

大嶼山發展諮詢委員會
經濟及社會發展小組

「大嶼山康樂及旅遊發展策略可行性研究」
- 研究方法及初步分析

目的

1. 本文件旨在簡介「大嶼山康樂及旅遊發展策略可行性研究」(“研究”)的主要工作及研究方法，並向委員提交顧問對大嶼山康樂及旅遊發展的初步分析(附件一)以供參考及討論。

背景

2. 在2014年11月12日舉行的經濟及社會發展小組會議上，委員同意就大嶼山大部分地區擬作康樂及旅遊用途展開短期研究。研究的主要目的是為大嶼山制定康樂及旅遊發展的整體策略，以及建議和揀選對大嶼山有效益的康樂及旅遊發展項目，並進行可行性和初步技術評估。
3. 研究已於2015年3月底展開，研究顧問根據發展局與相關政策局及部門同意的研究大綱，擬備了研究方法及就有關旅遊及康樂市場狀況作出的初步分析等。

研究的主要工作

4. 研究的主要工作包括：
 - 檢討康樂及旅遊市場及發展；
 - 提供規劃框架標示各地區的策略角色和功能；

- 探討及建議增強大嶼山接待本地、國內及海外遊客的能力，加強大嶼山整體吸引力；
- 識別新及具創意的康樂/旅遊發展機遇；
- 制訂大嶼山康樂及旅遊發展策略；
- 揀選對大嶼山康樂/旅遊有效益的建議；
- 對相關的建議進行初步可行性研究（包括財務上的可行性）和一般性技術評估（包括基建配套的需求）；
- 為康樂及旅遊發展策略進行策略性交通運輸評估；及
- 為康樂及旅遊發展策略和推薦的建議進行持份者諮詢/參與活動。

研究方法

5. 研究會透過市場分析，探討大嶼山康樂及旅遊發展的定位、規劃檢討、識別機遇及限制、探討及建議增強大嶼山接待旅客能力、初步可行性研究及技術評估，以擬訂出大嶼山康樂及旅遊發展的整體策略及提出短、中、長期的康樂/旅遊發展建議。當中會充份考慮於大嶼山其他正進行或規劃中相關項目的定位，確保各項目能產生協同效應。顧問亦會參考世界各地發展類似項目的例子和各委員及公眾的建議，就大嶼山康樂及旅遊發展制定合適的發展方案。

市場定位

6. 研究會透過市場分析、研究及參考本地、鄰近地區如珠三角及其他地區在提供旅遊及康樂設施的經驗，以訂定旅遊發展趨勢及識別有潛力的康樂及旅遊發展活動，並提出具創意的康樂及旅遊建議，包括就郊野公園提供更多康樂及旅遊設施，提交建議，就大嶼山康樂及旅遊發展制定最合適的發展方案。

初步可行性研究和技術評估

7. 研究會為擬議的康樂及旅遊建議，進行初步可行性研究（包括財務上的可行性），揀選具效益的建議，進行初步技術評估，包括交通、環境、基建設施等各方面，並就可能帶來的負面影響建議有效緩解措施。

現時進展

8. 顧問現正進行市場定位研究，以識別有潛力和具效益的康樂及旅遊發展建議。顧問就市場狀況的初步分析載列於附件一。
9. 顧問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。

徵詢意見

10. 請委員備悉本文件的內容及提出意見。

附件

附件一： 大嶼山康樂及旅遊發展策略可行性研究 - 研究方法及初步分析

發展局

2015 年 5 月

大嶼山康樂及旅遊發展 策略可行性研究-

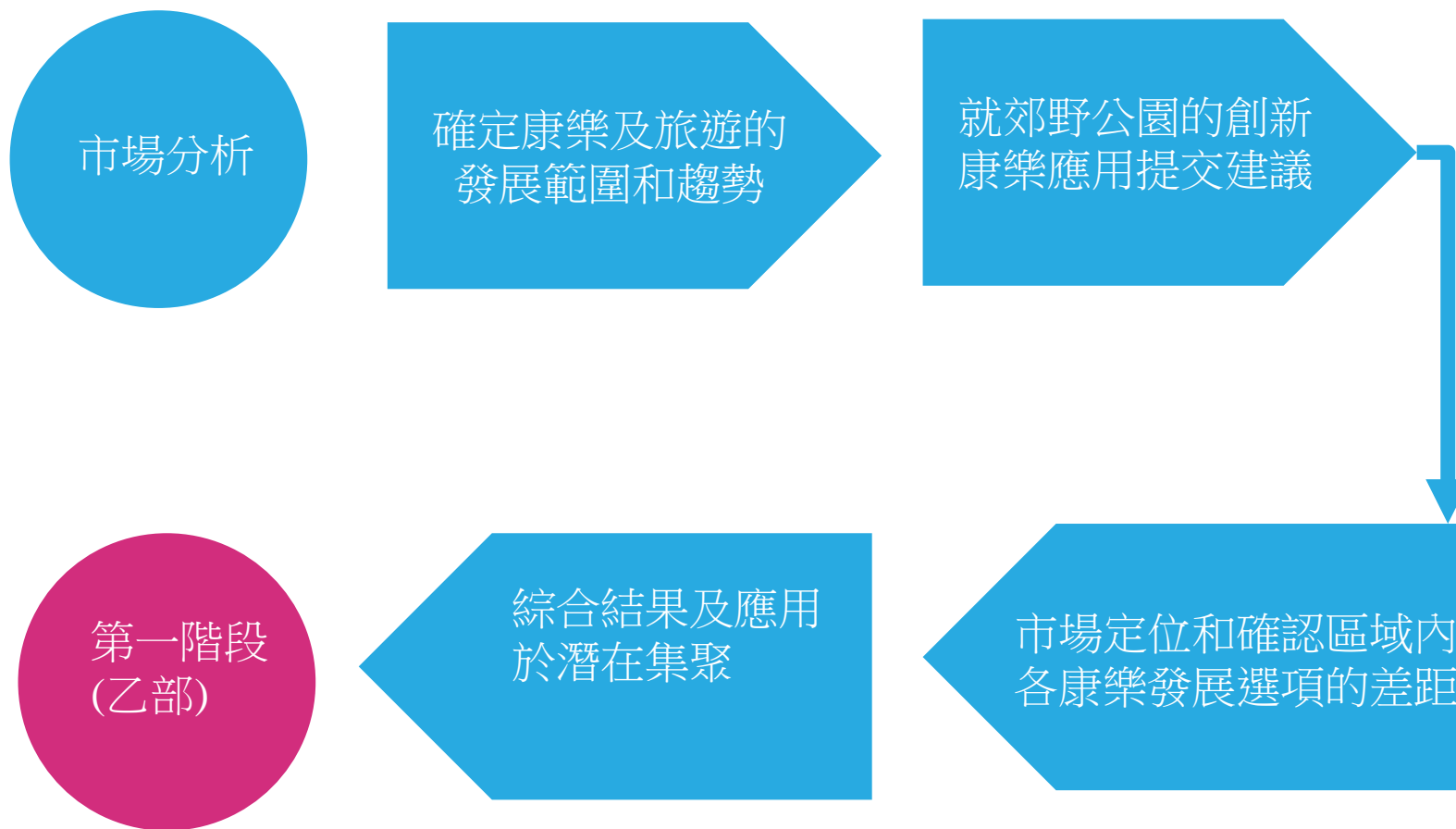
研究方法及初步分析

大綱

- 研究方法
- 初步研究發現
- 個案研究及初步想法
- 結論

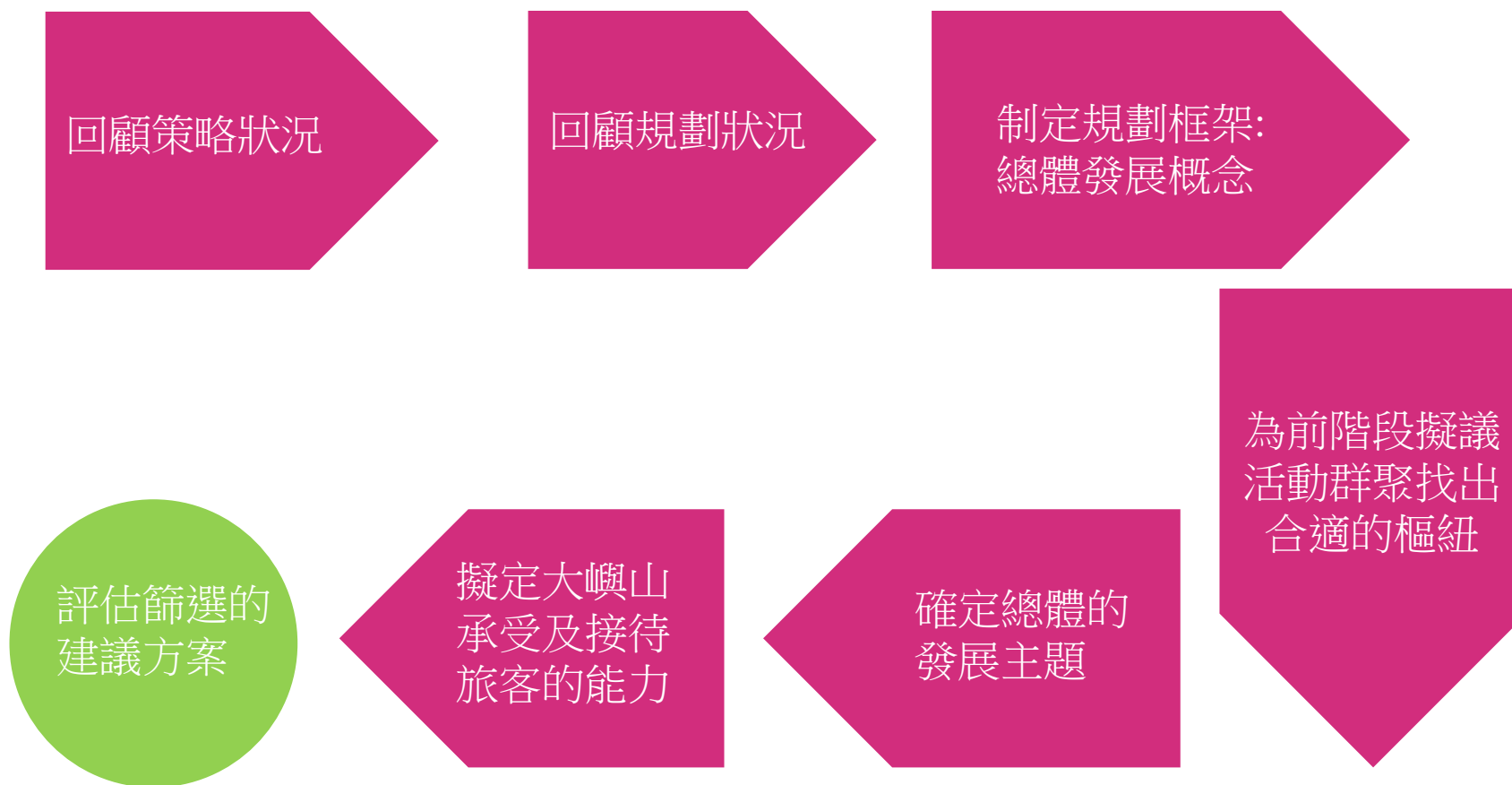
研究方法

第一階段(甲部)：確定市場定位及吸引之處



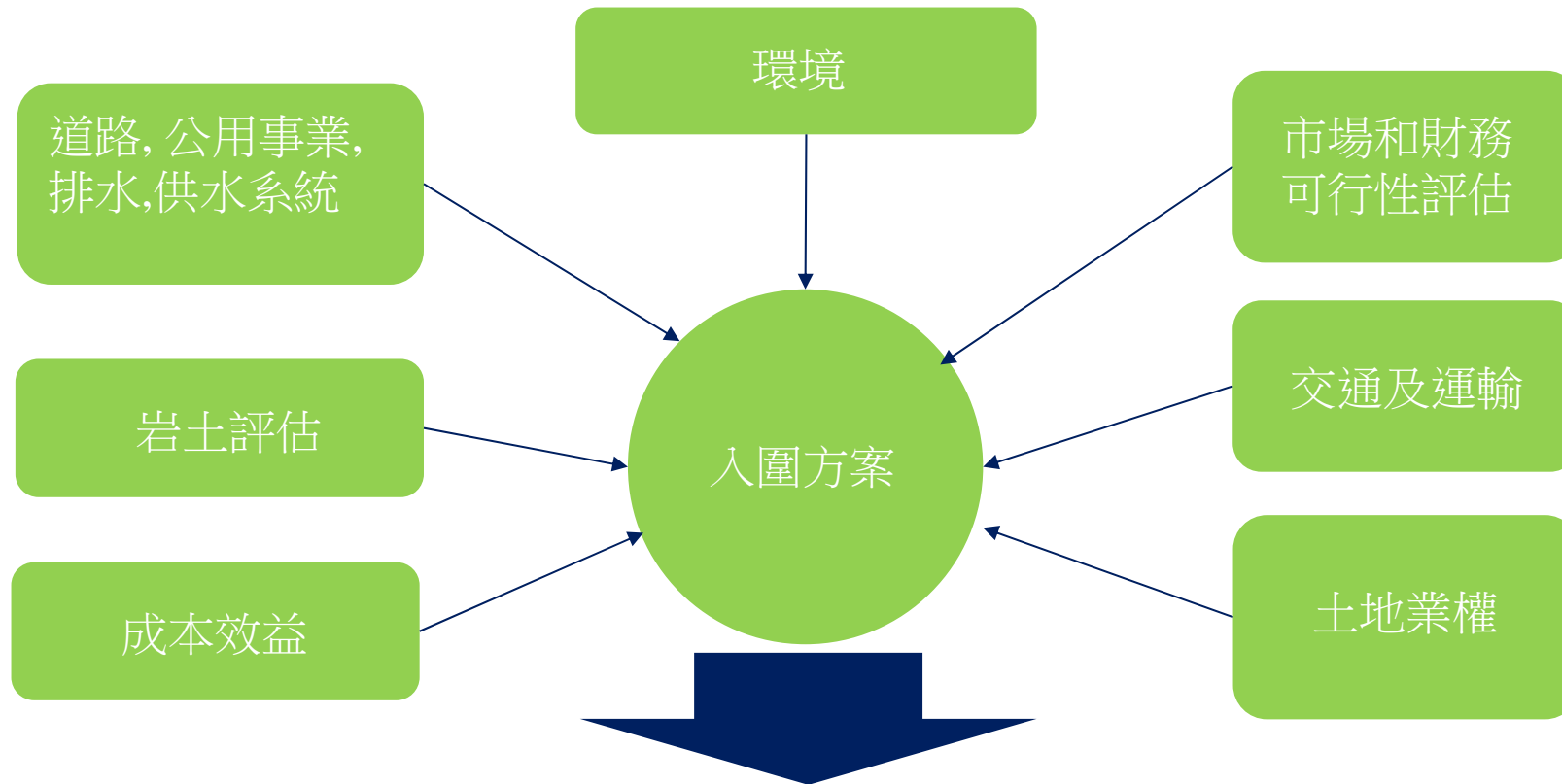
研究方法

第一階段(乙部):通過規劃框架、落實空間化相關想法



研究方法

第二階段:初步可行性研究和技術評估



旅遊發展策略:市場定位, 總體方針和主題, 發展樞紐 及 5 個關鍵發展建議

資料研究

目前的趨勢

本地遊客

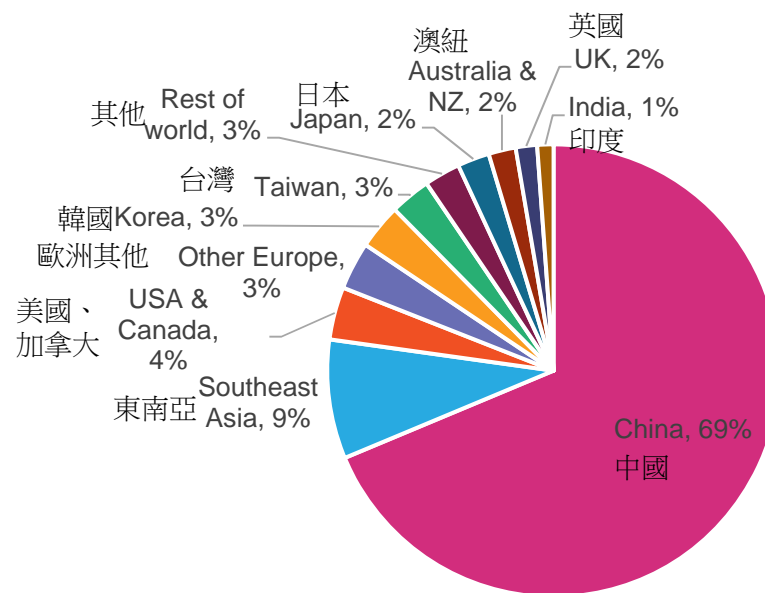
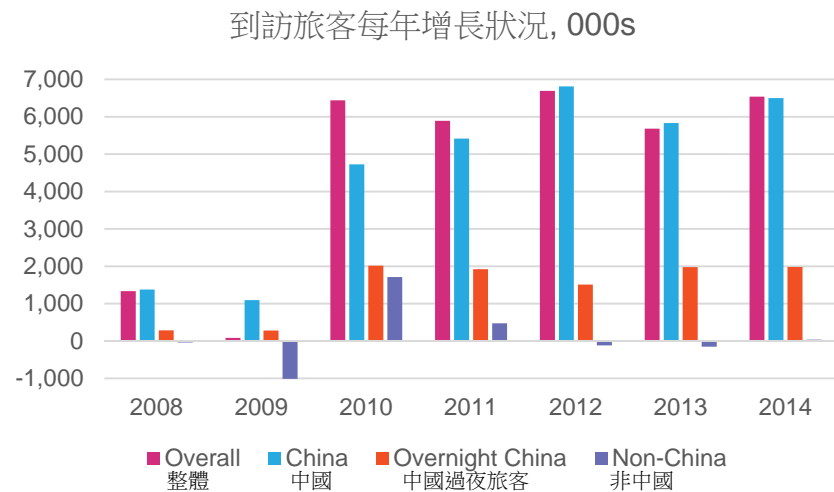
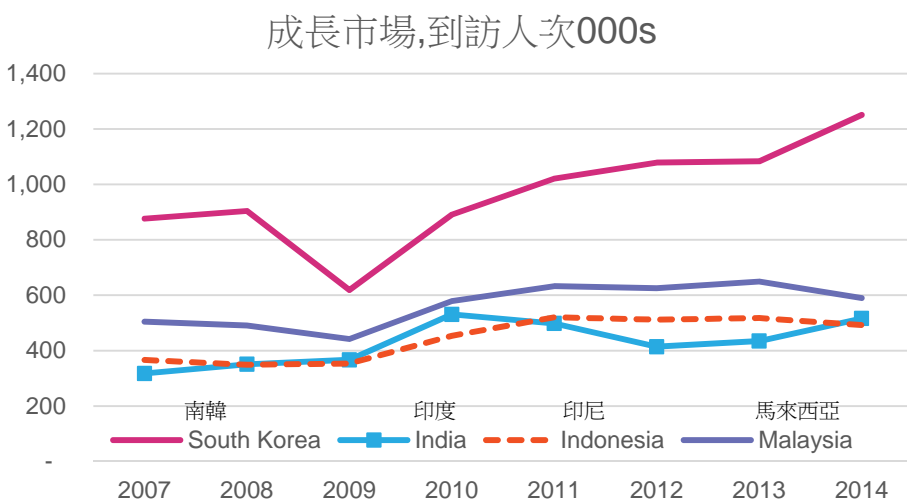
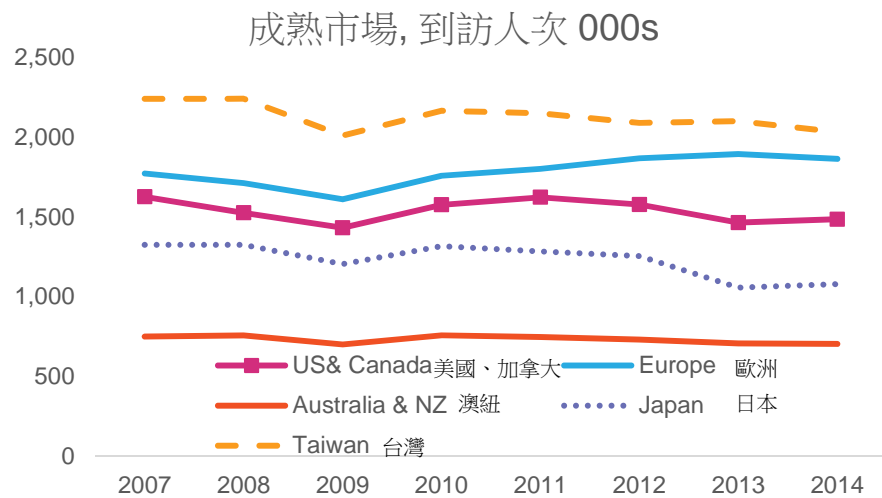
- 香港市民偏好參與休閒活動
- 人口高齡化帶來潛在行為改變

入境旅遊

- 短途: 表現良好和增長
- 長途: 較成熟，但有衰退跡象



資料研究:目前的趨勢



Source: HKTB Visitor Profile

資料研究

到訪旅客現狀分析

- 短途旅客: 年輕化、女性為主（較長程旅客多）
- 短途旅客- 週末紓壓活動（主題公園、消閒購物/餐飲）
- 長途旅客- 以香港為轉機樞紐或作為長程旅途的門戶

市場來源	年齡中位數	女性旅客百分比	只到訪香港的百分比	平均停留時間（夜）	第一次到訪百分比
台灣Taiwan	35.8	61	69	2.3	30
中國China	36.1	62	72	2.3	34
美洲Americas	43.2	49	5	3.4	53
歐洲Europe	39.9	43	11	3.4	60
澳洲/新西蘭 Australia / NZ	45.0	52	11	3.8	43
日本Japan	41.2	52	50	2.3	43
南韓S. Korea	36.9	64	29	1.9	67
印尼Indonesia	38.6	58	26	2.9	34
馬來西亞Malaysia	37.9	57	41	2.9	35
菲律賓Philippines	37.2	62	54	2.8	32
新加坡Singapore	40.2	58	47	3.0	19
泰國Thailand	36.9	64	49	2.5	29
印度India	38.1	41	15	3.4	69

Source: HKTB Visitor Profile 2013

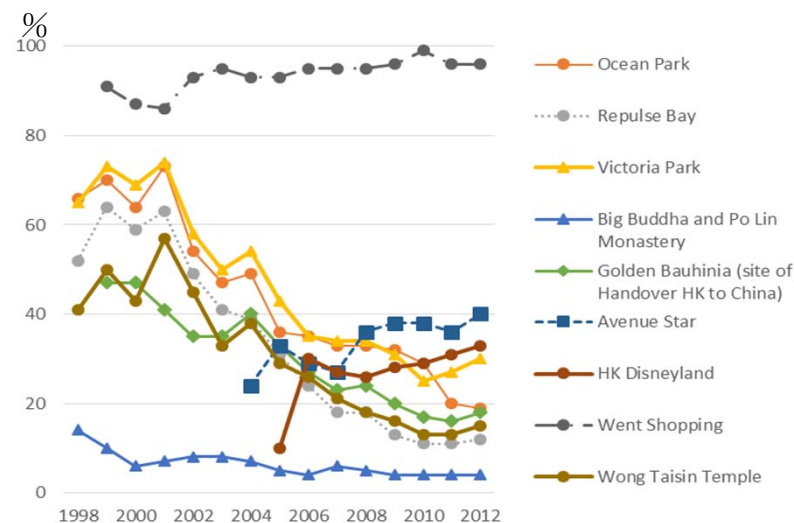
資料研究

現時旅客模式

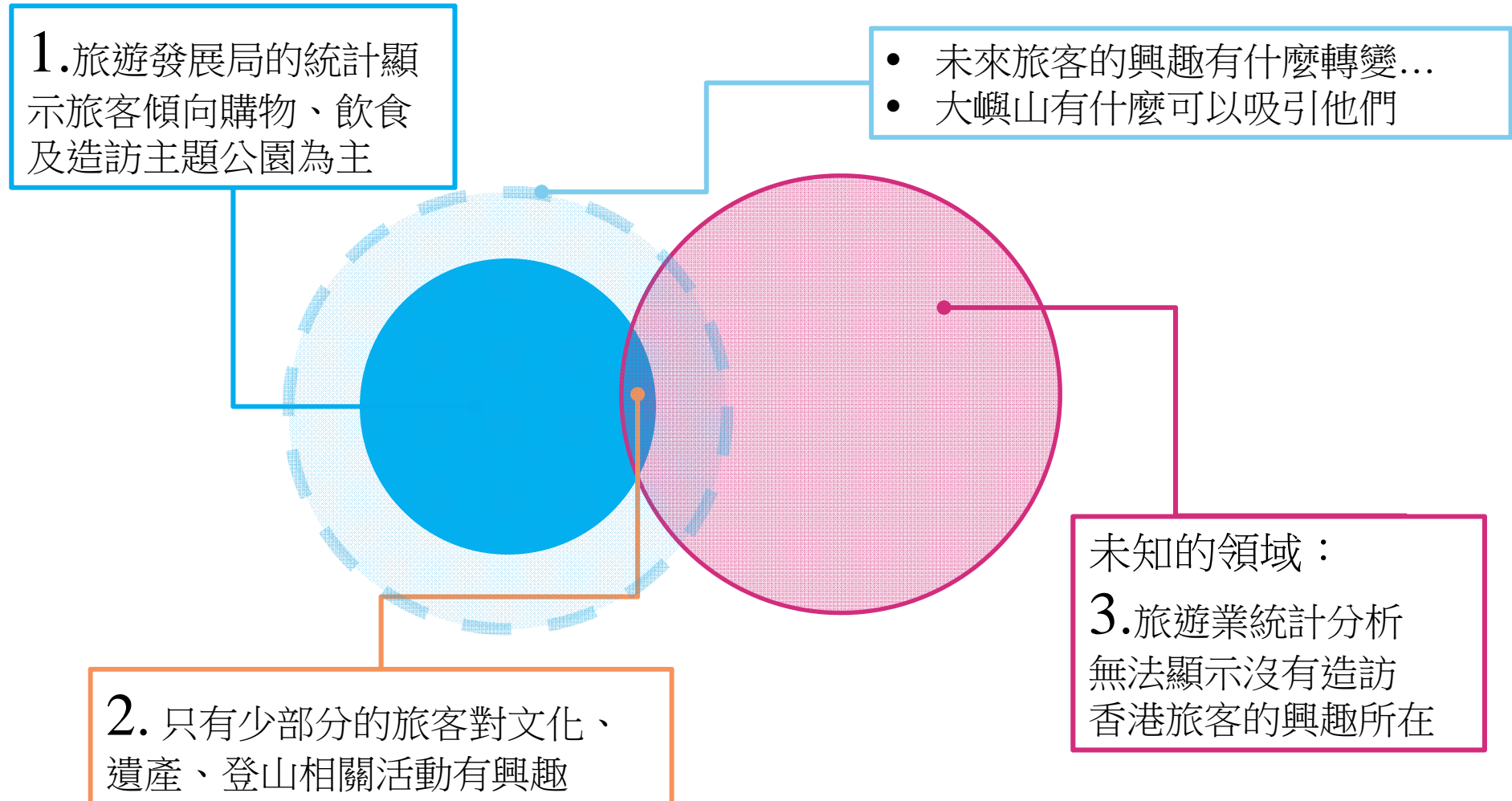
- 時間限制=> 多數旅客集中於市區景點
- 西方與日韓旅客：較願意探索文化/遺產、登山
- 東南亞旅客：對迪士尼、昂坪360較有興趣
- 到訪率比較：昂坪360 (20%) vs 心經簡林(2%) =>時間緊湊或對戶外活動缺乏興趣
- 短程、重複回訪旅客 => 人工景點造訪率下降
- 唯一所有旅客都參與的活動為購物

Source: HKTB Visitor Profile

	Shopping	HK Disneyland	Stanley	Peak	Ave of Stars	HK Wetland Park	Sai Kung	Hiking	Ngong Ping	Heart Sutra	Tai O
China	95	33	2	27	37	*	1	*	3	*	1
Japan	89	16	17	47	27	*	1	1	4	*	1
S. Korea	85	8	30	66	50	*	1	1	12	2	1
Malaysia	93	42	12	49	50	1	1	*	24	3	7
Thailand	96	37	7	38	33	*	2	*	36	3	4
India	83	62	15	66	26	1	1	1	18	3	2
Americas	77	8	32	63	35	*	1	4	19	2	5
Europe	74	12	29	67	47	1	1	4	22	3	6



大嶼山旅遊發展的挑戰



初步研究發現

新興趨勢

亞太地區成為全球增長的新興引擎: 從2010年2.04億訪客人次至2020年3.55億訪客人次及2030年5.35億訪客人次 (世界旅遊組織預測數據)

然而，以下喜好並未被納入：

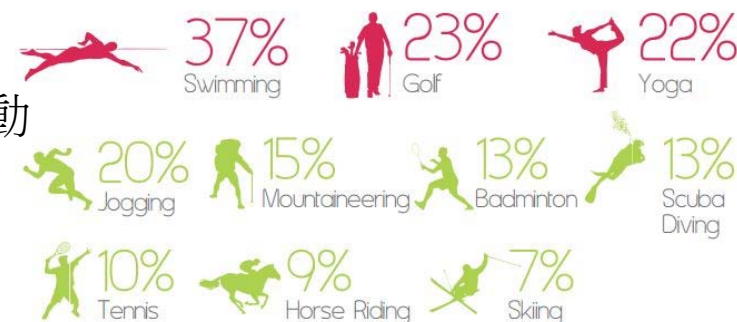
中國

- 胡潤百富調查（2013）：高端市場 #1 為消閒活動（#3品茶、#6水療、#8品酒活動）
- 年紀稍長且具有健康意識、探險體驗
- 對多元化、體驗文化產品的需求

印度

- 麥肯錫預測中產階級在2025年將從5 千萬增長至5.83億
- Tripadvisor 2014趨勢報告：印度旅客將”戶外活動”擺放在優先旅遊興趣

Favourite sports of China's HNWI(2013)



初步研究發現

新興市場細分

聚焦養生與健康

1. 嬰兒潮人口老化

- 享樂旅遊, 注重健康

紓壓旅遊

2. 跨代市場

- 祖父母與他們的孫子共遊

3. 單親家庭

- 追求便利性-提供適合孩子的活動,同時能讓家長放鬆休息

4. 年輕的辦公室女郎

- 亞洲公認的旅遊購物市場, 注重觀光購物和消費的旅遊模式



初步研究發現

新興市場細分

體驗旅遊

5. Y世代

- 專注於短線, 獨立和有預算的旅行

6. 同性戀者市場

- 很少有孩子, 高消費、更長的旅程

7. X世代

- 尋求高端戶外探險活動
- 使用社交媒體產品計劃旅程和回饋

8. 終極探險旅遊

- 圍繞高探險性但低風險的旅遊活動
- 關鍵是“探索與發現”



初步研究發現

新興產品

- MICE產業旅遊
- 醫療和健康旅遊
- 探險旅遊
- 鄉村旅遊
- 高爾夫旅遊
- 遊艇假期
- 豪華轎車與酒店品牌交叉推廣
- 購物中心酒店
- “科技排毒”假期

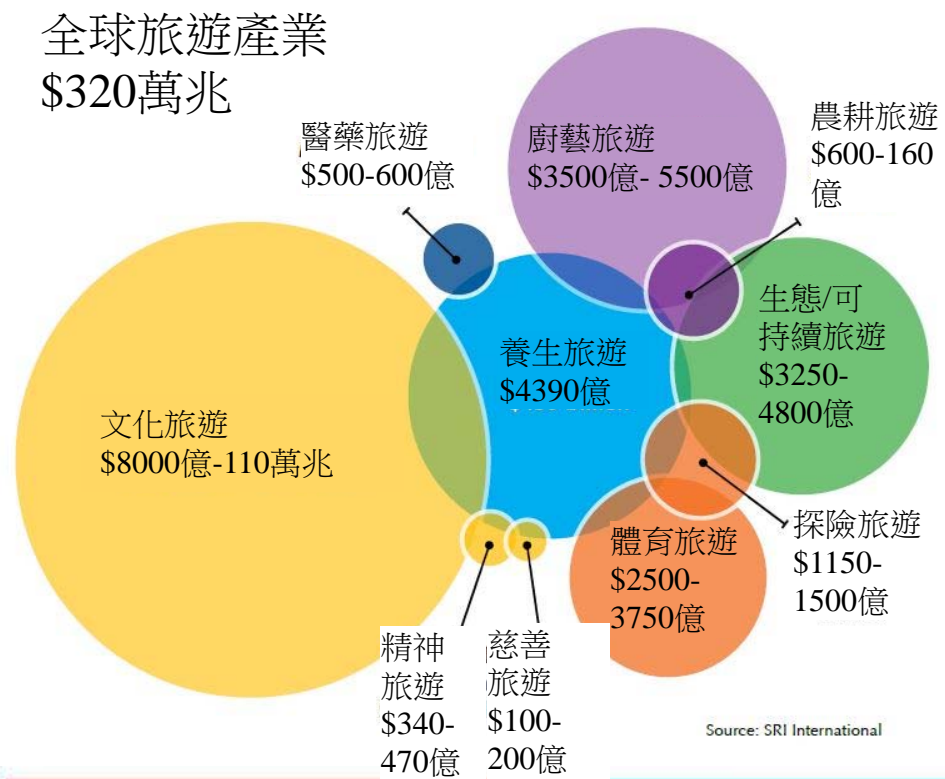


初步研究發現

養生旅遊

- 預測較整體旅遊市場增長速度高50%
- 聚焦養生旅客願意較平均旅客付出130%消費
- 與其他旅遊配套（如文化、烹飪廚藝、探險）
- 養生消費方面，香港是全世界排名第10名（新加坡 #17, 中國 #18)

來源：全球養生旅遊經濟，2013



非養生旅遊	養生旅遊
<ul style="list-style-type: none"> 不健康&暴食 旅遊壓力 沉迷飲酒 缺乏睡眠 打破平日健身習慣 	<ul style="list-style-type: none"> 健康作息 童心與放鬆 有意義與生命連結的 真實的體驗 疾病預防與管理

個案研究



【本報訊】本港沿岸地區近日如仙境般被雲海包圍，不少攝影發燒友把握機會，到山上拍下迷霧美景。有市民日前於鳳凰山拍下星河與雲海同現的珍貴照片，被網民廣傳及激讚。

網民Will Cho前日凌晨與友人到鳳凰山，拍下星河和雲海同現美景。Will受訪時說，當日他用25秒曝光、最大光圈及ISO1,600拍攝，加上附近光害不大，才拍出如斯美景。

Will熱愛行山，去年初對拍攝自然風景產生興趣，不時與同道中人到西貢、石澳、鳳凰山、大東山及大帽山影相，「起初食白果，試多幾次就知點嘅天氣先影到」，例如大帽山附近光害較大，拍到星河機會較低。他出發前均留意天文台預報，拍到美景非純靠運氣。

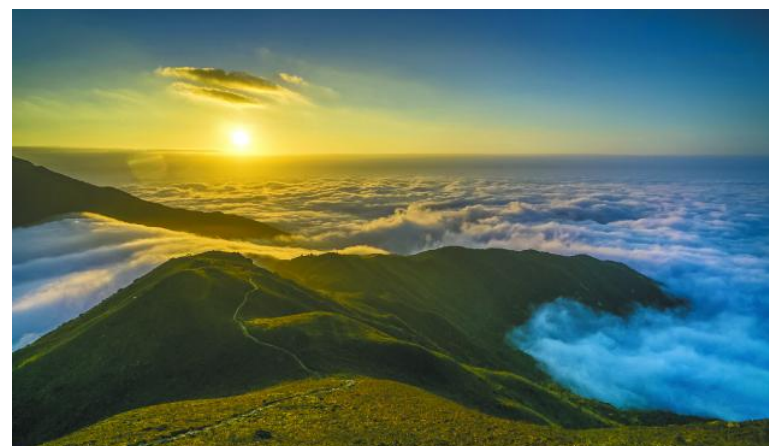


■ Will Cho前日清早到鳳凰山看日出，拍下星河與雲海同現的美景（照片經25秒曝光）。讀者Will Cho提供圖片



■ 網民Will Cho早前於鳳凰山上用相機內置的「高動態範圍成像」（HDR）功能，將3張用ISO100、光圈F8，並分別於1/60、1/160及1/500秒快門拍下此照片。

天文台署理高級科學主任李國麟解釋，本港過去數日吹東南風，從海洋吹來的溫暖潮濕氣流，遇上沿岸海面冷空氣，令空氣中的水氣結成小水滴，形成春季常見的平流霧，於是出現沿岸地區被雲海包圍的景象。但是，未來一周的氣溫和濕度稍降，料暫時不會看到平流霧。



熱門的觀星和攝影地點 自然而成為景點

個案研究



不少人到外地旅遊均會選擇風光明媚的郊區，但原來香港亦有景色怡人的大草原，漫山芒草在疾風中搖曳的大嶼山大東山就是其中之一。陽光把芒草種子和絨毛照得透徹，仿如一串串水晶，加上高山上特別藍的天空作襯托，步行逾千級樓梯上山的市民看到大東山芒草海，大呼值回票價；也有深圳和日本遊客上山，人數多得令羊腸小道出現擠塞，估計登山人數超過500人。

869米高的大東山，在港高度僅次於957米大帽山和934米的鳳凰山，歌星陳奕迅2010年出版的唱片《Taste the Atmosphere》封套，便是在大東山拍攝。山上一年四季景致不同，春有雲海，夏可見銀河，秋冬則有漫山遍野的芒草，近月秋風送爽，吸引不少人慕名而至，有行山人士前日就巧遇影星周潤發。

上大東山主要有兩條路，一從梅窩沿山路上，另一則由鄰近東涌伯公坳步行一條逾千級樓梯的天梯上，後者十分吃力，記者上山首20分鐘路程，已見有一名男行山者不適要召喚救傷車，其後又見一名女行山者暈倒躺在友人身上。昨下午一名外籍女子穿「斗雲蹄」高跟鞋上山，不少人為之側目。上山不易又辛苦，在山腰一片芒草觀賞區，有上山人士對可目睹這美景，大呼「辛苦得嚟值回票價」。

現時大約下午5時半日落，下山回伯公坳約需1.5小時。不過下午3時過仍有不少人上山，與下山的人在狹小樓梯上走，出現「塞人」情況。下山後在伯公坳等巴士回東涌是另一困難，因經過東涌道的大嶼山巴士已客滿不停站，上周日有逾百人要步行回東涌，需時一個多小時，現時東涌道仍只限持有大嶼山封閉道路通行許可證車輛才可通行。

除了大東山外，飛鵝山也是觀賞芒草的好去處，好處是車輛可以直達。

風景優美的遠足徑因為缺乏配套設施 令遊客對遠足安全和保安有憂慮



個案研究

深圳大鵬半島（一小時生活圈）

- 週末休閒目的地；中國最美麗的海灘之一
- 目標: 高端遊客 - MICE, 休閒娛樂, 生態旅遊
- 活動: 度假區，遊艇俱樂部，文化遺產，極限運動和遠足（國家地質公園), 會展中心, 婚紗攝影, 騎自行車，生存遊戲，生態農業和燒烤，Micel 酒廠（冰酒）
- 旅遊市場：廣東省, 香港和澳門
- 基礎設施: 遊艇俱樂部

大嶼山相較大鵬半島在極限運動,遠足, 遊艇旅遊, 生態和農業旅遊方面具競爭優勢



個案研究

海南省（兩小時生活圈）

- 目標：國際旅遊
- 景點：熱帶農業, 高爾夫球, 潛水, 熱帶雨林公園及度假區, 野生動物, 郵輪業務, 遊艇, 浪漫/婚慶旅遊, 溫泉, 話劇團/節目
- 活動：2015年旅遊主題 - “海上絲綢之路”（文化, 歷史交易, 沉船寶物), 博鰲亞洲論壇

大嶼山在發展浪漫/婚慶和潛水旅遊具相同潛力



個案研究

台灣日月潭國家風景區

- 日月潭擁有台灣唯一的全系列海陸空**3D**之旅
- 目標：高端遊客 - 生態農業觀光，康樂
- 景點：茶園之旅, 乘船遊覽, 單車道，登山步道，纜車，主題公園，水上運動，精品酒店，露營
- 全年活動：螢火蟲節，三項鐵人，游泳嘉年華，國際花火音樂嘉年華

大嶼山能提供吸引遊客的**3D**旅程(滑翔傘,遠足,帆船)並有社區活動和節日配合作市場推廣之用



個案研究

印尼民丹島

- 民丹島距離新加坡45分鐘船程
- 目標: 高端遊客 - MICE，休閒娛樂，生態旅遊
- 活動: 豪華的度假村，會議中心，熱帶水療中心，水上活動，生態旅遊（與海豚共泳，叢林之旅，螢火蟲之旅）

大嶼山發展空間較民丹島小，但可以學習它如何運用優越的可達性和以吸引健康為主題的豪華度假村、MICE旅客，營造旅遊目的地品牌



個案研究

馬來西亞怡保

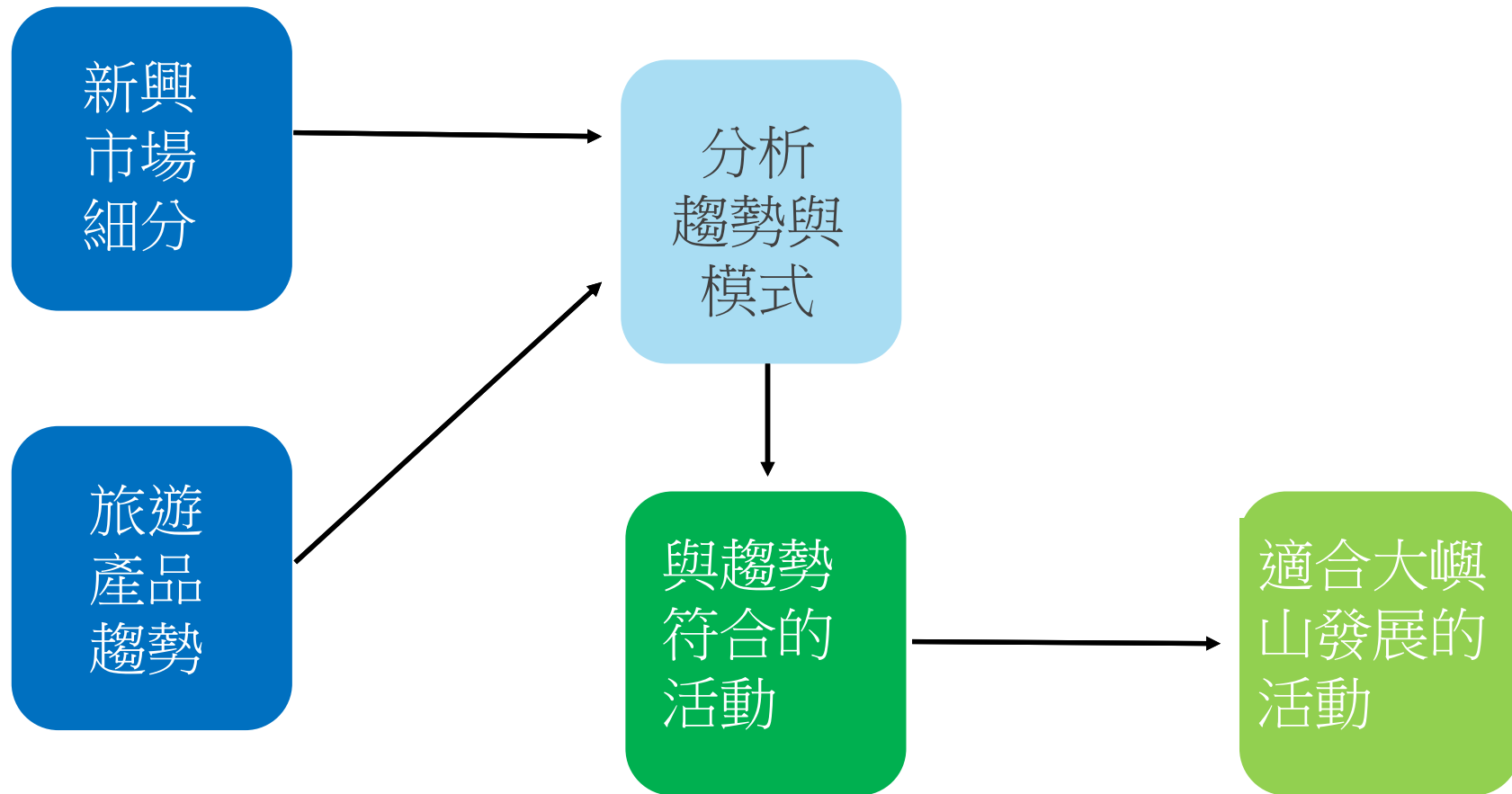
怡保距離吉隆坡2小時的火車路程

- 目標：高端遊客 - MICE，休閒娛樂，寺廟旅遊，生態旅遊
- 景點：石窟寺，豪華溫泉度假村，水療設施，霹靂州草藥園和務邊沉香山茶園，長城藝術壁畫，郎火山休閒公園

大嶼山有能力以豐富的寺廟群為基礎，發展保健/草藥為主題的植物公園



初步想法思路



研究方法：想法構思

趨勢群聚

市場

- 亞洲高增長趨勢
- 短途旅遊

產品

- 體驗性
- 多元化
- 具健康意識

主題

- 健康
- 社交媒體
- 探險
- 勘探

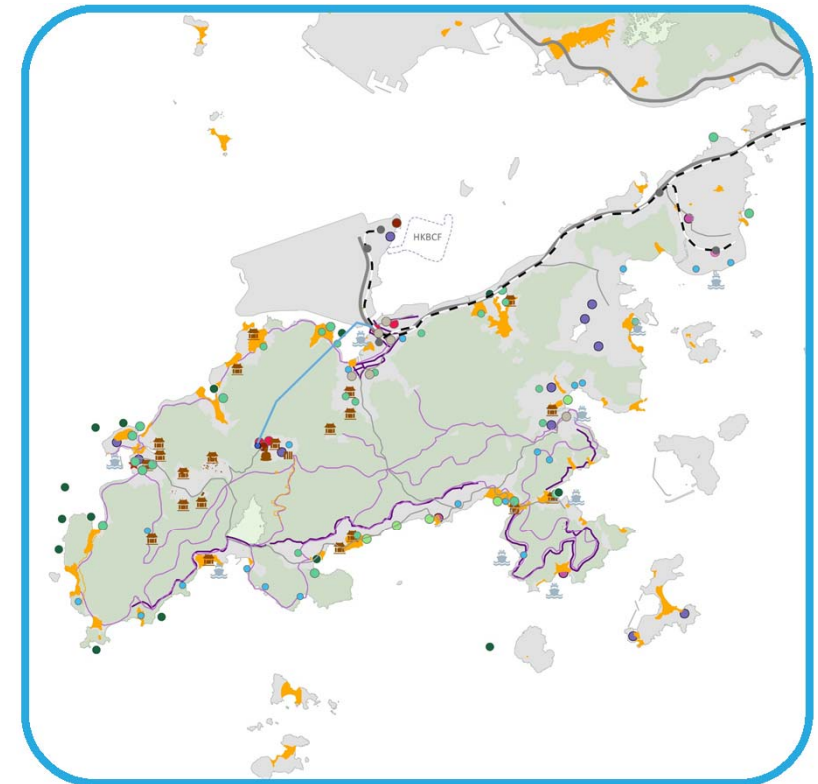
旅客來源

- 家庭
- 長者
- 多代旅遊
- 商務旅遊

南大嶼山與
新興趨勢範圍
符合的活動

農業
文化遺產 水上運動
紀念碑 遠足
歷史 美食 觀賞海豚
禪修
釣魚 冥想 觀星
傳統購物街

下一步：
探討潛在活動的群聚



結論

- 香港對於康樂活動的需求明顯增長
- 初步調查顯示, 香港短期康樂活動需求及旅遊業長期發展可從以下四個方向發展：
 - 戶外探險
 - 生態
 - 體驗
 - 養生旅遊

謝謝

ARUP