

大埔汀角丈量約份 17 各地段號碼 及毗連政府土地

擬議水療度假酒店發展暨保育計劃

(2011 年 1 月)

申請人

偉都集團有限公司

顧問團隊

盧緯綸建築規劃有限公司
(LD Asia)

安社亞洲(香港)有限公司
(AECOM)

英環香港有限公司
(Environ HK Ltd.)

吳振麒園境規劃師事務所有限公司
(Kenneth Ng & Associates Ltd.)

1 項目背景

1.1 文件目的

本文件旨在向大埔區議會簡介位於大埔汀角路旁（即丈量約份 17 各地段號碼及毗連政府土地）擬議的「水療度假酒店發展暨保育計劃」（請參照附圖一）。本文件將概述發展計劃的規劃概念及發展大綱，從而讓區議會各議員瞭解發展計劃對大埔區旅遊業和社區發展帶來的得益。

在區議會會議上，申請人將以投影片介紹此發展計劃的內容，期望取得各議員對發展計劃的支持及其他寶貴意見。

1.2 規劃背景

早在 2008 年，申請人已有意在同一發展地盤發展低密度水療度假酒店，並就有關項目向城市規劃委員會提交修改土地用途的規劃申請。當時，申請人亦同時將該發展意向呈交大埔鄉事委員會審議，並獲得委員的一致支持（請參考附件一）。

其後，在政府部門處理有關的規劃申請時，申請人與相關的政府部門就發展計劃作出了進一步的磋商，並對發展計劃作出相應的修正。經過大概一年的協商，旅遊發展局及旅遊事務署均對此項目予以支持的，同時，大部份政府部門亦對此發展計劃沒有持以反對的意見。另外，發展計劃在規劃申請的法定公眾諮詢期間，亦獲得超過 400 個公眾人士支持。

在 2010 年年初，申請人就有關項目的土地用途以及如何配合大埔汀角區的整體發展等議題約見規劃署，並因應規劃署的意見，進一步深化發展計劃的規劃概念及發展大綱。申請人現在特向各位議員簡介最新修訂的發展計劃。

1.3 發展地盤現狀

發展地盤位於汀角路以南、未來的龍尾泳灘以西，並位於大埔及汀角區內各旅遊景點及康樂設施的中心位置（請參照附圖二）。現時發展地盤內部份的用地被用作臨時的燒烤場地，其餘的地方則已空置多年。同時，地盤及其附近一帶大部份的農業用地亦已經荒廢多年或被用作為其它臨時的燒烤及康樂場地。

2 最新修訂的發展大綱

2.1 規劃概念及發展大綱 (請參照附圖三至六)

申請人建議將現時的「農業用途」地帶，向城市規劃委員會申請改劃為「其它指定用途 - 水療度假酒店」地帶，以便發展擬議的水療度假酒店。根據初步的規劃及設計，地盤的東面初步屬意包含酒店住宿、水療設施和適量的餐飲及零售設施。同時，為了進一步促進未來汀角路以南的旅遊發展，地盤東面臨近海邊的位置將會設置一所舉辦婚禮為主題的特色教堂，目的為配合已落實興建的龍尾泳灘，建立一個連貫而具特色的海濱環境，提高汀角區對本地及海外旅客的吸引力。

另一方面，為了打造綠色旅遊的形象，地盤的西面將會被規劃作栽種區。當中，除保留現時地盤內大部份的樹木外，更會種植配合四周自然環境的樹木，整個發展項目能夠有效地和周邊的自然環境融合。

2.2 發展大綱的主要修訂

經修訂後的發展計劃，整體目標是希望在「環境保育」及「旅遊發展」兩方面皆取得平衡的低密度酒店項目。

在酒店設施發展方面，房間的數目及種類均參考了國外的案例，同時亦提供水療護理中心，期望能與汀角路以北已獲批的水療酒店產生協同效應，共同打造汀角區成為亞洲另一個水療度假區，並為香港旅遊業提供更多元化的新景點。

同時，在旅遊配套設施方面，發展計劃將會在度假酒店的主翼附設有適量的餐飲及零售設施，滿足不同訪客的需要。沿海濱一帶亦會興建一座特色教堂，為有意舉行特色婚禮的新人提供場所，配合即將動工的龍尾泳灘，在汀角區建立另一個具特色的地標式景點。

在景觀及環境保育方面，發展計劃在空間佈局上將會致力保護四周的自然環境，其中，地盤內的停車場將會設置於發展項目的地庫，從而增加可供綠化的地面面積。發展項目內的建築物，亦會採用階梯式的高度設計，漸次地由地盤的北面向南面遞減。同時，在整個地盤內亦會種植大量樹木，選擇栽種的品種亦會經過悉心挑選，確保在環境及視覺因素上也能夠與四周互相配合。

3 發展計劃參數

3.1 初步的發展計劃參數如下：

初步發展計劃參數	
a. 總地盤面積	約 61,000 平方米
b. 擬議的地積比率 (Plot Ratio)	不多於 0.4
c. 擬議的總建築面積	不多於 24,400 平方米
d. 酒店客房數目	不多於 230 間
e. 建築物高度	不多於 3 層

發展計劃以「可持續發展」為原則，採取低密度的發展模式，建築物高度亦與現有區內發展相吻合，初步的技術性評估亦顯示擬議的發展計劃將不會為區內的交通、環境、供水及排污等方面帶來負面影響。

反之，擬議的水療度假酒店預料可以支援新界及大埔東北區長遠的旅遊發展，帶動本土經濟，改善社區生活質素。

4 主要規劃及經濟增益

4.1 填補大埔區一直缺乏的酒店設施，進一步鞏固大埔區的旅遊競爭力

大埔區內現有的旅遊及康樂資源豐富，自然環境優美怡人，經過多年來的發展，現在已成為一個香港著名的旅遊及玩樂的好去處。可惜，區內直到目前為止還沒有酒店設施落成以輔助其旅遊業的發展。要完善大埔區內旅遊業的蓬勃發展，酒店是其中的基本設施。隨著未來區內重點的旅遊景點即將相計落成，遊客對區內酒店設施的需求亦勢必倍增。擬議的發展計劃將可提供合適的旅遊配套設施，填補大埔區一直缺乏的酒店設施，進一步鞏固大埔區的旅遊競爭力。

4.2 完善大埔區內的消遣及旅遊產業，為大埔區旅遊業的持續性作出貢獻

眾所周知，大埔區內現時已經有不少發展成熟的旅遊設施，如大埔海濱公園、大美督、三門仔等。同時，康樂及文化事務署、建築署，連同土木工程拓展署正在落實的「大埔龍尾發展泳灘工程」計劃亦已進入設計階段，預計將於 2013 年完工。隨著未來區內龍尾泳灘及觀音像等重點旅遊景點即將相計落成，大埔區旅遊業的發展勢必更趨蓬勃，遊客對區內旅遊設施的需求勢必倍增。

擬議的發展計劃將藉著大埔區內現有旅遊資源的優勢，藉著提供優質的酒店服務及特色的水療設施，間接協助提升大埔區在本地居民和海外中長途旅客方面的吸引力，為大埔區旅遊業的持續性作出貢獻。

4.3 將成為另一個地標式景點，與鄰近旅遊設施產生協同效應

參考國外著名度假區的成功例子(如泰國的布吉或澳洲的黃金海岸)，可發現一個成功的旅遊區內定必擁有數間酒店互相配合，以提供不同的設施讓消費者選擇。有見於早前城市規劃委員會已於發展地盤以北批准興建一所水療酒店，本發展計劃將可與已批的水療酒店互相補足，在不同範疇共同善用汀角區內豐富的旅遊資源，而產生整體的協同效應，為海內外遊客提供更多住宿選擇和滿足另類遊客群的需要。

4.4 項目地點位於大埔及吐露港一帶消遣及遊覽景點的中心，極適合作度假酒店發展

參考發展地盤的位置，它正位於汀角路以南、未來的龍尾泳灘以西，地處於大埔及汀角區內各旅遊景點及康樂設施的中心位置（請參照附圖二），不

僅享有船灣海的海港全境，俯瞰八仙嶺，步行及陸路交通亦十分便捷，主要的水上活動、行山及飲食消遣區都在遊客的步行範圍之內。從度假酒店去大埔市中心乘車亦僅需 10 分鐘的時間，擬議的發展計劃絕對能夠充分利用其優越地理位置的優勢，並發展成爲優質的度假酒店，豐富大埔區的旅遊產物。

4.5 支援新界東北及大埔區具特色的綠色旅遊

旅遊事務署致力推動本港綠色旅遊發展，使之成爲另一項別具吸引力的旅遊項目，讓旅客獲得另類體驗，更已推出「新界北部綠色旅遊發展計劃」及最近的「香港郊野全接觸計劃」，推廣綠色旅遊，包括在船灣及赤間海峽一帶推行先導項目，改善基本設施和推廣環島海上觀光遊。

另外，屬國家級的「香港地質公園」亦已於 2009 年 11 月開幕。當中，發展地盤附近的馬屎洲及船灣郊野公園均爲「香港地質公園」中具有旅遊及觀賞價值的特色景區。隨著香港政府對地貌及地質保育活動的推廣，來自香港境內及境外的遊客，將日漸對香港豐富多樣的地貌增加興趣，綠色旅遊因此預料將愈見普及。

有見及此，發展計劃擬議的酒店住宿項目，將可爲前往大埔及汀角區作綠色旅遊的遊客提供一個舒適的落腳點，間接延長旅客於區內停留休閒和消費的機會，有效地支援大埔區及船灣海一帶的綠色旅遊發展。

4.6 符合政府拓展旅遊發展的政策及方針，鞏固香港爲旅遊目的地的地位

擬議發展項目在發展概念上均符合政府拓展旅遊發展的政策及方針。事實上，早在 2003 年，施政報告已指出推動香港旅遊業是政府的既定政策。在 2007-08 年度的施政報告中，有關當局更致力將香港打造爲國際會展及旅遊之都。另外，根據規劃署於 2007 年完成的《香港 2030 規劃遠景及策略——最後報告》，旅遊業是促進香港經濟增長的核心動力之一。參考旅遊事務署已完成的《水療及消閒度假設施》研究報告，亦可總結出香港具發展水療及消閒度假設施的潛力。有見及此，我們得悉香港如需要拓闊另類綠色及文化旅遊，便需要提供更多樣化的住宿設施，以保持香港旅遊業的競爭力。

申請人擬議的發展計劃的規劃概念及設計大綱，便是基於新界東北及大埔區的自然環境資源、香港政府的政策及措施、旅遊發展方向、以及在可持續發展的原則下擬備的，旨在善用汀角區空置多時的珍貴土地資源，並配合許多區域性的旅遊及配套設施發展，爲大埔提供更多元化的另類旅遊設

施。因此，此項發展計劃與政府政策及措施是一致的，目的為鞏固香港為旅遊目的地的地位。

4.7 創造就業機會，促進本土經濟

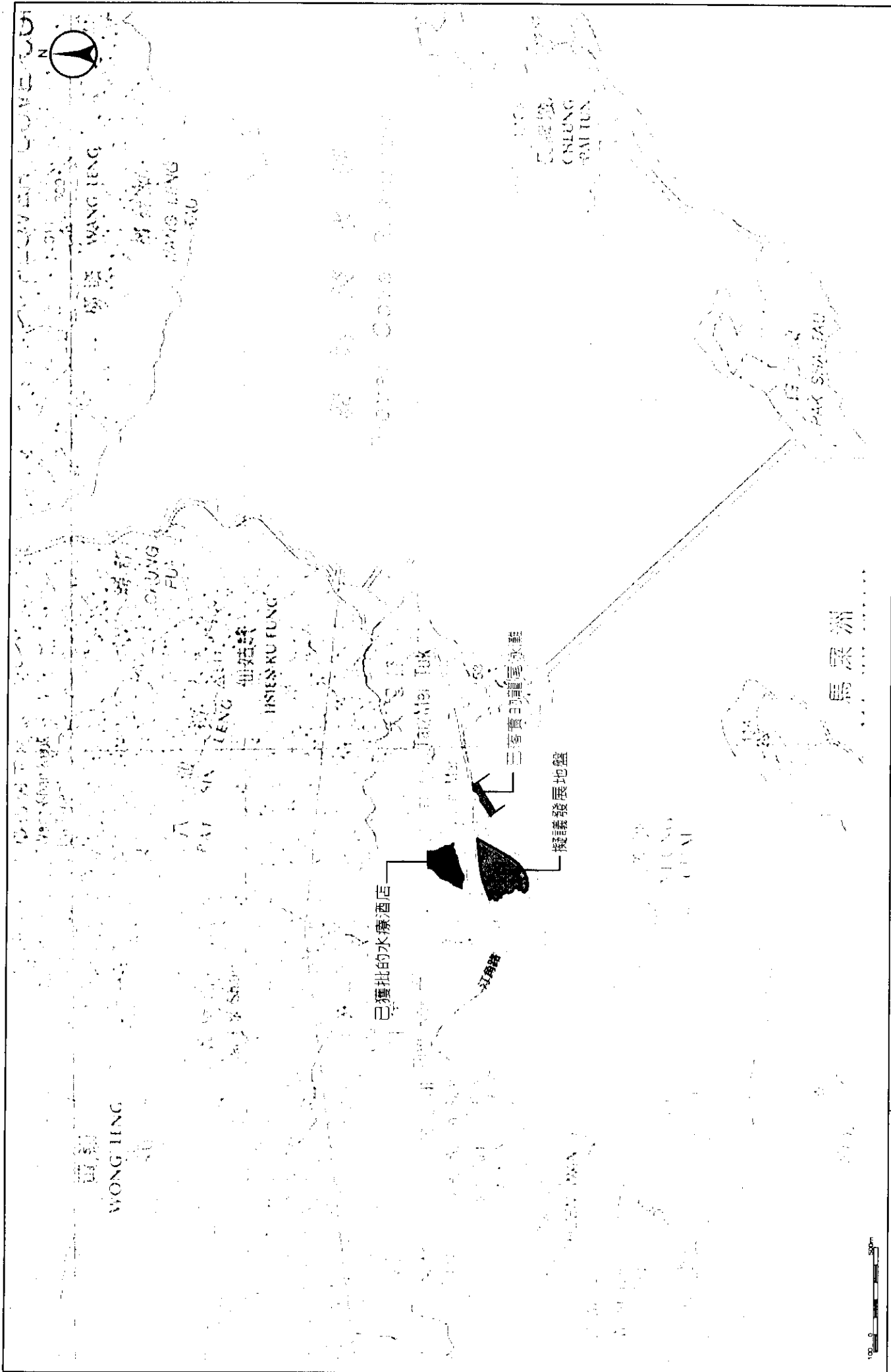
正如前文敘述，發展計劃將結合特色旅遊、水療及有限度的零售服務及餐飲等發展元素，相信優質的酒店服務及水療設施可吸引本地居民和海外遊客於新界東北及大埔區消費，帶旺整個社區經濟。另外，擬議的酒店亦會為區內帶來短期和長期的新職位，並惠及與各相關的行業。同時，發展計劃亦會設置以舉辦婚禮為主題的特色教堂，開創更多元化的景點，帶旺整個社區經濟。

5 意見諮詢

5.1 意見諮詢

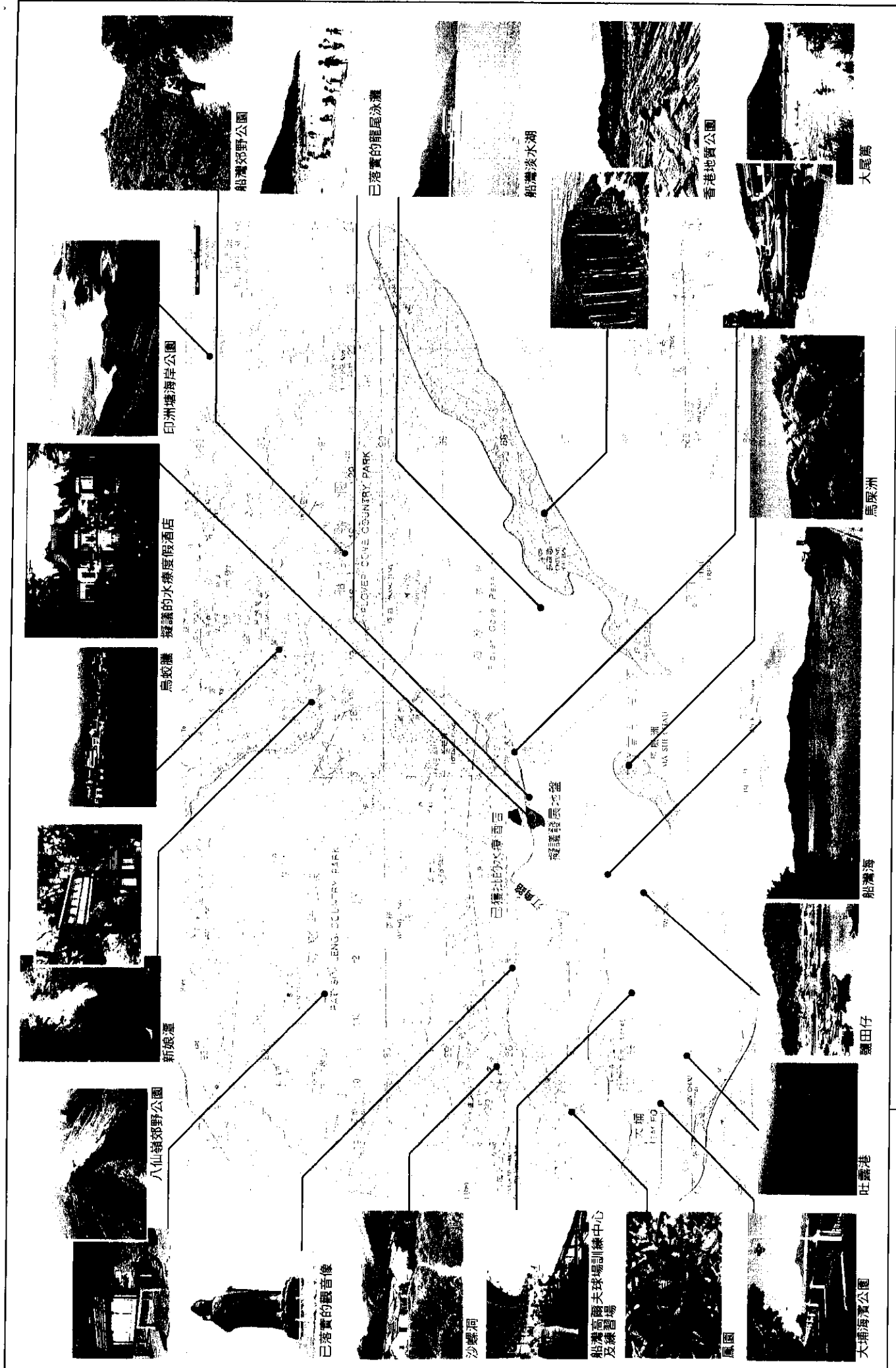
我們歡迎各議員對此發展計劃提出寶貴的意見。有見於申請人將於 2011 年初就最新修訂的發展計劃向城市規劃委員會遞交更改土地用途的規劃申請，現懇請各議員支持相關的計劃及相關申請。

偉都集團有限公司
2011 年 1 月



Checked	WW	Drawn	PW
Rev	0	Date	Nov 2010
Scale	N/A		Figure

圖一 - 位置圖

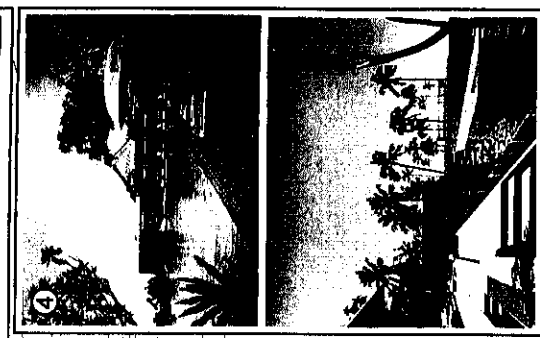
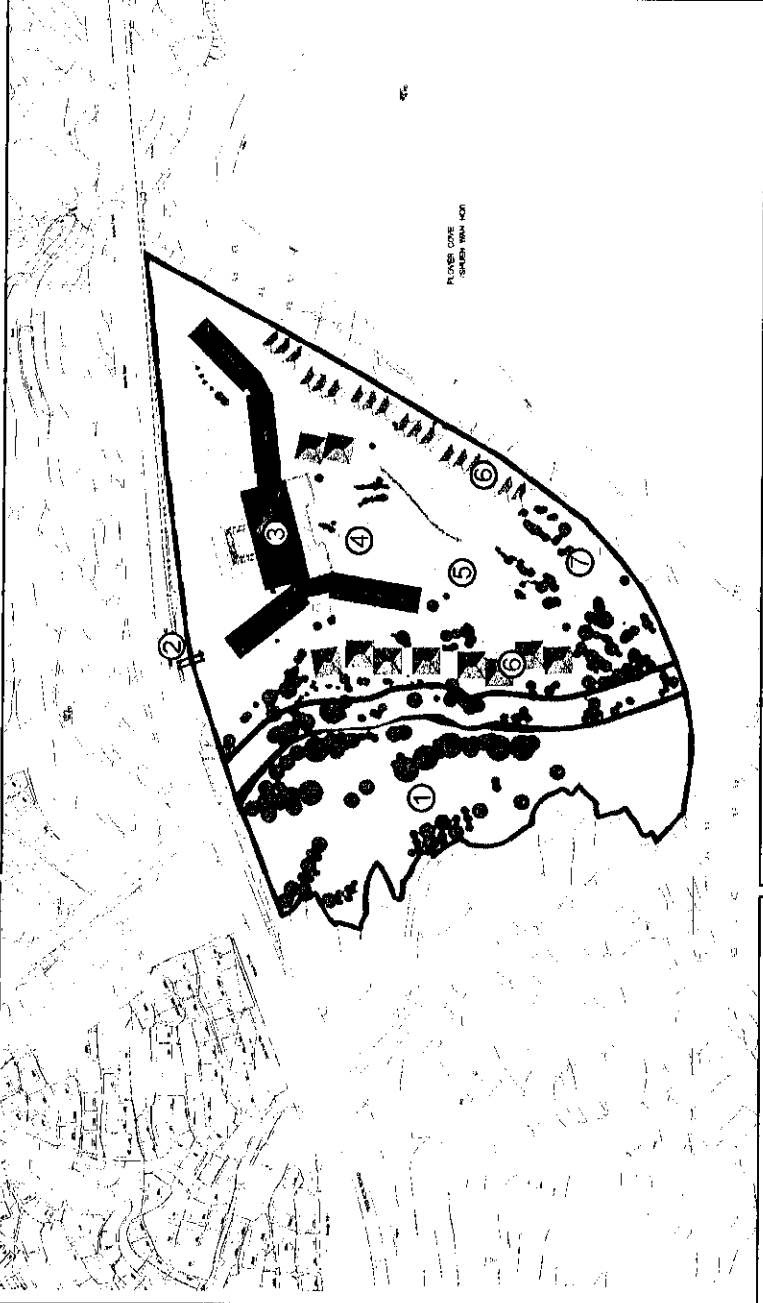
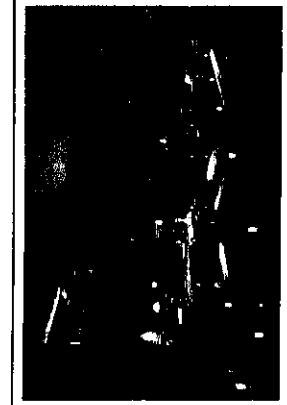
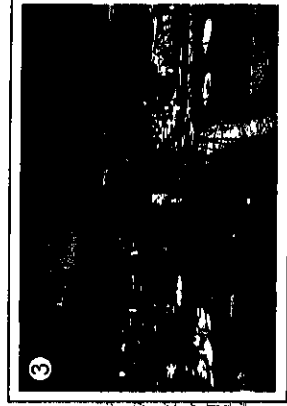
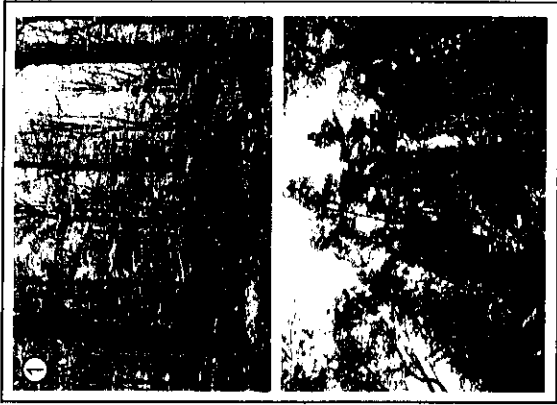


圖二 - 發展計劃周邊的旅遊景點及康樂設施

盧緯綸
盧緯綸有限公司
L D ASIA
Landscape Architecture Limited

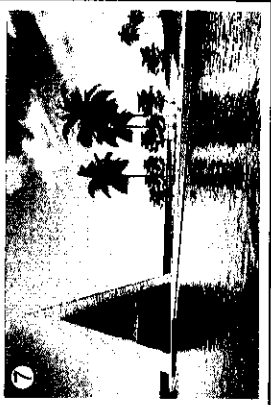
標題

Checked	WW	Drawn	PW
Rev	0	Date	Nov 2010
Scale	N.A		Figure



圖例

- 度假酒店範圍
- 栽種區
- 度假酒店主翼
- 度假別墅
- 以舉辦婚禮為主題的特色教堂
- 水療護理中心
- 游泳池
- 出入口

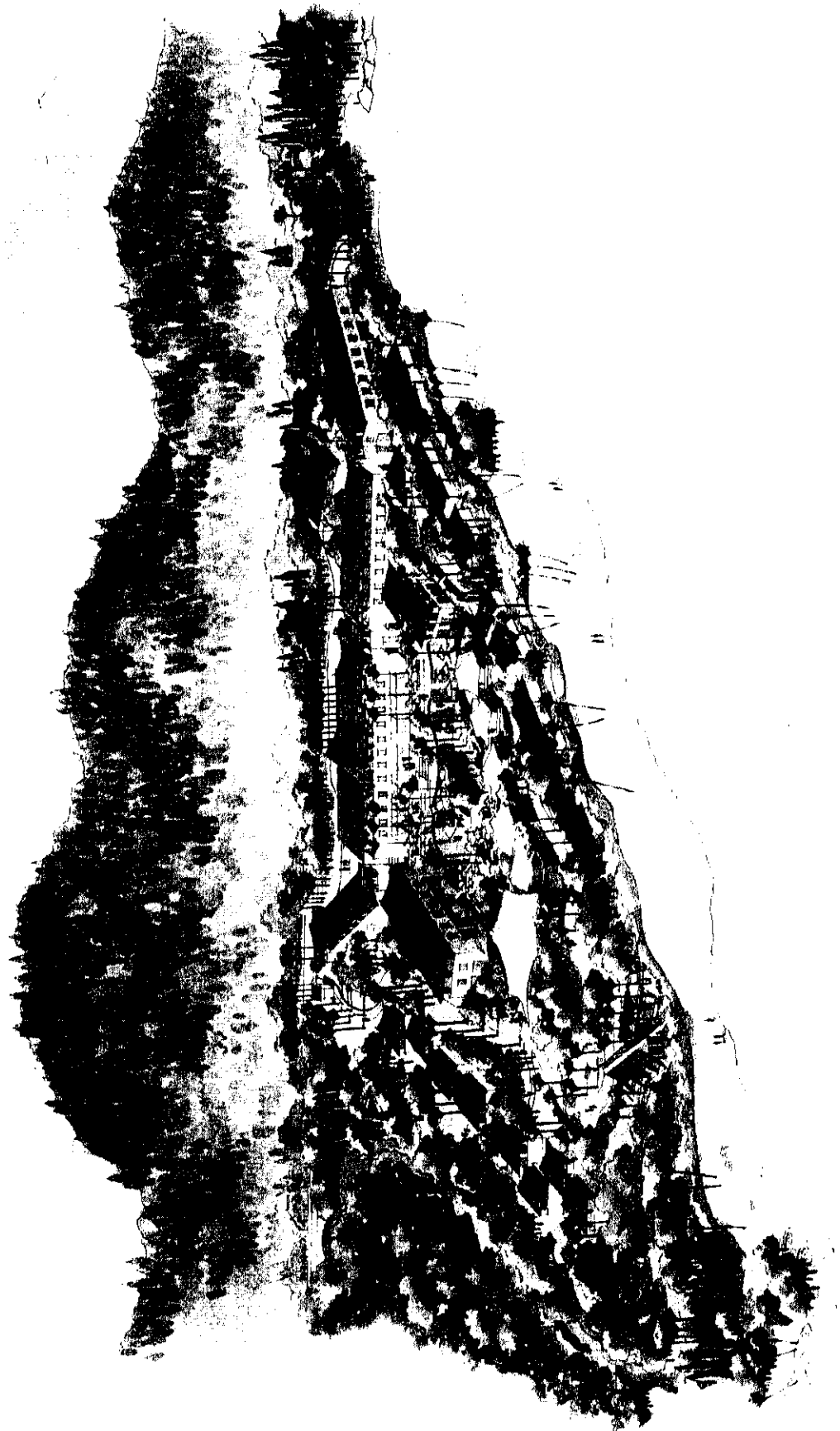


標題

盧緯綸
LD ASIA
Landscape Architecture & Planning
香港景觀建築師有限公司

圖三 - 擬議總體發展大綱圖

Checked	WW	Drawn	PW
Rev	0	Date	Nov 2010
Scale	N/A		



圖四 - 擬議「水療度假酒店發展暨保育計劃」的整體概念圖

標題

盧緯綸
Landscape Architect

LD ASIA
LANDSCAPE ARCHITECTS
INCORPORATED (LIMITED)

Checked

Rev

Scale

WWV

0

N/A

Drawn

Date

-

PW

Nov 2010

-

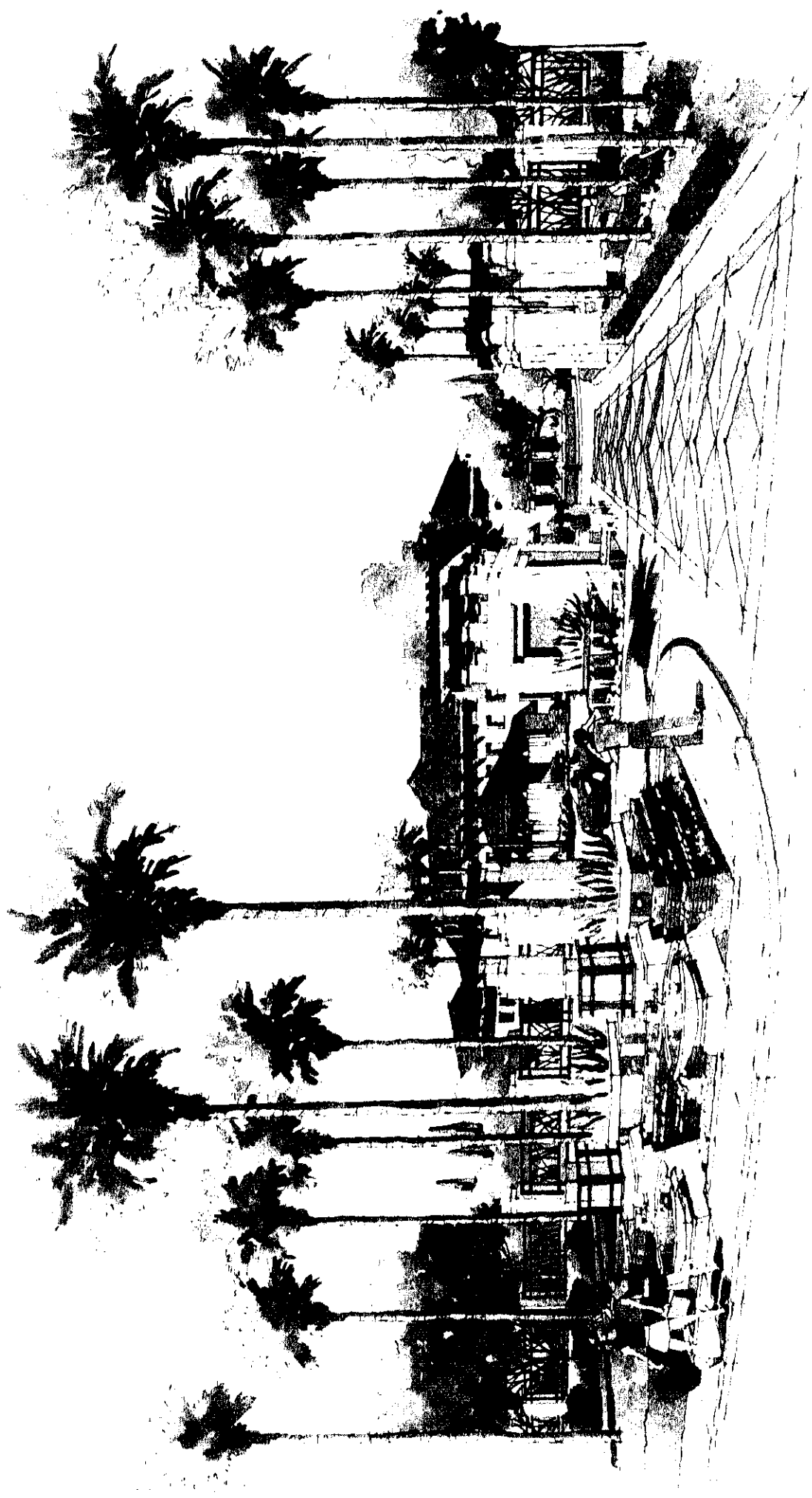


圖五 - 擬議水療度假酒店內園池景及水療護理中心的設計概念圖

標題

盧緯倫
 盧緯倫有限公司
 LD ASIA
 ARCH. CITY. LANDSCAPE. INTERIOR.
 www.ldgroup.com.hk

Checked	WW	Drawn	PW
Rev	0	Date	Nov 2010
Scale	N/A		



圖六 - 擬議水療度假酒店主入口的設計概念圖

標題

盧緯綸
建築師有限公司

LD ASIA
ARCHITECTS
INCORPORATED
INCORPORATED IN HONG KONG

Checked	WW	Drawn	PW
Rev	0	Date	Nov 2010
Scale	N/A		