

前南丫石礦場用地的發展建議

目的

本文件向離島區議會地區基建及發展規劃委員會簡介前南丫石礦場用地(下稱「用地」)的發展方案，並就《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/11》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂徵詢議員的意見。

背景

2. 南丫島的面積約為 13.85 平方公里，是香港第三大島嶼。南丫島位於香港島的西南面，島上人口約有 7,000 人。與香港仔和鴨脷洲隔海相望，在南丫島北面或西北面可遠眺對岸香港島的薄扶林、數碼港及貝沙灣一帶。用地位於索罟灣北岸，佔地約 25 公頃(包括約 20 公頃的平地及約 5 公頃的人工湖)，擁長約 1 公里的海岸線。該用地在 1978 年至 1995 年期間被用作石礦場，完成修復工程後自 2011 年起以短期租約形式租予一間非政府機構，用作非牟利的環境教育及野外活動中心。

3. 過去政府曾就發展用地研究不同的建議。《2024 年施政報告》宣布在香港推廣島嶼及海岸旅遊，發掘更多特色郊外和海岸旅遊路線並完善配套。發展局及土木工程拓展署(下稱「土拓署」)開展了相關研究，並制訂了建議方案。方案建議將前南丫石礦場用地作綜合發展，興建休閒度假和康樂設施，並發展低密度住宅以及遊艇停泊處。其後，發展局於 2025 年 4 月邀請市場就建議方案提交意向書，合共收到 22 份回覆¹。經參考收集到的市場意見以及考慮相關規劃及工程因素，我們敲定了前南丫石礦場用地的發展方案，並制訂相關發展參數及要求。

邀請市場提交意向書的建議方案

4. 我們建議善用前石礦場本身優美的環境(包括其人工湖)、鄰近鄉村、行山徑和海鮮街的地利，以及用地對出的水體，把該處發展為休閒度假和戶外康樂地帶，促進海島旅遊。擬議遊艇停泊設施將與整個毗連土地上及其周邊水體所擬提供的休閒度假和戶外康樂等設施產生協同效應，期望發展計劃能夠協助帶動南丫島提升活力，為本地和海外遊客增添具特色的離島旅遊亮點，並推動遊艇旅遊。從規劃及設計的角度來看，旅遊及康樂、低密度住宅以及遊艇停泊處這三個用途可相輔相成，使該用地成為香港獨特的旅遊景點，吸引具消費力和來自世界不同地方的遊客體驗繁華香港的寧謐環境。

¹ 提交意向書的企業／機構包括本地和內地的發展商、酒店集團、酒店／度假勝地營運商以及外國商會等。

5. 具體來說，我們建議在發展用地：

- (a) 提供靜態及動態的旅遊康樂活動(包括水上運動)；
- (b) 引入優質住宅設施；
- (c) 提供遊艇停泊設施；以及
- (d) 改善該用地與南丫島其他地區及香港其他地區的連繫。

意向書的主要意見

6. 市場就用地發展向我們提交的意見均表示支持擬議發展，認為能善用前南丫石礦場用地，並認同本港應發展新的旅遊點。整體而言，收到的意見都認為擬議的三個發展元素（即旅遊及康樂、低密度住宅，及遊艇停泊處）合適，能產生協同作用，而發展項目建議的總樓面面積及發展佈局方面亦恰當。同時，有意見認為用地本身須增加獨特元素吸引遊人來訪。有意見表示需投放大量資源在基礎設施及其他配套上可能影響項目的合理回報。此外，有意見認為用地的對外連繫應有所提升，才可增加其發展潛力。至於就土地程序，有意見希望能獲得較多的彈性以及政府協助。

經修訂發展方案（圖 1 及 2）

7. 經仔細考慮收到的市場意見及建議後，我們在最新的方案將保留原本三個核心發展元素（即旅遊及康樂、低密度住宅，及遊艇停泊處），並建議實施以下優化措施：

程序事項

- (a) 在把用地推出市場之前，政府將會先為遊艇泊位設施，按《環境影響評估條例》進行環境影響評估研究，並為遊艇泊位設施及碼頭按《前濱及海床(填海工程)條例》進行相關法定程序，以增加發展項目的確定性及對市場的吸引力；
- (b) 政府亦會負責該用地以外的基建工程，包括興建小徑連接用地與南丫島家樂徑(詳述於下文第 14 及 19 段)，及在該用地外由南丫島食水配水庫分配管網中敷設新食水管以支援用地發展，以減低發展商須負擔的建造成本；

建議方案

- (c) 就住宅發展方面，我們建議略為提高住用發展密度，小量增加低密度住宅單位數目以提升發展項目的財務回報率；
- (d) 就旅遊及康樂發展方面，我們建議略為增加零售及餐飲設施以增加人流和收入；及

- (e) 原方案建議於用地的中心區域建造一條高架無障礙步道作為地標。經考慮認為吸引力有限，我們現不再作出相關建議。

8. 經修訂後，發展方案的主要發展參數概述如下：

南丫石礦場用地	
用地總面積	約 40 公頃(包括索罟灣及人工湖的水體面積)
用地總樓面面積	約 210 300 平方米
旅遊及康樂部分	
總面積	約 20.4 公頃 (包括約 5.7 公頃於索罟灣的水體面積及 5.2 公頃人工湖的水體面積)
總樓面面積	約 47 400 平方米
地積比率	不多於 2.3 倍
建築物高度	不高於 7 層
住宅部分	
總面積	約 7.4 公頃
總樓面面積	約 152 300 平方米
地積比率	不多於 3.0 倍
建築物高度	不高於 10 層
估計單位總數	約 1 200 個
估計人口	約 3 400 人
遊艇停泊處部分	
總面積	約 11 公頃 (包括約 10.8 公頃於索罟灣的水體面積)
陸上配套設施總樓面面積	約 3 000 平方米
地積比率	不多於 1.3 倍
建築物高度	不高於 3 層
預計泊位數目	約 150-200 個(遊艇大小由 10 米至 50 米不等)
公用設施及道路 (包括警崗、分區消防局暨救護站、變電站、排污設施等)	
用地總面積	約 2.7 公頃
整體總樓面面積	約 7 600 平方米

旅遊及康樂

9. 該用地的東面部分面積較為寬廣，有一個約 5 公頃的人工湖，環抱自然景觀，適合發展毗臨湖畔，背靠山嶺的高端度假村。我們建議善用該處，提供不同類型的休閒度假設施（例如度假別墅及酒店等）及各種戶內戶外康樂設施。鄰近索罟灣範圍及人工湖亦可提供各種各樣的水上活動，例如獨木舟、槳板及帆船活動等。除了水上運動，該用地亦可以提供靜態和動態的陸上康樂設施。為了方便未來到訪的遊人，我們亦建議在擬建的公眾渡輪碼頭旁興建多用途的中心，當中可設置餐廳食肆、零售設施或其他商業配套及基本生活所需設施。

低密度住宅

10. 為了保留南丫島獨特的鄉村生活形式和維持擬議發展的發展密度，我們建議利用該用地西面的部分，興建合共約 1 200 個不同類型的低密度住宅單位，例如公寓、複式住宅和獨立屋等，提供不同的住屋選擇。住宅發展的地積比率將不多於 3.0 倍，主要考慮善用現有的平地，保留自然景觀及山脊線，以及基建及環境限制。由於有關用地位處離島，因此建議發展密度遠較市區為低，以提供優質居住環境。估計擬議發展的住宅人口約 3 400 人，規劃人口已考慮基建配套的承載限制、周邊環境、內部空間質素及公眾期望，以締造優質的生活環境。

遊艇停泊處

11. 遊艇停泊處將容納大約 150 至 200 個泊位（視乎遊艇的大小及最終的停泊安排）。我們建議遊艇停泊處設置在用地的西面，緊靠其後是低密度的住宅發展。未來的發展商可在遊艇停泊處的陸上範圍預留一些位置，提供陸上支援設施及一些飲食或商店等商業元素。

用地與香港其他地方的連接

12. 南丫島是沒有車路連接到其他地區的離島，對外交通依賴渡輪。我們十分重視用地與其他地區連繫，因此建議在用地面向索罟灣的中間點附近位置興建公眾渡輪碼頭，讓乘客可在該處下船直接抵達／離開用地。我們建議利用新建公眾渡輪碼頭在現時往來中環／香港仔及現有索罟灣碼頭的航線上加插新停泊點。有關將來渡輪服務的班次及運作細節，有待日後按實際需要確定。

13. 為了符合市民及遊客對高端旅遊度假勝地的期望，以及補足公眾渡輪服務定時定點的限制，我們亦建議未來的發展商考慮安排私人渡輪服務，以方便接載乘客往返用地及座落市區不同區域的公眾登岸設施。目前香港有超過 330 個碼頭和登岸設施（包括公眾碼頭和登岸設施）²，遍佈香港島、九龍、新界及離島多處岸邊，容許私人渡輪停靠。日後的發展商在進行海上交通影響評估並獲得海事處核准後，便可提供私人渡輪服務。

用地與南丫島其他地方的連接

14. 南丫島家樂徑全程約五公里，連接索罟灣和榕樹灣，途經多處地點（例如榕樹灣大街、洪聖爺灣泳灘及蘆鬚城等），是一條悠閒和景色優美的路線。為增強用地與島上其他地區的連接及其吸引力，發展方案建議興建小徑將用地與南丫島家樂徑連接起來。

15. 我們亦建議沿用地約 1 公里長的海岸線興建海濱長廊，以連接擬建的渡輪碼頭、東面的水上活動中心及其他配套設施。擬建的海濱長廊可為行人和騎單車人士提供悠閒環境。我們建議發展商必須開放由公眾渡輪碼

² 大部分座落在維多利亞港一帶的碼頭或公眾登岸設施的水深均有 3 至 5 米，足夠讓載客 18 人的船隻停泊。

頭至東面的水上活動中心的一段海濱長廊予公眾使用。

技術評估

16. 我們在制訂擬議發展建議的過程中進行的基本技術評估（包括運輸及交通、排水、供水、排污、環境、生態、景觀及視覺、海上交通及空氣流通等範疇），已確立有關擬議發展的技術可行性，並且確立發展不會引起不可接受的潛在影響。為了增加發展項目的確定性，如上文第 7(a)段所述，政府正為遊艇泊位設施等相關指定項目按《環境影響評估條例》進行環境影響評估研究，並為遊艇泊位設施及渡輪碼頭按《前濱及海床(填海工程)條例》進行相關法定程序。

基礎設施工程

17. 日後的發展商透過招標獲得用地後，須進行以下工程以落實用地的規劃及設計意向：

- (a) 土地平整工程／斜坡工程；
- (b) 基礎設施工程，包括但不限於道路、排水、排污（包括淨水設施和污水泵房）、水務及其他相關建築物／構築物／土木／土力／機電／系統，以配合發展；
- (c) 公眾渡輪碼頭；
- (d) 海堤及海濱長廊；
- (e) 遊艇停泊處；
- (f) 警崗及消防局暨救護站；
- (g) 園境美化工程；以及
- (h) 就上文(a)至(g)所述的工程進行環境監測和緩解措施。

18. 如項目內有道路，日後的發展商也須提交私家路的資料，以供運輸署根據《道路交通條例》刊憲。

19. 政府則會負責用地以外與用地相關的基建工程，包括上文第 7(b)段所述，連接用地與南丫島家樂徑的小徑，及由南丫島食水配水庫分配管網中敷設新食水管至用地以支援其發展。

落實模式

20. 政府計劃適時以公開招標方式出售用地(包括用地旁的水體)，讓私人發展商／集團興建及營運有關設施。發展局將成立專案監督辦公室，全流程協助私人發展商發展該項目，加快項目落地，並在土地政策方面，提供適切的協助。

大綱圖的擬議修訂（圖 3）

21. 用地目前在大綱圖上是劃作「未決定用途」地帶。為了推動上述擬議發展方案，建議將用地改劃為「其他指定用途」註明「與旅遊、康樂及／或遊艇停泊處有關的用途暨住宅發展」地帶，並訂明最大總樓面面積為 206 900 平方米（包括不少於 54 600 平方米的非住用總樓面面積）³和建築物高度限制為主水平基準上 50 米。

22. 除了上述修訂外，我們亦藉此機會就大綱圖作出一些修訂，包括將位於前南丫石礦場用地西南方，現為水泥貯存倉所佔用，在大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶的用地改劃為「住宅（丙類）1」地帶，精簡發展程序，增加重建誘因⁴。此外，因應城市規劃委員會（下稱「城規會」）採納的最新《法定圖則註釋總表》，我們會於大綱圖的《註釋》加入其他技術修訂。大綱圖的《說明書》亦會因上述擬議修訂進行修改及按規劃區內最新狀況和規劃情況更新。

徵詢意見

23. 請議員備悉上述用地發展方案和擬議修訂大綱圖的建議，並歡迎提出意見。

24. 議員就上述擬議修訂項目提出的意見，將會與修訂項目目標於本年 10 月一併提交城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示有關分區計劃大綱草圖供公眾查閱，為期兩個月。

附件

圖 1 建議發展圖

圖 2 用地的未來願景

圖 3 《南丫島分區計劃大綱核准圖》擬議修訂

發展局

土木工程拓展署

規劃署

2026 年 8 月

³ 計算最大總樓面面積及最少非住用總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。

⁴ 該用地為私人業權人所擁有。自該用地被劃為「綜合發展區」地帶後至今超過 25 年仍未有重建發展。為了簡化已規劃的住宅發展的推展，增加發展彈性，以提高誘因作重建，我們建議把該用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（丙類）1」地帶。擬議「住宅（丙類）1」地帶於大綱圖上所訂明的發展密度將與現時「綜合發展區」地帶的發展密度相同，人口不會因改劃用途而有所增加。有關擬議改劃更能反映該用地已規劃的住宅發展。我們會聯絡和徵詢業權人意見。