計劃

在旅遊業方面，現有的旅遊設施及景點包括香港迪士尼樂園、昂坪 360 纜車與昂坪市集、寶蓮寺、「水鄉」大澳及梅窩等都是訪港旅客及本地居民的遊覽地點。此外，香港迪士尼樂園將會在 2016 年年底有新園區開幕，並正興建新度假酒店。政府正與華特迪士尼公

¹⁹ 同上

²⁰ 香港旅遊發展局 <http://partnernet.hktb.com/tc/research_statistics/latest_statistics/index.html>

司就樂園第二期發展計劃展開商討²¹。顧問團隊了解到有其他如延伸纜車至大澳、於南大嶼山發展低密度酒店水療設施及新增主題公園的討論或建議。顧問團隊亦知悉政府將會委聘顧問公司研究大嶼山的旅遊設施及規劃，並會考慮該研究的成果。

在零售方面，大嶼山目前有三個商場(分別為東薈城、逸東商場及富東廣場)，當中東薈城的定位是針對遊客與區外訪客的暢貨中心(outlet mall)。顧問團隊注意到港珠澳大橋、機場島北商業區及香港口岸上蓋發展所帶來的商機，故在此研究會充分考慮這些因素。

4.4 酒店產業

4.4.1 酒店業現況

由於旅遊業過去的增長，以及過夜遊客的數目在過去平穩增長，香港酒店的整體入住率在 2013 年已達 89%。而根據商務及經濟發展局的分析，至 2017 年，香港雖然會有 8 萬 4 千間酒店房間供應，但依然供不應求²²。不過，調整「個人遊」若影響過夜旅客，加上來自世界各地的競爭，都會對本港酒店的需求帶來影響，也是顧問團隊必須留意的趨勢。

4.4.2 大嶼山的酒店業現況與未來計劃

目前大嶼山有八間酒店，兩間位於機場，兩間位於香港迪士尼樂園，另外四間位於東涌、大澳、愉景灣及梅窩。根據香港迪士尼樂園所提供的資料，樂園將於 2017 年年初落成現正有 750 間房間的度假型酒店，預計可更進一步提升大嶼山的旅遊配套及吸引力。機場北商業區亦有發展額外酒店的計劃，顧問團隊亦關注到有發展不同檔次及種類酒店的建議，並會在研究中參考。

4.5 現代物流產業

4.5.1 現代物流業現況

物流業是香港重要的經濟支柱之一，共提供將近 19 萬個工作機會，並為香港帶來超過 680 億港幣的經濟增值(2013 年數據²³)。有

²¹ 立法會文件 CB(4)480/14-15(05)號文件

²² 商務及經濟發展局《香港承受及接待旅客能力評估》

²³ 政府統計處

< http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp80_tc.jsp?tableID=190&ID=0&productType=8 >

賴於香港的自由港地位、高效簡單的報關通關安排、高水平的航運基建以及珠三角/亞太地區對物流服務的強勁需求，經香港處理的貨物量(空運與海運)均錄得升幅。同時，香港亦面對來自海外的競爭、本地物流設施用地供應不足及營運成本上升等挑戰。

4.5.2 大嶼山的現代物流業現況與未來計劃

因鄰近機場，目前大嶼山的物流業主要是圍繞空運發展。未來將會有更多基建連接珠三角，對整體物流市場發展有一定正面影響。顧問團隊留意到有意見建議利用地利之便，發展小蠔灣作物流發展用途，亦建議考慮欣澳作物流發展的可行性。顧問團隊會參考不同意見與資料，進行分析。

4.6 香港 / 大嶼山發展上述產業的優勢

顧問團隊的初步研究顯示，上述產業在大嶼山的發展程度不一，大部分因素是大嶼山的交通可達度以及勞動力不足。不過大嶼山的旅遊資源豐富，加上未來是多項交通工具的重要樞紐，屆時所帶動的人流對當地的旅遊、零售及酒店業有正面的作用。雖然物流業界對大嶼山是否為適合發展該產業的意見不一，但顧問團隊認為需要全盤考慮行業現況及未來發展趨勢以及配套才能下結論。不論最後大嶼山的發展是否會包括所有上述產業，如何通過增加區內人口、調整人口結構、加強交通可達性以及清晰的發展計劃、與發展該些產業應有的配套等問題，將會是本研究的一大課題。

4.7 小結

本章概述了具潛力在大嶼山發展的產業之概況，並點出在研究過程中必須探討的課題，即是發展各個產業的所需配套及其他條件。

5 總結及下一步行動

誠如上文所述，本研究的目的是要為大嶼山的長遠經濟發展訂立策略。在研究過程中，顧問團隊會參考大嶼山的現況、各項相關的基建、香港的長遠經濟發展需要以及珠三角持續發展所帶來的機遇等因素，並與相關持分者保持溝通，進行全面且通徹的分析。

本文已闡述顧問團隊對上述因素的初步分析。顧問團隊將會在研究過程中深化各項因素所帶來的機遇與挑戰，並適時向政府匯報研究成果。