

大嶼山發展諮詢委員會
規劃及保育小組

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
- 初步經濟發展概念

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向委員簡報“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”）的最新進展及顧問擬議的大嶼山初步經濟發展概念。

2. 研究進展

- 2.1 研究於 2015 年 2 月展開，顧問團隊於 3 月 18 日的規劃及保育小組會議上匯報了大嶼山的經濟現況、各項優勢及鄰近地區的發展與趨勢，並簡述大嶼山對珠三角地區和本地經濟發展重要性的初步分析。¹ 顧問團隊亦聽取了各委員的意見。
- 2.2 顧問團隊現擬備了大嶼山的經濟發展原則，經濟發展方向以及經濟發展概念，以助進一步制定大嶼山綜合經濟發展策略。

3. 經濟發展概念

- 3.1 顧問團隊在進行了大嶼山的綜合態勢 (SWOT) 分析後，提出「蓬勃社區」、「支柱產業新平台」及「明日之橋」三個初步經濟發展概念。詳情載列於附件一供各委員參考及討論。

¹ 文件可於大嶼山發展諮詢委員會網站下載：
[http://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_923/PC_SC_Paper_01_2015_\(Chi\).pdf](http://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_923/PC_SC_Paper_01_2015_(Chi).pdf)

4. 下一步工作

- 4.1 在聽取委員及其他持份者對初步經濟發展概念的意見後，顧問團隊將會根據大嶼山商業用地的需求估算，擬備大嶼山綜合經濟發展策略。其後，顧問團隊會按各個主要商業發展的特性及優勢，擬定出初步的市場定位，以避免產生惡性競爭及達致協同效應，發揮最大效益。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結果。
- 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，亦為大嶼山發展諮詢委員會在擬備整體規劃、保育、經濟及社會發展策略時，提供一個重要的基礎。

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 - 初步經濟發展概念

規劃署

2015年5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 - 初步經濟發展概念

香港特別行政區政府
規劃署

2015年5月



This page is intentionally blank

文檔紀錄

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 - 初步經濟發展概念
Job No.	J60300038
Prepared by	梁藝騰
Checked by	曾劍虹
Date	2015 年 5 月

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，預計需時約六個月完成。如大嶼山發展諮詢委員會規劃及保育小組文件第 01/2015 號所述，顧問團隊已初步分析了大嶼山發展的各項優勢、限制及機遇，更參考過鄰近地區的發展與趨勢。在分析委員提出的意見及考慮大嶼山在經濟發展方面的潛力及限制後，顧問團隊為大嶼山擬備了經濟發展的初步概念。

1.2 本文的目標

本文旨在闡述顧問團隊的初步綜合經濟發展策略，包括經濟發展原則、經濟發展方向以及三個經濟發展概念，供委員參考。

2 大嶼山的初步綜合經濟發展策略

2.1 介紹

本章簡介顧問團隊所建議的初步綜合經濟發展策略，當中包括經濟發展原則、經濟發展方向以及三個經濟發展概念。

2.2 大嶼山的發展願景、策略定位及規劃原則

經修訂的大嶼山發展概念計劃(概念計劃) 在 2007 年公布後，社會經濟方面都出現了不少變化，包括人口及訪港旅客數目持續增加、土地需求殷切以及經濟活動日漸多元化等。有見及此，大嶼山發展諮詢委員會於 2014 年 1 月成立後重新檢視及確認大嶼山的最新整體規劃願景為「**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**」¹。

在經濟發展定位方面，顧問團隊認為大嶼山應朝著以下方向發展：

- 作為香港與內地及國際接軌的跨界交通基建的交匯點；
- 成為一個全面的一站式金融、法律、醫療及教育等高增值服務樞紐；
- 利用發展「東大嶼都會」機遇，提供更多土地容納持續增長的人口和提供大量工作機會；
- 進一步發展多元化的康樂、旅遊、娛樂及商業用途，增加及鞏固香港的旅遊資產。

2.3 大嶼山的綜合態勢分析

顧問團隊已匯報過大嶼山及鄰近地區的經濟現況及各項優勢（見大嶼山發展諮詢委員會規劃及保育小組第 01/2015 號文件）。自該文件發出後，顧問團隊更進一步分析各項發展限制。下表羅列出顧問團隊針對各項優勢及限制的綜合態勢分析：

¹ 大嶼山發展諮詢委員會規劃及保育小組文件第 05/2014 號

優勢	限制
<ul style="list-style-type: none"> ■ 擁有多項策略性基建項目(包括現有、興建中及規劃中)，當中香港國際機場更是世界最繁忙的貨運機場，客運機場亦甚受歡迎 ■ 擁有多個主要旅遊景點 ■ 獨特及豐富的自然、歷史及文化旅遊資產 ■ 坐落於大嶼山的亞洲國際博覽館是香港主要的會議展覽場地 ■ 已建有特色的主題酒店及知名的暢貨中心 (outlet mall) ■ 富活力、多元化及城鄉共融的社區 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遠離市區核心，經濟活動欠缺本地集聚效益。由於當地居民大多需跨區工作，在繁忙時間出現交通樽頸問題 ■ 大嶼山內的道路交通配套不足，尤其是連接大嶼山北及南的道路 ■ 大嶼山的土地供應受地勢所限，主要依靠填海造地 ■ 飛行航道帶來的高度限制 ■ 噪音及空氣質素問題對土地用途帶來限制 ■ 現有基建及配套不足以應付大規模發展 ■ 大嶼山現有的就業機會與當地人口結構 / 居民的技能錯配
機遇	挑戰
<ul style="list-style-type: none"> ■ 新基建將增強大嶼山與珠三角及新界西部的聯繫 ■ 國家的廣東自由貿易區及「一帶一路」政策為香港、內地及世界各地帶來合作的新契機及商機 ■ 機場的擴展與貨運及客運吞吐量的增長 ■ 橋頭經濟 ■ 建議中的機場島北商業區、擬議的香港迪士尼樂園第二期發展以及亞洲國際博覽館的日後擴展，預計將會帶來協同效益 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 與香港其他地區 / 發展產生競爭 ■ 與內地其他地區 / 發展產生競爭 ■ 就業機會與當地人口結構 / 居民技能錯配情況持續 ■ 若大嶼山不能成為一個目的地，繁忙時間的交通問題預計會惡化；經港珠澳大橋來港的旅客會直接進入市區，而非停留在大嶼山

- 大嶼山具潛力發展為區域寫字樓樞紐，為當區、新界西部及有興趣進駐香港的內地企業提供機會
- 對現代物流業設施的需求
- 大嶼山人口預計會有顯著的增長，為當地提供大量勞動力
- 訪港旅客預計會持續增長，帶動酒店房間的需求

2.4 經濟發展原則

基於上述的綜合態勢分析，顧問團隊擬訂出三項經濟發展原則：

1. 發展成訪客目的地

大嶼山遠離市中心，除了造訪大澳、香港迪士尼樂園、寶蓮寺 / 天壇大佛及昂坪 360 等主要景點之外²，旅客及本地居民並沒有其他誘因專程前往消費或進行休閒活動；而由於酒店、零售、餐飲及娛樂相對市區的選擇較少³，使到經香港國際機場入境的訪客，亦鮮有在大嶼山住宿或作長時間逗留。顧問團隊認為將大嶼山發展成一個訪客目的地，對其長遠發展尤其重要。大嶼山的發展方向應朝著吸引本地及訪港旅客專程前往，並延長他們逗留在大嶼山的時間，從而創造商機。

2. 可持續發展

財務方面的可持續性：不同產業各有集聚性，若發展規模不能吸引產業的聚集，劃作商業用途的土地若乏人問津，從公共財政角度而言，損失的是土地收益；從投資角度而言，則是物業缺乏收入來源。除此之外，商業發展必須能夠吸引訪客、租戶、用家及投資者，並在可行的情況下，利用盈利能力較佳的用途來補貼一些具有

² 根據旅遊發展局的統計，在 2013 年，有 21% 的受訪過夜旅客曾造訪香港迪士尼樂園，另有 7% 的受訪過夜旅客曾造訪過寶蓮寺/ 天壇大佛，而有 6% 的受訪過夜旅客曾搭乘昂坪 360。

³ 根據旅遊發展局的統計，在 2013 年，過夜旅客平均在香港停留 3.4 晚，時間不算長。交通是否方便以及旅遊設施的密集度變是主要的住宿考量。雖然大嶼山鄰近機場(包括機場、東涌、大澳、梅窩及欣澳等地)並有八間酒店提供約 3 700 間酒店房，相比起市區(例如香港島在 2013 年共有 112 間各類型的酒店，共提供超過 2 萬間房間)，選擇相對較少。除此之外，以零售、餐飲及娛樂的選擇來說，大嶼山的選擇依然較少(目前東涌的零售設施主要以滿足當地居民日常生活或作暢貨中心用途)，故不少訪港遊客會選擇住在市區，造訪完景點後便離開大嶼山，不多作停留。

價值但欠缺足夠盈利能力的經濟活動，一方面可豐富當地就業機會，減少當區居民跨區工作的需要，達至宜業的目標，亦可加強香港整體的產業多元化。

社區發展方面的可持續性: 勞動力與就業機會能互相配合，從而減少居民通勤的需要及降低當區的失業率。與此同時，社區的人口組合應在年齡、技能或收入水平方面盡量取得平衡，以打造一個共融活潑的社區。多元社區亦有利發展地區性的小型經濟。

環境方面的可持續性: 正如最新的大嶼山發展規劃願景，經濟發展不能犧牲保育需要，必須在兩者中間取得平衡。良好的自然環境亦是宜居、宜業及宜樂的重要因素。

3. 通盤考慮

應通盤考慮大嶼山的經濟發展，以融合大嶼山各項規劃及發展項目，達至互相配合而非競爭，並帶來協同效益。

2.5 初步經濟發展方向

顧問團隊經綜合考慮，提出以下大嶼山的初步經濟發展方向:

「建基於大嶼山各項策略性基建與旅遊資源的優勢，利用珠三角地區的經濟及旅遊業增長，國際及區域人流及貨物流持續增長的態勢，並把握機場擴建與其他交通基建，及區域性和香港的各项發展所帶來的協同效益與機遇。」

而具體的經濟發展策略將以下列的三項元素組成(見圖 2.1):

- **經濟活動類型:** 經濟活動所指的是各類產業，例如旅遊業、會議及展覽業、零售、物流業等能帶動就業或消費的經濟活動。在本研究中，經濟活動包括在香港與珠三角經濟日漸融合的經濟趨勢及兩地形成一小時生活圈的空間格局下，具市場潛力的產業。
- **經濟活動的規模:** 不同產業需要達到一定規模 (例如所需土地面積、相關產業的集中度等) 才有其經濟效益及可持續性。在決定經濟活動的規模方面，顧問團隊會考慮到當地未來人口增長、經大嶼山口岸進入香港的訪客數目、可行的土地供應、交通可達性等因素來決定經濟活動可能的規模。
- **經濟活動的空間分佈:** 這個是指在地理位置方面，如何配合該經濟活動的實際需要以及當地地理環境的各種限制，例如須鄰近機場 / 口岸、遠離民居等要求、飛航高度限制、噪音及空氣質素等

等限制。最重要的是，顧問團隊會考慮在全香港的層面上，大嶼山是否具備發展某產業的地利位置。

圖 2.1 大嶼山經濟發展策略的組成元素



3 大嶼山的初步經濟發展概念

3.1 簡介

顧問團隊根據上述分析，提出以下初步經濟發展概念：

圖 3.1 三個初步經濟發展概念



3.2 蓬勃社區

3.2.1 現況

大嶼山共提供約 9 萬個就業機會，當中大多數為與機場相關的工作，約 6.5 萬個⁴，其他就業機會則主要集中在東涌、香港迪士尼樂園度假區、愉景灣、梅窩等地。而 2011 年人口普查顯示，大嶼山有約 11 萬人口，而東涌新市鎮有約 8 萬人（當中勞動人口有將近 4 萬人），佔大嶼山總人口約 75%。雖然機場提供了大量職位，但只有不足 10%（約 3 600 人，不包括家居工作）的勞動人口在北大嶼山新市鎮（包括香港國際機場）內工作，大多數居民需要往香港其他地

⁴ 大嶼山發展諮詢委員會經濟及社會發展小組文件第 01/2015 號
<http://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_924/ESD_SC_Paper_No_01_2015_%28Chi%29.pdf>

區工作。同樣地，香港國際機場的勞動力主要是來自香港其他地區，可見東涌居民的職業技能與機場所提供的工種不一定配合。

目前的情況產生多種問題：衍生出在上下班繁忙時間的交通樽頸問題。由於大嶼山欠缺多元化工種供居民選擇，造成當區人口結構／技能與就業機會錯配，加上當地低技術勞工未能負擔遠程通勤的費用，使東涌失業率(5.4%)比整體失業率(3.4%)略高。而根據現正進行的東涌餘下發展計劃研究，未來的東涌新市鎮將會成為二十六萬人口的社區，如果不能在就業機會、生活配套等元素適切融入長遠發展中，當前的職業／技能錯配問題只會惡化。

而由於大嶼山缺少餐飲消閒設施，在機場島工作的員工並不會在大嶼山或東涌停留，故此缺乏商機。對當地居民來說，亦等於缺少消閒的選擇。

3.2.2 顧問團隊的建議

顧問團隊建議將大嶼山打造成一個蓬勃社區，讓不同社會階層、職業或年紀的人都可以在大嶼山安居樂業，並視大嶼山為宜居、宜業、宜樂之地。這項建議將聚焦於滿足現有及未來新遷入的人口需求，當中包括提供低技術就業機會以及另類的誘因／支援(包括職業培訓、青年培訓計劃及創業支援計劃)以推動在地就業和提供住家辦公室的機會及新創公司的支援服務(例如共享工作空間)等，長遠解決就業機會與工作技能的錯配。另外，更可考慮通過提供適切的房屋類型，吸引機場員工及高技術勞工搬入大嶼山居住。在規模方面，由於此建議旨在滿足當地需求，預計發展規模將會較小。

顧問團隊亦留意到，增加樓面供應並不足以抵銷大嶼山偏遠及欠缺產業聚集效益的難題。顧問團隊建議，在增加不同商業用地的同時，更需要能催生經濟活動及提供大量工作機會的產業，例如入職技能要求不高的專業支援服務、物流、零售、旅遊及會議及展覽業。在規劃方面，必須平衡宜居、宜業及宜樂的原則，通過完善、規模適中的混合式發展，打造富活力及多元的社區。

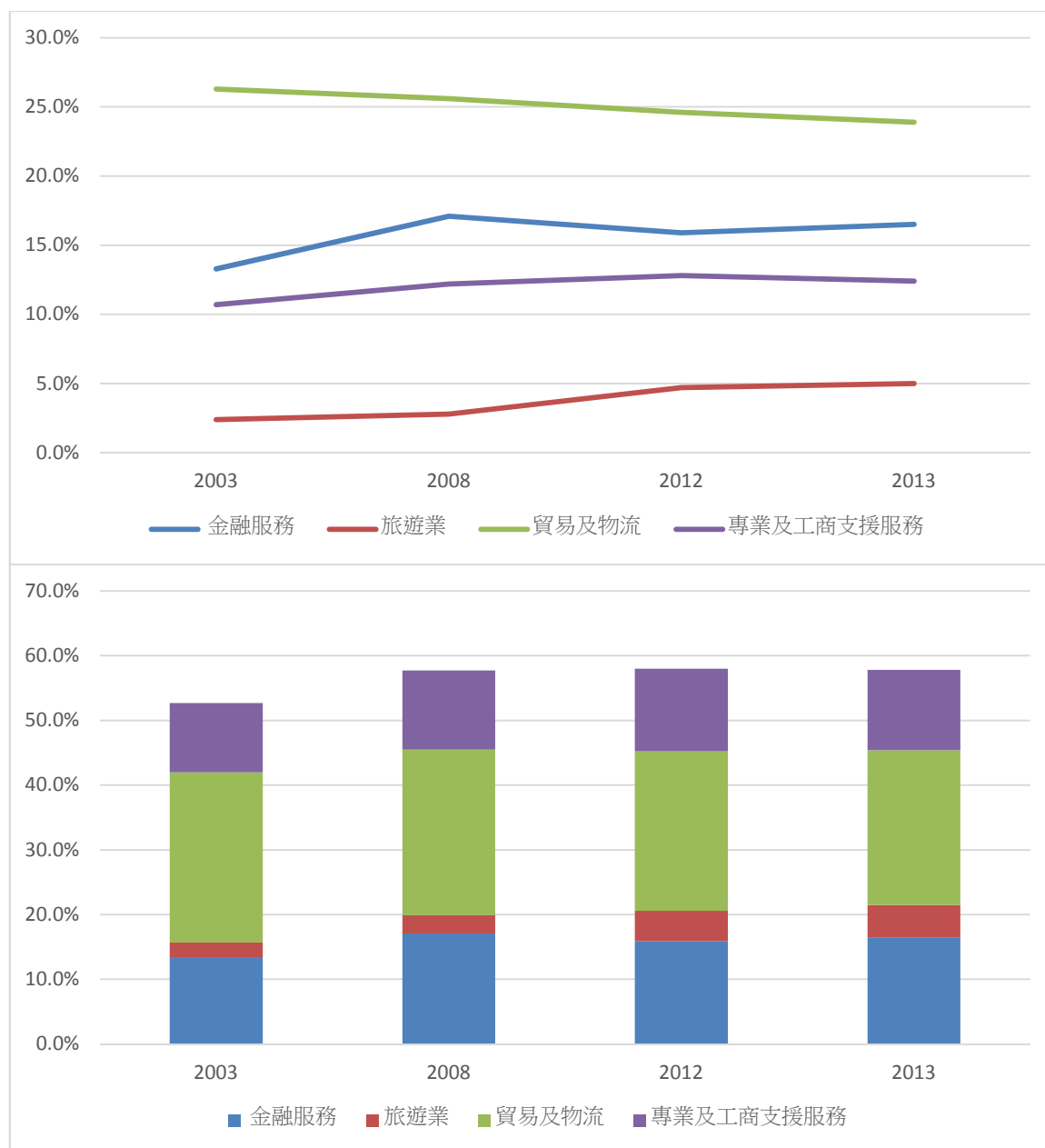
3.3 支柱產業新平台

3.3.1 現況

香港經濟的四大支柱產業(金融服務、旅遊、貿易及物流和專業及工商業支援服務)在過去持續推進香港的經濟發展，其總增加值在

2009-2013 年佔本地生產總值的 58% (見圖 3.2) ，其就業人數佔本港總就業人數的 47% 。

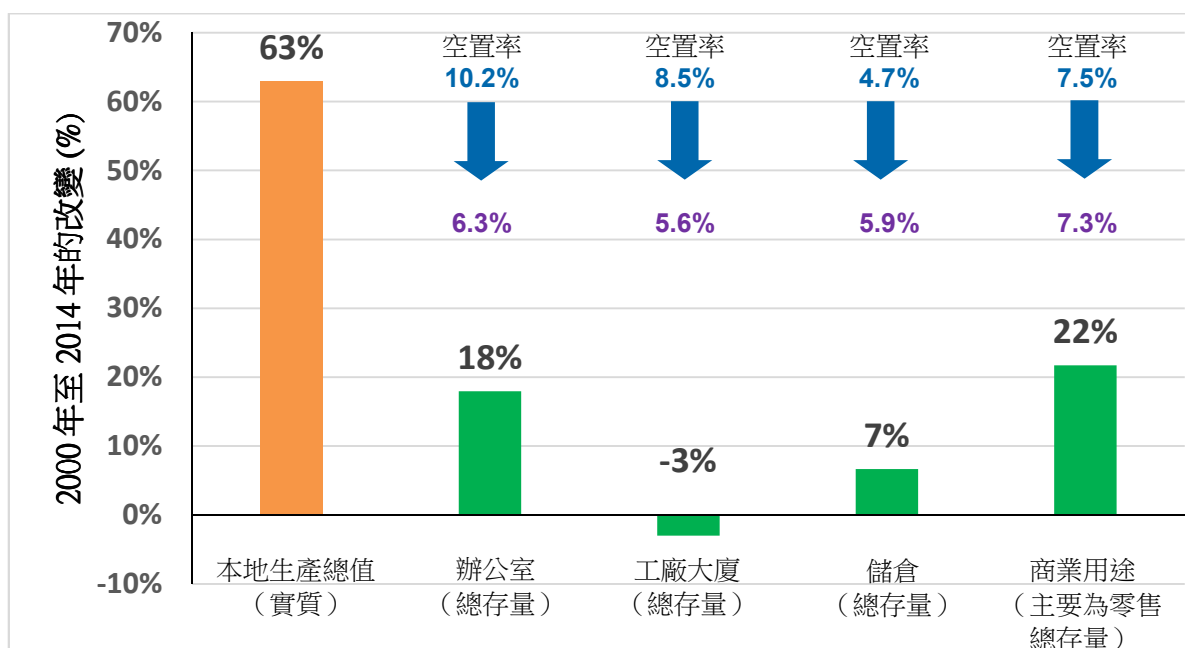
圖 3.2 四大支柱產業增加價值佔本地生產總值的百分比⁵



⁵ 政府統計處 表 030：本地生產總值、本地生產總值內含平減物價指數及按人口平均計算的本地生產總值

另外，對四大支柱產業來說，缺乏適合的土地（地點適合及成本相宜）是發展的一大障礙（下圖）。從下圖可見，不同種類工商物業的空置率則降至甚低的水平，顯示香港對各工商業樓宇的需求甚為殷切。

圖 3.3 各類工商業樓面的空置率及存貨量⁶



3.3.2 顧問團隊的建議

顧問建議在現有經濟基礎上，將大嶼山發展成可支援香港四大支柱產業的經濟樞紐，為大嶼山及鄰近地區提供大量就業機會。

目前四大支柱產業缺乏適當及足夠的土地，而大嶼山本身及擬議中的東大嶼都會、欣澳及小蠔灣填海計劃等，正有潛力提供具規模的經濟用地，為適合的四大支柱產業提供新的發展平台。

在人力方面，根據 2011 年統計資料，屯門與元朗共有 56 萬勞動人口，但每四名屯門及元朗居民只有一名是原區就業。大量當區居民依然需要跨區往市區工作。當屯門—赤鱸角連接路完工後，大嶼山與屯門及元朗區的距離將大大縮短，並且更加方便直接，若能在大

⁶ 差餉物業估價署物業市場統計資料 (2015)

嶼山提供適合的工作機會，對屯門及元朗區的居民更有吸引力。加上擬議的東大嶼都會未來可吸納的人口及吸引鄰近的香港島與西九龍的勞動人口，有機會創造足夠的勞動力在大嶼山發展該些產業（如圖 3.4），並可促進較大規模的發展。發展規模將比蓬勃社區更大型。

圖 3.4 未來大嶼山與新界西部、西九龍及香港島的聯繫



有鑑於此，顧問團隊亦建議可在大嶼山發展寫字樓，提供予非專業或專業的支援服務的經濟活動。根據顧問團隊所得的市場數據，2008 年只有 12% 的樓面面積是租予內地企業，但在 2015 年香港市區內的 25 座頂級甲級寫字樓有 20% 的樓面面積是租予內地企業。因此，大嶼山的寫字樓可租予有興趣依靠香港完善的法治體系、金融和專業服務及充裕投資機會等優勢的內地企業，更可打造企業後援服務。

大嶼山更可利用香港國際機場作為世界首屈一指的貨運機場地位，發展現代物流業，推動國際及區域物流，提高香港的物流產業鏈的價值(從高效貨物處理到高增值供應鏈管理)。

港珠澳大橋開通後，珠三角城市間的交通來往將更加便捷。為支援旅遊業，大嶼山可發展更全面的旅遊配套，當中包括針對會議及展覽業及商務旅遊的設施，例如增加會議及展覽空間(根據商務及經濟發展局進行的顧問研究，根據目前對會議展覽空間的需求，預計香港至 2028 年還需要 132,000 平方米的額外會議及展覽空間才能滿足旺季的場地需求)及中價酒店。同時，隨著跨界基建聯繫的改善，尤其是港珠澳大橋落成後，大嶼山可與澳門、珠海及其他珠三角城市發展區域性旅遊產品。總括來說，就旅遊業的發展，大嶼山需要增強現有及未來配套及項目，更要整合其自然、歷史文化資源作旅遊用途，以豐富香港的旅遊資源及配套。

3.4 明日之橋

3.4.1 現況

「創新」一詞意思是將一個意念轉化為有市場價值的產品、流程或服務。創新已成為世界經濟發展的重要動力。香港在這方面並非居於領導地位(見下表)，但鑒於其重要性，政府正銳意推動該行業的發展。

表 3.1 香港創新指標與競爭力

世界經濟論壇全球競爭力指數: 創新指標 (2013/2014)	香港排名 (共 148 個經濟體)
創新能力	29
科研機構素質	31
公司機構在研究與開發的支出	25
大學與業界在研究與開發的合作	21
政府在採購高科技產品的情況	19
科學家及工程師的供應	32

香港與其他地區在研究及開發投資比較 (2012)	研究及發展投資佔本地生產總值百分比
南韓	4.4
以色列	4.2
芬蘭	3.4
台灣	3.1
美國	2.8
比利時	2.2
新加坡	2.0
中國內地	2.0
香港	0.7

廣東省在高科技產品生產方面已有實質增長。在 2000 年，高科技產品只佔總工業生產的 17.2%，但在 2011 年，份額已經到達 35%。同一時期內，廣東省在研究開發經費上已翻倍至佔全省本地生產總值的 2%。香港在這方面表現並不突出，縱使有科學園及數碼港，對高科技、知識型經濟的支援除了政策外，亦需要土地與人力資源方面投入。

香港目前有不少新創公司，但創新科研界仍需要強大的助力。顧問團隊認為可考慮發展大嶼山成為推動創新科技的合適地點。

3.4.2 顧問團隊的建議

顧問團隊建議在現有基礎之上，將發展大嶼山成為一個展示香港及世界創新、高效及高原創性的平台，並優先讓知識型經濟相關的產業進駐。

將大嶼山轉型成為一個智慧島，當中的新市鎮發展可供各項智慧城市系統、技術及原則作為實況試驗場地之用。成功的系統更可應用在其他地區。目前，創新科技署及香港科技園公司均設有相關計劃，推動在政府機構或科學園內實況試驗新科技產品如果在大嶼山的新發展區提供平台讓該企業進行大規模的試驗，可產生更大效益，將有利於大嶼山轉型成為一智慧島，也讓企業從中得益。目前

九龍東亦正試驗不同的智慧型城市的意念，但相比起大嶼山，東九龍是已發展成熟的地區，大嶼山可發揮的空間相對較大。

顧問團隊亦建議在機場島鄰近地區打造創新科技樞紐。這亦是參考國際最佳作法所得出的建議。目前，由於香港科學園及數碼港與大嶼山及新界西北的距離甚遠，亦缺乏交通連接，使大嶼山的經濟發展未能吸納該兩處所發揮的效益。另外，企業對企業的共享工作空間和促進計劃在香港有著龐大商機。顧問團隊留意到機場管理局與香港科技園公司已形成策略夥伴關係，共同探討利用科技提升機場服務，故此，顧問團隊建議在大嶼山發展機場 / 物流相關的培育計劃 / 共享工作空間。

最後，大嶼山的發展可考慮如何吸引高科技的生產活動，在大嶼山進行原型測試、試驗及生產工序，並作為主要的經濟活動。珠三角的勞工成本持續上升，對於生產高質素產品的製造業來說，成本效益不彰。香港的科技水平與良好的產品信譽對部分高自動化的生產活動，例如食物製造及醫療儀器生產，有相對優勢。該生產活動亦屬最有可能遷移回香港的行業。在生物科技方面，香港可提供所需要的高質素的測試環境，某些產品可在經測試後更加容易打入內地市場。與此同時，香港生產力促進局曾建議利用香港的信譽，吸引曾外移的製造業(尤其是高增值產業)返回本港。目前香港缺乏適合的土地，故未見顯著的成效。若能夠在大嶼山提供相關土地發展該類產業，有機會可以成為香港經濟發展的新動力。

4 總結及下一步行動

本文概述了顧問團隊的初步經濟發展方向及概念。在聽取委員及其他持份者對上述的初步經濟發展概念的意見後，顧問團隊將會完善有關的經濟發展概念及深化當中的各項建議。與此同時，顧問團隊亦正進行全港寫字樓、酒店、零售和會議展覽等商業用地的需求預測，作為整合大嶼山綜合經濟發展策略及各個發展的初步市場定位和發展參數提供數據。