

在香港仔避風塘擴建部分 作遊艇旅遊綜合發展

目的

自去年3月和9月聽取南區區議會就香港仔避風塘擴建部分發展私人營運遊艇停泊設施的意見後，發展局躍動港島南辦事處（辦事處）整合了議員意見和去年從市場收到的八份發展意向書，並評估發展建議對周邊用地現有使用者的影響。本文件簡介最新發展建議，歡迎委員提出進一步意見。

發展遊艇旅遊理想選址

2. 2024及2025年施政報告提出，由市場在香港仔避風塘擴建部分等地點興建和營運新遊艇泊位，以推動遊艇旅遊，為香港旅遊提供轉型升級的契機。香港仔避風塘擴建部分（位置圖載於附件一）是遊艇停泊設施的合適選址，能連結南區藍綠資源和附近島嶼例如南丫島、赤柱等，並與鄰近海洋公園和其他旅遊設施產生協同效應，遊客乘遊艇到港後可體驗島嶼文化、徒步郊野、潛水觀海等，豐富旅遊體驗。連同避風塘擴建工程¹下新增的公眾停泊及登岸設施，遊艇旅遊項目一帶的發展能為南區注入活力，改善環境及帶動地區經濟。發展遊艇旅遊亦能帶動關連行業發展，從遊艇租賃、保險和維修保養，以至岸上高端服務。

3. 辦事處去年就發展遊艇泊位徵集市場意見，共收到八份來自本地／海外遊艇停泊設施營運者等的意向書。市場普遍認同政府增加泊位以推動遊艇旅遊的舉措，並認同香港仔避風塘擴建部分為理想選址，能善用擴建工程帶來的發展機遇外，亦能與鄰近旅遊設施聯動，為遊艇使用者帶來豐富的山水體驗。他們又指出發展遊艇泊位需配備陸上後勤設施如餐飲、船隻補給和基本修理等，故大多認為要騰空整個布廠灣臨時工業區及乘風航用地作整合發展，才可滿足發展高端遊艇旅遊的需要。

4. 停泊設施和岸上配套是相輔相成。布廠灣臨時工業區是唯一連接擬議遊艇停泊設施選址的政府用地。地政總署近年先後五次實地考

¹ 政府已於2025年11月28日就擴建香港仔避風塘的工程招標，並計劃於2026年第二季向立法會提交撥款建議並展開工程，目標在2030年竣工。

察臨時工業區約90個租戶，只有約百分之25至35仍有活動，另辦事處今年2月逐戶探訪時亦發現工業區整體作業並不活躍，不少工場已停止營運。我們同意收回這幅土地連同水體以「片區」形式讓市場競投作綜合發展，除善用市區土地作有利社會用途外，亦回應了地區希望活化該區以改善環境的訴求。

最新發展建議

遊艇停泊和岸上設施綜合發展

5. 經整理及分析市場意向書意見，並參考顧問進行的技術評估結果，我們敲定了擬議「片區」發展的參數和要求。遊艇停泊設施將佔用約11公頃水體，能容納約200艘（船身總長50米（即約160尺）或以下）遊艇。至於約1.16公頃的布廠灣臨時工業區及乘風航用地，除用以提供遊艇陸上附屬設施（包括餐飲、遊艇補給、基本修理、停車場等），將加入私人住宅元素，以提升項目財務可行性及更好釋放土地潛力。我們參考了周遭發展以敲定項目的地積比率、高度限制等發展參數，確保項目能與周邊環境融合。相關技術評估²顯示，擬議發展不會帶來無法克服的技術問題，亦不會帶來負面影響。

6. 擬議發展的概念佈局圖載於附件二，主要發展參數整合如下³：

水體部分	
水體面積	指定水體：約1.1公頃 指定繫泊區：約9.9公頃
預計遊艇泊位數目	約200個
陸地部分	
地盤面積	約1.16公頃
總地積比率	4倍
總樓面面積	不多於46,400平方米 (包括不少於8,800平方米的樓面面積作遊艇陸地附屬設施)
建築物高度	不高於主水平基準上130米，梯級式漸次下降
預計住宅單位數目	約250個

² 評估範疇包括交通及運輸、環境、排污、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等。

³ 發展參數只供參考，細節尚待詳細土地測量、規劃及設計。

優質公共空間 惠及社區

7. 我們會透過擴建香港仔避風塘的工務工程項目，改建現有布廠灣防波堤作公共休憩空間（請見附件二以綠色標示的防波堤），由未來的發展商負責管理及維護，並於合理時間內開放予公眾使用。我們會考慮容許該公共休憩空間舉行具吸引力的活動，並讓項目部份與公共休憩空間接連的樓面面積作開放予公眾的餐飲設施用途，以豐富使用者體驗。擴建香港仔避風塘工程項目亦將在新建東面防波堤上設置公共休憩空間及公眾登岸設施（請見附件二標示為「擬議東面防波堤」），並建造行人步道連接至海洋公園水上樂園旁的海濱長廊一帶，讓市民及遊人沿途欣賞美麗景致和天然地質面貌（例如海蝕洞），進一步提升南區對市民及旅客的吸引力。擬議發展的模擬圖載於附件三。新公眾登岸設施將整合至新建東面防波堤上，我們正與海洋公園公司商討，建議委託海洋公園一併管理行人步道、公眾登岸設施和新建東面防波堤公共空間，不但為大樹灣海濱提供更有效率的一體化管理，亦能打造新建東面防波堤公共空間成為南區一個新地標，並將海洋公園與南區豐富的藍綠資源無縫連接，進一步提升南區對本地及海外遊客的吸引力。

受影響作業者

8. 布廠灣臨時工業區目前有91份⁴短期租約。根據租約，政府只須給予租戶不少於一至六個月通知便可終止租約，租約並不設重置或金錢補償安排。

9. 按辦事處2月的逐戶探訪，仍有營運的工場主要是修理船隻機械的個別零件，例如內燃機、發電機、波箱、尾軸、水泵等，並非製造或維修整艘船隻，當中約有二至三成租戶表示希望能在遷出後繼續營運相關業務。為配合發展時間表，我們已告知租戶須在年底左右搬出臨時工業區。

10. 考慮到布廠灣臨時工業區的歷史背景，政府初步計劃向受影響的租戶作出以下安排—

- (a) 作為特殊安排，向按時限自行遷離的合資格租戶發放特惠津貼。
- (b) 劃一給予租戶不少於六個月遷出通知，以提供足夠時間讓租戶作出安排，就清拆土地上的構築物亦可視乎情況作彈性處理。

⁴ 當中包括89份批出作船舶機器工場或與船舶業有關的工場（面積：17.5–125 平方米），1份批出作管理委員會辦公室及1份批出作工業區的公用地方。

- (c) 為有意遷入政府工廈繼續營運的租戶提供資訊和協助⁵。
- (d) 在南區田灣海旁道撥出空置政府土地的部分面積，並通過局限性招標以短期租約方式租予目前在布廠灣臨時工業區仍有營運的工場。由於該土地需要配合其他臨時用途共同使用，辦事處正與相關政府部門緊密磋商以敲定相關細節。我們了解部份仍在進行船舶維修工場的業務經營者並非短期租約的原有承租人或其直系親屬，作出今次特別安排是希望能繼續支持船舶業運作所需的維修業務，亦期望經營者未來會提升服務水平。

11. 至於乘風航方面，有關機構現正向政府申請使用另一幅位於田灣海旁的空置政府土地，以繼續為兒童及青少年提供海上歷奇訓練計劃服務。地政總署現正處理有關的短期租約申請。上述兩個地點的位置圖載於附件四。

12. 布廠灣臨時工業區海濱及現有布廠灣防波堤以北的公眾繫泊區水體，日後將納入為遊艇停泊設施的指定水體，提供小艇泊位及上落等用途。這將影響14組私人繫泊設備，以及12艘現時作登岸浮躉用途的固定船隻。海事處已在布廠灣私人繫泊設備區預留位置供受影響的私人繫泊設備擁有人搬遷後使用，亦正與受影響的固定船隻擁有人商討搬遷的位置。海事處正逐一會見固定船隻擁有人，以了解和考慮他們的搬遷方案是否合理可行，目標於2026年年底完成所有遷移。

未來動向

13. 我們將於第二季為發展展開法定改劃程序。此外，我們亦將根據《前濱及海床(填海工程)條例》、《道路(工程、使用及補償)條例》、《水污染管制(排污設備)規例》及《環境影響評估條例》展開相關法定程序。如所有法定程序順利完成，我們的目標是於2027年上半年就發展項目進行現金招標。

諮詢

14. 歡迎委員就上述發展計劃及安排提出意見。

發展局
躍動港島南辦事處
2026年3月

⁵ 這些工廈為位於葵涌的晉昇工廠大廈和屯門的開泰工廠大廈，負責營運的房屋署大概每三個月會為可租空間招標，下次招標為今年6月，詳情稍後會於房屋委員會網頁公佈 (<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/index.html>)。