

就發展南丫石礦場地區

邀請提交意向書

發展局

2025 年 4 月

## 目錄

部	頁
I. 引言 .....	1
II. 該用地及其周邊環境 .....	1
III. 該用地獨特之處 .....	3
IV. 發展該用地的期望 .....	4
V. 建議的發展參數及要求 .....	5
VI. 落實模式 .....	9
VII. 發展商需進行的工程 .....	11
VIII. 就「綜合發展區」用地的補充資料 .....	13
IX. 邀請提交意向書工作 .....	13
X. 知識產權 .....	14
XI. 提交意向書 .....	15
XII. 免責聲明 .....	16

### 附件

附件 1 回覆表格－發展南丫石礦場地區意向書

附件 2 簡介會登記表格

## I. 引言

1. 過去多年來，各界曾就發展前南丫島石礦場用地（「該用地」）提出不同的發展建議。政府於2024年6月在立法會透露最新考慮將該用地發展成為度假酒店、優質營地設施及低密度住宅。此外，政府亦曾考慮在該用地提供康樂設施，以推廣島嶼旅遊。其後，《2024年施政報告》建議邀請私營機構在不同地點（包括本用地旁的水體）興建及營運遊艇停泊處，以推動遊艇旅遊，並提升香港作為首選旅遊目的地的吸引力。
2. 為了物色最適合該用地發展的方案，政府進行了研究（「該研究」），探討如何善用該用地的優美環境，包括用地的人工湖、附近鄉村、遠足徑、鄰近熱門景點，以及索罟灣（英文名稱有二：一為Sok Kwu Wan；另一為“Picnic Bay”）水體。考慮到第一段所述的最新發展後，該研究亦探討了如何結合度假酒店、低密度住宅及建設遊艇停泊處（位於該用地南端，輔以陸上遊艇停泊處的配套設施），以提高商業可行性及市場參與發展該用地的興趣，並評估擬議發展計劃的財務可行性。
3. 在該研究的協助下，我們現已制訂了一個建議方案，列出政府對有關發展的大致方向、土地用途和發展模式，以及該用地的建議參數。其主要內容闡述於下文**第V部**。一如《2024年施政報告》早前所述，本文件（「邀請書」）邀請各界就建議方案提交意向書。市場的回應對我們敲定最終發展要求及招標條件，都至為重要。
4. 這次邀請提交意向書也是在法定改劃程序之前展開，以便我們在確定土地規劃和發展參數並將其納入法定分區計劃大綱圖作實施前，可參考意向書收集到的市場反饋。這正是政府在推出大型發展項目時積極聽取市場意見的舉措。

## II. 該用地及其周邊環境

5. 南丫島位於香港島西南面，是香港第三大島嶼，島上最大的兩個鄉村是北面的榕樹灣和東面的索罟灣（**附件A**）。

6. 地理上，該用地位於索罟灣北岸(如附件 A 所示)，佔地約 25 公頃，均為政府土地，包括一個 20 公頃地面水平介乎主水平基準以上 4.5 米至 11.3 米的平坦平台區(即可發展土地面積)、一個 5 公頃的人工湖，以及一條 1 公里長的海岸線。該用地擁有獨特的自然環境，北面為綠化背景(鹿洲山頂)，南面為遮蔽水體(索罟灣(Picnic Bay))。目前《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/11》(圖 1)將該用地劃為「未決定用途」地帶。
7. 該用地在 1978 年至 1995 年期間被用作石礦場。石礦場停止運作後，政府在該處進行修復工程，而該用地的現狀自 2002 年起維持至今。自 2011 年起，該用地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生動物活動中心。
8. 該用地的西南面是一個面積約 2 公頃的「綜合發展區」，現為一個水泥貯存倉所佔用，用地為兩個私人業權人所擁有。
9. 該用地再往西南方是蘆鬚城村，亦有一個同名的沙灘。該用地對面為索罟灣(Sok Kwu Wan)，位於索罟灣(Picnic Bay)的另一邊，現已發展成一個頗受歡迎的旅遊景點，尤以海鮮食肆聞名，亦有村屋和海魚養殖排。南丫島家樂徑連接索罟灣和榕樹灣，全長五公里，是一條悠閒和景色優美的路線，吸引不少人到此一遊。重點位置可參見附件 A。
10. 南丫島位處香港島的西面，與市中心只相隔一段快速的渡輪航程。現時有四條渡輪航線與外界連接，包括 i)來往榕樹灣與中環；ii)來往索罟灣與中環；iii)來往榕樹灣與香港仔(經北角村)；及 iv)來往索罟灣與香港仔(經模達)。這四條渡輪航線現時使用南丫島的五個碼頭(即榕樹灣渡輪碼頭、索罟灣二號碼頭、索罟灣公眾碼頭、模達公眾碼頭及北角村公眾登岸梯級(圖 1))。在南丫島內，人們以鄉村車輛、單車和步行來往不同地區。
11. 除上述景點外，由索罟灣碼頭步行 15 分鐘即可到達索罟灣現有的景點(如南丫島漁村、水產養殖排、索罟灣大街海鮮酒家、索罟灣天后廟及神風洞等)。
12. 至於位處該用地北面的榕樹灣，則有洪聖爺灣泳灘及燒烤場、

南丫風采發電站、榕樹灣天后廟等景點，由榕樹灣碼頭步行 20 多分鐘便可到達。事實上，不少愛好大自然的人士都會走畢整條南丫島家樂徑，探索該區獨特的景色及遊覽各個景點。

### III. 該用地獨特之處

13. **傳承** – 南丫島的石礦場曾是香港四個石礦場之一，為昔日的建築業提供岩石材料。這些石礦場合共滿足了當時本地約 50% 的總需求量。石礦場是從基岩中提取礦物，其運作是一個提煉的過程，一個從看似普通的景觀中獲取珍貴物品的過程。基於這種石礦場運作精神，該用地日後的發展同樣也是一個豐富和精煉的過程。透過妥善的規劃、設計與建設，無論在此居住或旅遊的人士，都會得到合意的體驗。
14. **自然棲息地** – 至 2002 年，該用地的地形已趨穩定，當中有連串寬闊、平坦但稍有斜度的平台，以及經過種植外來及本土樹木所作的修復。附近是擁有生物多樣性的自然環境。值得注意的是在南丫島南段及深灣有兩個「具特殊科學價值地點」，作為保護特別雀鳥品種的棲息地及綠海龜產卵的地點。
15. **面積及形狀** – 該用地 25 公頃的面積，饒富發展潛力，可供不同類型的探索，綿長的海岸及偌大的人工湖亦令用地非常適合發展遊艇停泊處及水上康樂活動。綜合而言，該用地提供了一個彌足珍貴的機會，與在 2021 年公布的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》建議的其中一大元素的方向互相呼應，即善用遼闊和多樣化的綠藍空間，增強生物多樣性，提升公眾欣賞和享受的樂趣，以及改善城市生態。
16. **咫尺繁華亦自身寧靜** – 該用地與市中心之間，只相隔約 30 分鐘的渡輪航程，因此用地的方便程度無容置疑，尤其倘日後的發展商在暢達性上再作改善。更特別的是，尤其對那些來自香港以外地區的人士來說，甫抵達用地，即會感受到截然不同的恬靜氛圍。香港約四分之三土地是郊區，市區佔地不足 25%，絕不是許多人誤以為的「石屎森林」。本用地正活生生地體現這一種兩者兼備的特質，實屬世間少有一活力與寧靜、效率與從容、喧鬧與舒緩 — 均在一程短速的渡輪航程之內。

17. **景致瑰麗** — 日後的設計及發展將會展現品味和高級的風格。我們期望，無論是長居抑或短遊，都能在此獲得豐腴的體驗，值得向他人推介—這是一個時尚而睿智的選擇，是所有人士均可享用的專尚機遇。

#### IV. 發展該用地的期望

18. 該用地為鄉郊離島上的靜謐海灣，擁有豐富的旅遊及康樂資源，尤其有一個偌大的人工湖，又鄰近市區，令該用地適宜作綜合旅遊、康樂及低密度住宅元素的發展。我們提出將此發展定位為毗臨湖畔、背靠山領的高端度假村，並附設世界級遊艇停泊處及低密度名貴宅第。從規劃及設計的角度來看，這三個用途可相輔相成，使該用地成為香港首屈一指和獨一無二的旅遊勝地及週末景點，吸引擁有高消費力的遊客及頂尖人才體驗另類生活。

19. 發展該用地有助把這部分的南丫島推廣為一個全年開放、活力充沛且饒具吸引力的理想旅遊景點，當中可提供優質的住宿、靜態康樂設施及戶外歷奇活動。這項發展亦可為那些有意在此安居的人士提供較大的空間。對後者而言，他們可於短短 30 分鐘內到達市中心，這種島嶼生活的模式在世界上其他地方實屬難得。為使該用地的發展能順利推行，必須投入很多的努力，並須與環境配合進行。

20. 該用地擬議發展的一些指導原則如下：

- (a) 展示可持續發展的社區；
- (b) 尊重南丫島的文化和傳統；
- (c) 保存及保育自然環境；
- (d) 在南丫島現有的景點的基礎上作進一步的發展；以及
- (e) 注重身心健康、舒泰和放鬆。

21. 具體而言，發展該用地的目標是多方面的：

- (a) 在該用地引入優質住宅設施及提供靜態及動態的康樂活

- 動包括水上運動，以推廣島嶼旅遊；
- (b) 提供遊艇停泊設施以推廣遊艇旅遊；以及
- (c) 改善該用地與南丫島其他地區及香港其他地區的連繫。
22. 上文第 21(c)段所述的暢達度，是此項目成敗的關鍵。南丫島對外和與南丫島其他地區的暢達度及連接程度均非常重要。對外暢達度而言，我們提出在該用地興建新的公眾碼頭，使項目得以透過渡輪服務對外連接。與南丫島其他地區的連接性而言，則可以考慮以行人路或行山徑連接該用地及索罟灣地區，例如蘆鬚城村／沙灘，增強該用地對遊客的吸引力。
23. 對南丫島居民來說，發展該用地可為南丫島注入新動力，具體來說，遊客數目及受關注程度增加，可為地區帶來更多就業機會，促進經濟回報。然而，增加的遊客和居民的人數會是審慎的，不會擾亂島上居民的日常生活。本用地的發展將與離島區議會轄下的提振地區經濟專責工作小組的目標一致。

## V. 建議的發展參數及要求

24. 根據建議方案，該用地的發展參數及要求載列如下。歡迎各位回覆時提出意見或作出修訂建議，使最終落實的方案各組成部分均最能符合市場情況及考慮因素(圖 2 及附錄 I)。

主要參數	該用地
<b>旅遊及康樂</b>	
(a) 用地總面積	約 204 000 平方米 (包括約 57 100 平方米索罟灣水體面積)
(b) 整體總樓面面積	約 42 000 平方米
(c) 地積比率	假定為 0.17– 2.30
(d) 建築物高度	介乎 1 至 7 層
(e) 潛在住宿選項	a. 別墅 b. 度假酒店 c. 豪華度假營
(f) 估計人口(約數)	1 100 人

主要參數	該用地
<b>遊艇停泊處</b>	
(g) 索罟灣(Picnic Bay)面積	約 108 100 平方米(水體面積)
(h) 陸上配套設施	約 2 300 平方米
(i) 預計泊位數目	約 150 至 200 (遊艇大小由 10 米至 50 米不等)
<b>低密度住宅</b>	
(j) 用地總面積	約 74 300 平方米
(k) 整體總樓面面積	約 136 000 平方米
(l) 地積比率	假定為 0.8 – 2.4
(m) 建築物高度	介乎 3 至 8 層
(n) 潛在住宿選項	a. 獨立屋 b. 複式住宅 c. 公寓
(o) 估計單位總數(約數)	1 100 個
(p) 估計人口(約數)	3 100 人

#### (A) 旅遊及康樂

25. 該用地的東面部分面積龐大，有一個 5 公頃的人工湖，環抱自然景觀，最適合發展毗臨湖畔，背靠山領的高端度假村。度假村背靠綠化環境，亦可直接通往人工湖和海邊。其面積龐大(204 000 平方米)，可提供不同類型的住宿設施及各種戶內外康樂活動(整體總樓面面積約 42 000 平方米)，兩者均有助吸引遊客。根據發展建議，下述四項是發展該用地為旅遊及康樂用途時可考慮的必要元素：

(a) **入口廣場** — 為了讓遊客更了解南丫島的特色及該用地的發展理念，在擬建的新渡輪碼頭旁興建一個混合用途的社區中心，會有其作用，並可帶來到埗的感覺。社區中心除可提供教育或推廣用途的資訊外，亦可騰出空間，提供售賣日用品、生活用品，甚至小商品等商業配套設施。這部分亦可發展餐廳等食肆，或私人診所等其他社會設施。

- (b) **特色高架走道** — 日後的發展商亦可考慮在該用地的中心區域建造一條高架無障礙走道。走道可以成為地標，讓人一看便聯想到該用地，並在此拍照留念。在功能上，走道亦有助改善該用地不同部分之間的連繫和連接性。我們鼓勵日後的發展商開放這條走道予公眾使用，讓所有人可免費在上散步和欣賞美景。為使走道更為吸引，亦可在上安裝繩梯、滑梯或其他別具創意／有趣刺激的附加設施。
- (c) **水上運動及陸上康樂設施** — 索罟灣及人工湖可提供各種各樣的水上活動，前者可包括獨木舟、水上電單車、槳板及帆船活動等；後者則可提供如划艇及水上吊床等更為適合兒童或家庭的活動。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，包括休閒農業、自然體驗、單車騎行、攀石、越野單車等。無論提供哪些類型的活動，充足的陸上配套設施例如訓練場地及淋浴間，均屬不可或缺。
- (d) **海濱長廊** — 海濱長廊可加強該用地的連接性，讓所有人均可免費享用這片空間及四周的怡人景致。我們建議沿該 1 公里長的海岸線興建海濱長廊，以加強連接新渡輪碼頭與活動空間及東面的水上活動中心；以及西面的遊艇停泊處及其配套設施。擬建的海濱長廊至少闊 10 米，可為行山和騎單車人士等提供悠閒環境及共享空間。
26. 就該用地此一部分的住所類型而言，下列是一些選項，而最終發展計劃可按其認為最合適的發展選擇不採用任何類型、其中一個類型，或多個類型：

- (a) **別墅** — 興建別墅可為高消費訪客提供他們重視，而香港彌足珍貴的空間與私隱。為了填補本港的市場缺口，此處的別墅可為日後前來的訪客提供獨一無二的住宿體驗，讓他們置身被大自然環繞的島嶼氣氛。每幢別墅面積介乎 75 至 100 平方米，為訪客提供獨特的獨有體驗。視乎最終設計，住客可在人工湖或索罟灣的水域享用一系列設施，例如水上運動(乘船、獨木舟、水上電單車、槳板和滑水)及其他活動。發展商亦可以安排陸上休閒和康樂設施，例如休閒農莊、參觀植物園／果園，甚至是樹頂探險。此

外，還可提供人造溫泉或水療供別墅訪客享用。日後的發展商也可利用自然環境提供生態旅遊團，並設計一系列養生項目。

- (b) **酒店** — 日後的發展商亦可考慮在此興建低矮及低密度的酒店，提供比本港其他地區一般客房更大的房間。日後的酒店發展商及營運者可舉辦生態旅遊團、休閒步行及／或靜觀活動、藝術和手工藝工作坊、烹飪班等，以善用此處寧靜的環境。跟其他許多酒店一樣，用地上酒店的宴會／會議廳亦可用作舉辦企業和社交活動，例如機構集思會、會議及訓練團隊精神的活動。
- (c) **豪華露營區** — 豪華露營活動近年越來越受歡迎，而該用地亦可以成為有關發展的理想地點。所有年齡組別的遊客，包括喜愛自然環境和戶外活動的家庭遊客，均可在此處找尋到樂趣。全數帳篷／小屋都可設有獨立淋浴和洗手間設施，也可提供一些餐飲和裝備租用設施。
27. 若空間充足，日後發展商亦可考慮在該用地的此部分預留位置，劃作**活動空間**。這可以成為當區及鄰近社區的「聚腳點」，以及用作舉辦週末市集、日間街頭藝術表演等活動。這既可以促進社交互動，亦可以製造機會讓在索罟灣漁業文化區養殖魚類等的當區農民／漁民合作，為度假酒店的餐廳供應本地產品。

#### **(B) 遊艇停泊處**

28. 除了陸上度假設施及住宅單位外，該用地還可提供一個獨特、世界級並設有先進設施的遊艇停泊處，設置大約 150 至 200 個泊位(視乎接收遊艇的大小及最終的停泊安排)。超級遊艇(長 50 米)可停泊此處，而日後的發展商可考慮是否讓超級遊艇停泊，如容許的話，其數量。我們現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。私人停泊位置可與豪華住所放售掛鈎。另外，未來的發展商亦可引導遊艇停泊處的用家到用地東面的旅遊及康樂部份飲食，及享用在上的其他設施。此遊艇停泊設施可以成為遊艇會到訪的基地，島嶼旅遊時其中一個落腳點。未來的發展商可在這部份的用地預留一些位置，

提供陸上支援設施，例如維修場地，以便遊艇停泊處暢順運作。取決於最終的詳細設計，未來的發展商亦可在維修場地附近加入一些商業元素，例如食肆及商店。

### (C) 低密度住宅區

29. 我們建議利用該用地西面的部分，興建不同類型，但面積都較大的私人住宅，包括公寓、複式住宅和獨立屋。在該用地上提供不同類型的住宿安排，可讓不同需求和喜好的人士體驗多樣化的生活體驗。
30. 在建築物的高度方面，這些住宅樓宇都應該以山脊線作為發展界限，致使發展項目在視覺上比較美觀。視乎最終的發展計劃，我們預計此部分可興建約 1 100 個住宅單位，容納約 3 100 人。

## VI. 落實模式

31. 我們建議項目採用單一發展商模式。換言之，佔地約 25 公頃的用地將透過公開招標出售予單一發展商或單一財團。這種方法有助整個發展項目的設計更加協調和全面，並借助市場力量加快提供所需的基礎設施，同時讓日後的發展商在土地用途分配方面享有高度靈活性。
32. 我們正考慮應採用「價高者得制」或「雙信封制」的招標方式。「價高者得制」較為簡單直接，由投標金額最高且高於最低價格的投標者中標。至於「雙信封制」雖然會令投標者增加擬備開支，但政府在審視及決定中標結果時，得以考慮除了投標金額以外的方案細節（例如考慮投標者的方案是否合符政策目標）。
33. 日後的發展商除了承擔該用地內的工程費用外，亦需要承擔該用地外但對用地發展必不可少的工程費用，例如從用地外的南丫島食水配水庫敷設新食水管的工程費用。有可能需要進行的工程詳情現已載列於第 **VII** 部。發展商日後所需承擔的基礎設施費用，會反映在已扣減的投標價格。

34. 政府已就建議方案進行基本技術評估，涵蓋交通、排水、排污、供水、公用設施、土地平整及土力工程(包括天然山坡風險研究)、環境、可持續發展、生態、景觀及視覺，以及海上交通等範疇<sup>1</sup>。基本技術評估確認基於上文第 24 段所述的發展參數及下文的**第 VII 部**所述的擬議工程的擬議計劃應為技術上可行。倘若是次邀請提交意向書工作所收集的意見顯示市場屬意的發展參數與上文第 24 段所述的並無重大差異，政府將可以在提交意向書工作後的短期內啟動法定城市規劃程序，為推動相關發展提供適當的土地用途。
35. 我們計劃在 2026 年年中大致完成法定規劃程序後，就該用地展開公眾招標程序。日後的發展商將在取得該用地後進行其他法定程序，包括與環境影響評估(環評)相關的法定程序(詳見下文第 36 段)。這個形式可容許日後的發展商在開展詳細設計及實地調查的同時進行環評等其他法定程序，從而加快發展速度。我們會提供一站式諮詢及支援，幫助協調各部門以促使日後的發展商能夠完成法定程序。
36. 發展商取得該用地後，需要根據《環境影響評估條例》(「《環評條例》」)就下列指定項目進行技術評估：i)項目類別 I.1：排水道或河道治理及改道工程，有關地點距離現有或規劃中的魚類養殖區最近界線不足 300 米(取決於最終發展計劃)；以及 ii)項目 O.2：為超過 30 艘主要用作休閒或康樂用途的船隻提供泊位的遊艇停泊處。發展商亦須提交碼頭及遊艇停泊處的資料，以供地政總署根據《前濱及海床(填海工程)條例》刊憲。此外，發展商亦須提交道路資料(包括私家路)及公共道路，以供路政署根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲。
37. 假設載列於上文第 18 及 24 段的擬議定位及發展參數獲市場大致接受，我們計劃在 2025 年第四季展開法定規劃程序，並在 2026 年下旬啟動公開招標，以期在 2027 年展開工程。按照擬議計劃發展規模，我們提出該用地的建築規約期限為 6 至 7 年。政府可以對三個擬議用途提出不同的建築規約期限，但大前提是旅遊和康樂項目的發展不能遲於遊艇停泊處及住宅項目的發

<sup>1</sup> 若有興趣人士希望查閱政府已進行的初步技術評估，我們可提供相關的技術評估結果及實地勘察資料以資查閱。

展。不同的建築規約期限可以讓未來的發展商在住宅部份的預售環節享有更大的彈性，因其不需要與旅遊、康樂及遊艇停泊處項目的工程進度掛鈎。

38. 用地及附近水體的發展將受轉讓限制約束。與其他出售土地一樣，我們會在地契條款加入一般適用於發展商符合土地契約條件前的轉讓限制。為長遠維持旅遊及康樂發展的優質管理，政府亦可在發展商符合地契條款後，對個別用地/區域或部分旅遊用途的主要組成部分施加只可整項出售的轉讓限制。然而，以上的轉讓限制不適用於發展商將住宅單位售予個別業主，亦不適用於這些個別業主其後在公開市場轉讓他們的住宅單位。
39. 除了配合其他用途外，在項目中包含住宅用途亦可增強項目在建築及營運階段的財務可行性。政府正研究可能的措施，更有效地確保即使住宅單位已出售予不同的業主，相關的住宅發展仍可為旅遊和康樂項目的長期管理和營運帶來財務狀況上的裨益。

## VII. 發展商需進行的工程

40. 日後的發展商須進行以下工程，以實踐用地的規劃及設計意向。
41. **土地平整工程／斜坡工程**：在該用地上有兩個主要可發展的土地範圍，即該用地中央位置的主水平基準以上 7 米平台，以及該用地東北位置的主水平基準以上 8 米平台。日後的發展商必須進行土地平整工程，以期增加平地面積。日後的發展商須保養該用地現有的斜坡地貌，以及經土地平整工程新造的斜坡地貌。
42. **加強與南丫島其他地區的連接**：如上文第 22 段所述，如能為該用地興建更佳對外連接，例如興建通往蘆鬚城村／沙灘的小徑及通往索罟灣的行人徑，將為日後的發展商帶來裨益。在用地內，我們也建議興建另一條行人徑，引領遊人到一個能夠俯瞰索罟灣景緻的觀賞點，而此徑在途上能與現有的山徑接駁。
43. **對外連接**：我們建議在該用地面向索罟灣的中間點附近興建公

眾渡輪碼頭，讓乘客可在該處下船直接抵達該用地(圖 2)。如有需要，日後的發展商可以營運停靠更多目的地及地點的渡輪服務，但必須符合相關法例，並與運輸署進一步磋商。此外，日後的發展商亦可與現有索罟灣渡輪服務的營辦商商討是否有意安排其渡輪停靠該用地。

44. **道路工程**：該用地的道路(包括行人徑及通道)會是私家路，由日後的發展商興建及保養維修。日後的發展商需要興建碼頭通道及公共設施道路，以連接警崗及消防局暨救護站。
45. **污水處理、食水供應及電力供應**：該用地現時未有提供相關服務，因此日後的發展商須建立新系統。我們採用單一發展商的模式下，未來的發展商可以考慮在個別發展範圍內使用一些壓縮薄膜生物反應器(MBR)及其配設小型污水處理設施，以取代帶有海底排污口的中央污水處理廠。發展商應對經處理後的污水進行進一步處置。供水方面，如上文第 33 段所述，為支援用地發展，日後的發展商需要承擔從該用地外的南丫島食水配水庫敷設新食水管的工程費用。取決於與水務署的協議，水務署可興建相關水管，然後再向日後的發展商報銷。
46. **海堤工程**：為避免水浸風險，發展商應設置基礎設施或採取措施，減低該用地西南海岸線(即該用地面向索罟灣的部分)面臨的水浸風險。我們建議沿着該用地的臨海位置建造一道主水平基準以上 6 米左右的海堤，以及一道 1.5 米的防波堤，以應對出現極端天氣時，沿海地帶水浸和海浪越堤的潛在風險(圖 3)。
47. **海濱長廊**：海濱長廊將加強該用地的連接性，並提供優質的休憩空間供市民免費享用。我們建議沿該用地南岸興建一條闊度至少 10 米的無間斷海濱長廊。發展商可根據《香港規劃標準與準則》中每人 1 平方米的最低標準，及其設計方案設計和建造此海濱長廊。
48. **警崗及消防局暨救護站**：中標者將興建一座最高兩層的警崗及一座消防局暨救護站，並在完成後轉交政府。發展商屆時需諮詢香港警務處及消防處就有關用地發展的最新要求。

## VIII. 就「綜合發展區」用地的補充資料

49. 如上文第 8 段所提及，該用地西南方現有一間水泥貯存倉。該私人擁有的範圍被劃為「綜合發展區」，規劃意向是綜合發展成低層低密度住宅，提供休憩空間和其他配套設施。該區的最高總樓面面積為 12 000 平方米，最高用地覆蓋率為 40%，而最高建築物高度則為 3 層(9 米)。由於此「綜合發展區」用地位於該用地界線之外，其持續存在不會影響該用地擬議發展項目的運作，因此日後的發展商是否與「綜合發展區」用地的業權人接洽，以審視可否將「綜合發展區」用地與新發展結合，純屬發展商日後的商業決定。

## IX. 邀請提交意向書工作

50. 本邀請書包含了建議發展參數，以助考慮相關事宜。請注意，本邀請書提供所載的資料，並不構成任何具法律約束力的義務或承諾，政府可作出更改而無須事先通知。為免生疑問，任何收到的意向書只作參考用途，政府在敲定發展參數及售地安排時，可能會或可能不會予以考慮或參考。
51. 任何有興趣提交意向書者(「有興趣者」)，在完成調查並採納專業及其他審慎意見後，應自行獨立評估本邀請書所載的資料，以便評估風險和利益，並擬備意向書。
52. 有興趣者一旦提交意向書，即視作已接受本邀請提交意向書(「本邀請」)工作的條款。
53. 本邀請不擬為任何投資決定提供依據，亦不應視為政府或其任何人員、僱員、代理人或顧問(統稱「有關人士」)向任何有興趣者就提交任何意向書所作的建議。
54. 是次邀請工作並非競爭性投標程序的開始。本邀請書或發展局就本邀請書收到的任何意見書均不構成要約，也不構成簽訂任何有可能締結的合約的基礎。
55. 本邀請並非為政府賣地招標進行投標資格預審，藉以甄選或預

審任何有興趣者。有興趣者如沒有提交意向書，不會被禁止參與政府其後就用地所作的售地安排，所獲的待遇也不會有任何差別。

56. 有興趣者如為財團，須提名及委任任何一位主要成員(「主要成員」)作為代表，以代表財團作出決定，並擔任有關意向書的單一聯絡人。
57. 有興趣者不得把本邀請的內容，或與政府或政府代表，或任何有關人士的任何其他通訊，詮釋為財務、法律、稅務或其他方面的意見。各有興趣者應就與遊艇停泊處相關的財務、法律、稅務或其他事宜，徵詢其專業顧問。
58. 政府保留權利，可在任何時間更改本邀請書內容，無須事先進行諮詢或通知。

## **X. 知識產權**

59. 有興趣者所提交的所有材料必須屬其原創作品，不得包含任何侵犯其他人士知識產權的資料。對於因任何該等侵犯或指稱侵犯知識產權而引起或招致的任何性質的訴訟、費用、索償、要求、損害賠償、開支、損失及法律責任，有興趣者必須向政府、其授權使用者、受讓人及繼承人作出全部和有效的彌償。
60. 在提交意向書時，有興趣者應被視為已向政府、其授權使用者、受讓人和權利繼承人授出可自由轉讓、非專屬、永久、全球性、免版稅、不可撤銷和可再授權的特許，讓政府得以為着有關項目或與其有關的一切目的，使用(包括進行受《版權條例》(香港法例第 528 章)第 22 至 29 條所載的任何受版權限制的行為(包括複製))、修改和更改所提交的建議、文件及／或材料，以及一切知識產權。就有興趣者未獲授權授予許可的任何已提交建議、文件及／或材料而言，有興趣者特此承諾，為政府、其授權使用者、受讓人及權利繼承人的權益，將自行承擔費用及開支，促使有關第三方在根據本條向政府提交意向書時或之前，就該等建議、文件及／或材料授予該等權利。為免生疑問，任何經更改、改編或修改的建議、文件及／或材料中任何性質的所有知識產

權，一經產生即屬於政府、其受讓人或權利繼承人(視情況而定)，並歸於政府、其受讓人或權利繼承人(視情況而定)所有。政府如提出要求，有興趣者必須採取一切行動及簽立所有文書或文件，以便把權利和利益賦予政府。

## XI. 提交意向書

61. 有興趣人士須填妥並簽署附件 1 的指定回覆表格，一式兩份，連同當中列明所需的資料及文件一併交回。所有文件須放入密封的普通信封內，信封面註明「**機密**」，並標明「**發展南丫石礦場地區意向書**」，送至位於香港添馬添美道 2 號政府總部東翼 2 樓發展局（公務科）- 承建商投遞箱（專業事務組）的「**尖鼻咀和白泥、前南丫石礦場及南大嶼生態康樂走廊**」發展意向書投遞箱。信封上不得顯示任何與有興趣者的名稱或身份有關的標示。有興趣者必須於 2025 年 7 月 2 日(星期三)(「**截止日期**」)中午 12 時或之前(「**截止時間**」)，將密封的信封投遞至上述投遞箱。
62. 倘若截止日期當日上午 9 時至中午 12 時期間的任何時間內香港天文台發出的黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號或因超強颱風而作出的「**極端情況**」公布生效，本邀請的指定截止時間將延至下一個工作天中午 12 時，而當日並無黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號或因超強颱風而作出的「**極端情況**」公布生效。
63. 在截止日期後，政府可書面要求提交意向書的有興趣者就其提交的意向書提供進一步資料。
64. 政府保留權利，可全權酌情決定繼續進行或不繼續進行是次邀請提交意向書工作及／或招標工作，無須就其決定給予任何理由。政府概不負責因上述決定而對任何一方造成的任何損失或損害、費用或開支。
65. 有關本邀請書的任何事宜，請以電郵方式聯絡**發展局**(**elq-eoi@devb.gov.hk**)。各有興趣者請注意，政府只會回答一般性質的問題，並不會就相關用地的發展參數和特定的實施安排

提供法律或其他方面的意見。

66. 本局將於四月十四日(星期一)下午 3 時 30 分在香港添馬添美道 2 號政府總部地下演講廳舉行簡介會，讓有興趣者加深了解本邀請書所載用地的擬議發展參數，以助他們擬備意向書。如欲參加簡介會，請填妥附件 2的登記表格，並在 2025 年 4 月 11 日(星期五)中午 12 時前將表格以電郵方式交回發展局([elq-eoi@devb.gov.hk](mailto:elq-eoi@devb.gov.hk))。
67. 有興趣者提交意向書，即表示同意披露意向書內提供的名稱(包括有興趣者及其母公司的名稱)和意見，並接受及確認政府有權披露此等資料。然而，有興趣者可在附件 1的回覆表格第 36 條問題中明確表明其選擇不披露的意願，使其名稱及其與所提供之資料的聯繫保密。政府將尊重和維護有關意願；如未有表明，則政府保留披露該等資料的權利。不論因政府行使披露意向書內的名稱(包括有興趣者及其母公司的名稱)和意見的權利，還是因公眾人士使用或轉發有關名稱或其他情況，而引致或與之相關引致或附帶引致有興趣者或任何其他人招致或蒙受任何損失、損害、滋擾或打擾，政府一概無須承擔法律責任，而有興趣者亦不得就此等損失、損害、滋擾或打擾，向政府提出任何申索。
68. 有興趣者就該用地所提供的資料／意見，政府及其代理人將用於整體分析該用地，並不會以有興趣者提供的原始形式向任何人或機構披露或轉移。

## XII. 免責聲明

69. 雖然本邀請書所載的資料是以真誠擬備，但並沒有聲稱有關資料詳盡無遺或經過獨立核實。無論是政府、抑或是其任何僱員、代理人或顧問均不會就本邀請書所載資料或任何其他書面或口頭資料(已向或將會向任何公司或財團提供)是否足夠、準確或完整而負上任何法律責任或責任；他們也不會對以上資料或本邀請書所根據的資料而作出任何申述、陳述或保證(不論是明訂或默示)。對於任何有關資料、本邀請書資料不準確或資料遺漏之處，政府概不負任何法律責任。本邀請書夾附的照片、圖像或其

他相關材料僅作說明及識別用途，並可能會有所更改。

70. 本邀請書不擬為任何投資決定提供依據，亦不應視為政府或其任何僱員、代理人或顧問向任何公司或財團就提交意向書所作的建議。有興趣者應自行獨立評估本邀請書所載的資料，並須信納有關發展及有關發展的商業潛力，以及本邀請書所載任何資料及／或陳述的準確性、完整性或涵義。政府不會就本邀請書所載的任何未來推算、估計、前景或回報的實現或合理性，作出任何申述或保證。
71. 本邀請書或政府在本邀請中收到的任何意向書，均不應視為構成或組成政府提出或與其之間的任何招標邀請或招標或合約或具約束力的協議或諒解。政府保留權利，可隨時修改、增補或刪除本邀請書所載的任何資料，無須事先通知或給予任何理由。
72. 任何有興趣者均須就擬備及提交意向書，又或其本身其後作出的回應或計劃(如有)所涉及的收費、費用及開支負全責。不論政府實際上是否進行招標工作，對於擬備及提交意向書或其後參與投標過程引致或與之相關的收費、費用、開支、損失或損害，政府在任何情況下均無須向任何有興趣者負責。
73. 政府可把從有興趣者收到的任何資料納入該用地的招標文件內，並保留權利如此／不如此行事。有興趣者提交的所有資料將不獲退還。
74. 政府無須為本邀請承擔任何法律義務。政府在任何時間均沒有責任繼續進行是次邀請提交意向書工作及／或該用地的招標工作及／或批出任何標書，無須事先通知或給予任何理由。
75. 對於本邀請書的任何內容或與之相關的任何活動，政府無須承擔任何法律義務或法律責任。

## 附件 1

## 回覆表格一

## 發展南丫石礦場地區意向書

請於 2025 年 7 月 2 日（星期三）中午 12:00 或之前填妥回覆表格，一式兩份，送往位於香港添馬添美道 2 號政府總部東翼 2 樓入口的發展局（公務科）- 承建商投遞箱（專業事務組）的「尖鼻咀和白泥、前南丫石礦場及南大嶼生態康樂走廊」發展意向書投遞箱。建議你在遞交意向書時附上一個有輔助資料的建議方案，包括但不限於繪圖、圖則及說明書。如表格空位不敷應用，請另加頁填寫。本回覆表格可以英文或中文填寫。

## A. 有興趣者資料

## 1. 公司名稱：

(英文)：	
(中文)：	

## 2. 聯絡人姓名及職銜：

## 3. 聯絡電話號碼：

## 4. 聯絡電郵：

**B. 有興趣者及財團發展商(或擬議財團發展商)的成員或母公司(視何者適用而定)的背景**

5. 核心業務(請包括簡歷及行業經驗)：

6. 在香港及／或其他地方發展及／或營運任何渡假區／酒店的資料：

7. 在香港及／或其他地方發展及／或營運任何遊艇停泊處的資料：

**C. 提供的意見**

**整體**

8. 你對於發展該用地為如第 **IV** 部所述之「毗臨湖畔，背靠山領的高端度假村，並附設世界級遊艇停泊處及低密度名貴宅第」有何意見？你認為該三項擬議用途之間會產生甚麼協同效應，可令該綜合發展項目能更具吸引力及有價值？

9. 你對於如**第 V 部**所述之該用地面積及三項用途的地積比率分佈有何意見？你對於如**圖二**擬議的大致佈局，即旅遊及康樂部分座落東邊及住宅座落西邊；並在中間設有碼頭及社區中心有何意見？

10. 就用地的發展和營運，你提議採用那種商業模式？你會獨力設計、興建、資助及營運所有設施嗎？或你會與其他投資者或市場參與者合作？如是，你和他們在發展過程中的分工如何？

11. 你如何看待與該用地旁的「綜合發展區」用地的可能聯繫？如果你認為加入其作綜合發展是有利的，你打算怎樣接觸「綜合發展區」用地的業權人以探討合作的可能？

### 旅遊及康樂發展

12. 在考慮**第 IV 部**所述之定位及**第 V 部**第 25 - 27 段所述要發展旅遊及康樂時可能要加入的元素後，你會提出哪些 (i) 度假設施(別墅、酒店及豪華露營區)；(ii) 康樂活動(水上及陸上運動)；及 (iii) 商業活動(如商店及餐廳) 以最好運用該用地(包括人工湖、茂林山麓、1 公里長的海岸線及鄰近水體)，以提供獨一個獨特體驗(包括一些是在香港首創的)，以吸引高消費力的遊客消費及留宿以及留宿更長時間。請提供擬議的計劃參數(包括用地面積、地

積比率、建築物高度、房間數目及面積(適用於度假設施)等方面)、活動用途或類型、及該用地此部分及鄰近水體內各主要元素的位置。你可在回覆表格內夾附列出相關發展參數以及展示概念性設計及布局設置的草圖。

13. 我們在第 25(b)段提出興建特色高架走道及 1 公里長的海濱長廊以吸引旅客。你就此等方案有何意見，或有否其他更好建議以提升該用地對旅客的吸引力？

14. 多少康樂活動(水上及陸上活動)會開放予公眾(不論收費與否)？哪些康樂設施會屬度假村旅客專享？就此兩個使用者類別，你所建議的比例為何？

#### 發展遊艇停泊處

15. 在考慮第 V 部第 28 段的建議後，你會如何設計遊艇停泊處，以滿足尚未被滿足的市場需求並促進遊艇旅遊？哪些是支援遊艇停泊處營運必備的輔助設施？你可以在回覆表格內夾附相關方案，內容可包括：(i) 停泊佈局及可停泊的數目以及船隻大小及類別；(ii) 遊艇停泊處必備輔助設施的規模和用途類型。

16. 遊艇停泊處將如何與旅遊及康樂發展以及住宅發展產生協同效應？遊艇停泊處將會採用哪種營運模式 - 會員制或有其他安排？

### 住宅發展

17. 在考慮**第V部第29–30段**的建議後，你提議的多類型住宅組合(公寓、複式住宅和獨立屋)會是如何，以輔助旅遊及康樂以及遊艇停泊處的發展？請提供該用地內此部分各住宅類型的擬議發展參數及位置。你可以在回覆表格內夾附相關列表，列出不同住宅類型的發展參數(用地面積、地積比率、建築物高度、房間面積及房間數目等方面)，亦可夾附展示初步概念設計及布局的草圖。

### 暢達度

18. 你會否支持為該用地興建一個公眾渡輪碼頭？若支持，你認為圖二所示的擬議位置是否一個好的選址？為了接載居民或遊客，你認為從此碼頭開出的船隻應該連接香港哪些位置至關重要？你會否建議利用現有渡輪航線？若果會，你會建議哪條航線而其新航行路線為何？另一方面，你認為日後的發展商為居民/遊客營運私人渡輪服務會否有商業效益？

19. 就與南丫島其他地區的連接，你是否同意興建擬議小徑，連接現有遠足徑，使該用地能與蘆鬚城村／沙灘及索罟灣連接？你是否也同意我們另一建議，興建行人徑引領遊人到一個能夠俯瞰索罟灣景緻的觀賞點，而此徑在途上能與現有的山徑接駁？你認為還

有其他連接的路徑嗎？

### **落實模式**

20. 對於第 VI 部的擬議落實模式，包括(i) 透過公開招標讓單一發展商取得該用地及鄰近水體以進行綜合發展，並負責因該發展而產生的工程費用，包括發展項目不可或缺，但在該用地以外的工程；(ii) 在大致完成法定規劃程序後，政府會進行公開招標，並在批出標書後，政府會促成日後的發展商完成餘下的法定程序，你有沒有意見？

21. 如上文第 32 段所述，「雙信封制」的招標方式比起傳統「價高者得制」的優勢之一為政府可審批技術(非標金)方案，而可更好評估投標者實現「毗臨湖畔，背靠山領的高端度假村，並附設世界級遊艇停泊處及低密度名貴宅第」定位的能力。你對於「雙信封制」有沒有意見？

22. 對比傳統的一次性付款方式，你對於允許中標者可透過其他安排（例如分期付款但就一定比例的款額收取利息，引入收入或利潤攤分安排但可付較低的墊支費用）？就分期付款而言，您對應付利率（固定或浮動利率）和分期年數有何看法？對於收入或利潤攤分安排，你對適當的墊支費用、收入或利潤攤分的比例、時間和期限有什麼意見？

23. 你對於第 37 段所載列的暫定推行時間表有何意見？你可以在回覆表格內夾附你所傾向的推行時間表。

24. 你會如何分期發展此項目？你認為整個項目需要分多少期發展？而每期會在什麼時候開始及完成，而每期會包括哪些建議土地用途？

25. 你對於該用地的擬議建築規約期限為 6 至 7 年有沒有意見？你對於旅遊及康樂發展、遊艇停泊處發展及住宅發展有不同的建築規約期限；以及旅遊及康樂發展不能遲於遊艇停泊處及住宅發展有沒有意見？

26. 你對於土地契約的年期有沒有意見？應該是普遍的 50 年嗎？

27. 你對第 38 段中所建議的轉讓限制有何看法？你認為政府可採取哪些措施更好地確保旅遊及康樂發展項目的長遠管理及營運質素？即使住宅單位已出售予不同的業主後，仍可為旅遊和康樂項目的長期管理和營運帶來財務狀況上的裨益(請參閱文件第 39 段)？例如，會否應要求中標者或其繼承人需要自行管理和營運旅

遊及康樂項目至少一段時間，方可將其全部或部分出售予第三方？

**財務可行性及投資成本**

28. 我們的顧問已作初步評估，倘若根據第 V 部所述的發展參數發展，發展項目在財務上是可行的。你是否認為擬議發展項目在財務上是可行的？有沒有哪些元素以增加其價值？

29. 在該用地發展擬議設施及在該用地外進行必不可少的工程的建築成本預計是多少(以港元計)？你預計此項目的回報(例如項目內部回報率、投資回本期、及/或其他相關財務指標)是多少？

**其他相關事宜**

30. 根據你的發展計劃，你預計遊客在該用地會停留多少天？你認為項目內的旅遊及康樂元素或遊艇停泊處每天可為用地帶來多少旅客？你會否提供一些行程範本供遊客參考，以便他們亦能參觀南丫島現有的景點？

31. 如何透過與南丫島其他地區甚至南丫島以外地區的協作來擴大

發展項目的影響力？例如，能否與南丫島其他地區、鄰近水體及其他離島的現有及新景點結合以創造更大的影響力？如何透過發展該用地推廣島嶼旅遊？

32. 你會否提出在該用地採用城市設計元素／花卉布置／藝術裝置？

33. 你會希望政府如何協助你在不同階段進行發展？鑑於政府不會分擔該用地內任何工程的款項，請告知我們能否作一些系統性上的改善或在用地外的一些其他工程作出協助，以增加你對此項目的投標興趣？

34. 請分享你對政府如何促進遊艇業及島嶼旅遊在香港作進一步發展的見解及建議。我們會將其轉交政府相關決策局和部門考慮。

35. 請問還有其他意見嗎？

36. 選擇不披露

( ) 我／我們不同意政府向公眾披露我們在意向書內提供的名稱和意見。然而，我們得悉我們的意見將由政府用於集體分析，因此這些意見可能成為分析結果的一部分，而分析結果可能向公眾披露。

**確認**

我們明白此邀請非資格預審活動，並非要將任何申請列入篩選名單或進行資格預審。有興趣者若未提交意向書，將不會被禁止參與將進行的招標活動，或對其造成不利。我們同意邀請意向書文件中提供的所有資訊僅供參考。我們承認，邀請意向書文件內的任何內容，並不構成政府對當中所載資料的準確性、可靠性、完整性或實用性作出明示、暗示或推定的保證、聲明或陳述。我們明白，政府不承擔任何人因使用或依賴邀請意向書文件所提供的資料而引致的任何責任。我們明白，政府保留更改本邀請意向書文件內容的權利，而無須事先諮詢或通知。

我們確認及同意，我們須遵守與提交意向書的所有條件(本邀請書所訂明者)。本公司／財團的資料如下：

	有興趣者*	財團*	
		主要成員	財團／公司其他成員
名稱：			
地址：			
電話／ 傳真：			
電郵地址：			
授權簽署：			
獲授權簽署人 姓名：			
獲授權簽署人 身分：			

\* 如提交意向書的有興趣者並非財團，有興趣者只須填寫及簽署「有興趣者」一欄。如意向書由提交意向書時已經成立的財團(「財團發展商」)提交，財團發展商須填寫及簽署「有興趣者」一欄，而財團發展商的所有成員須填寫及簽署「財團」欄目下的相關分欄。如意向書由提交意向書時尚未成立的財團(「擬議財團發展商」)提交，所有擬議財團發展商的母公司只須填寫及簽署「財團」欄目下的相關分欄。

日期：\_\_\_\_\_

## 附件 2

## 簡介會登記表格

就發展南丫石礦場地區  
邀請提交意向書

日期 : 2025年4月14日(星期一)

時間 : 下午3時30分

地點 : 香港添馬添美道2號政府總部地下演講廳

語言 : 廣東話、英語及普通話，提供即時傳譯服務

請提供每位代表所屬公司的名稱及資料(包括電郵地址)。

公司名稱 :

(英文) :	
(中文) :	

代表的資料

姓名	職位	電郵地址	聯絡電話號碼
每家公司可登記 <b>最多五名</b> 代表出席簡介會			
1			
2			
3			

姓名	職位	電郵地址	聯絡 電話號碼
4			
5			

1. 請在 **2025年4月11日(星期五)中午12時**或之前以電郵方式把填妥的登記表格交回發展局([elq-eoi@devb.gov.hk](mailto:elq-eoi@devb.gov.hk))。
2. 我們會在收到登記表格後，向有興趣者發出確認登記電郵。逾期登記將不獲受理。
3. 政府保留權利可不接納任何人的登記。

提交者(簽署) : \_\_\_\_\_  
( )

電郵地址 : \_\_\_\_\_

電話號碼 : \_\_\_\_\_

日期(日／月／年) : \_\_\_\_\_



Lamma Fisherman Village



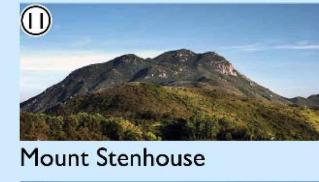
Sok Kwu Wan Tin Hau Temple



Mariculture Rafts at Picnic Bay



Kamikaze Cave



Mount Stenhouse



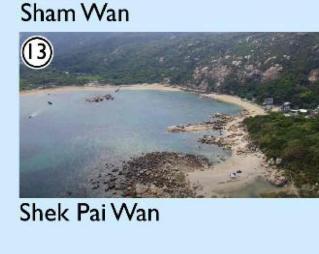
Sham Wan



Sok Kwu Wan Main Street



Ex-Lo So Shing School



Shek Pai Wan



Seafood Restaurant at Sok Kwu Wan Main Street



Lo So Shing Beach



Graffiti Wall at Sok Kwu Wan



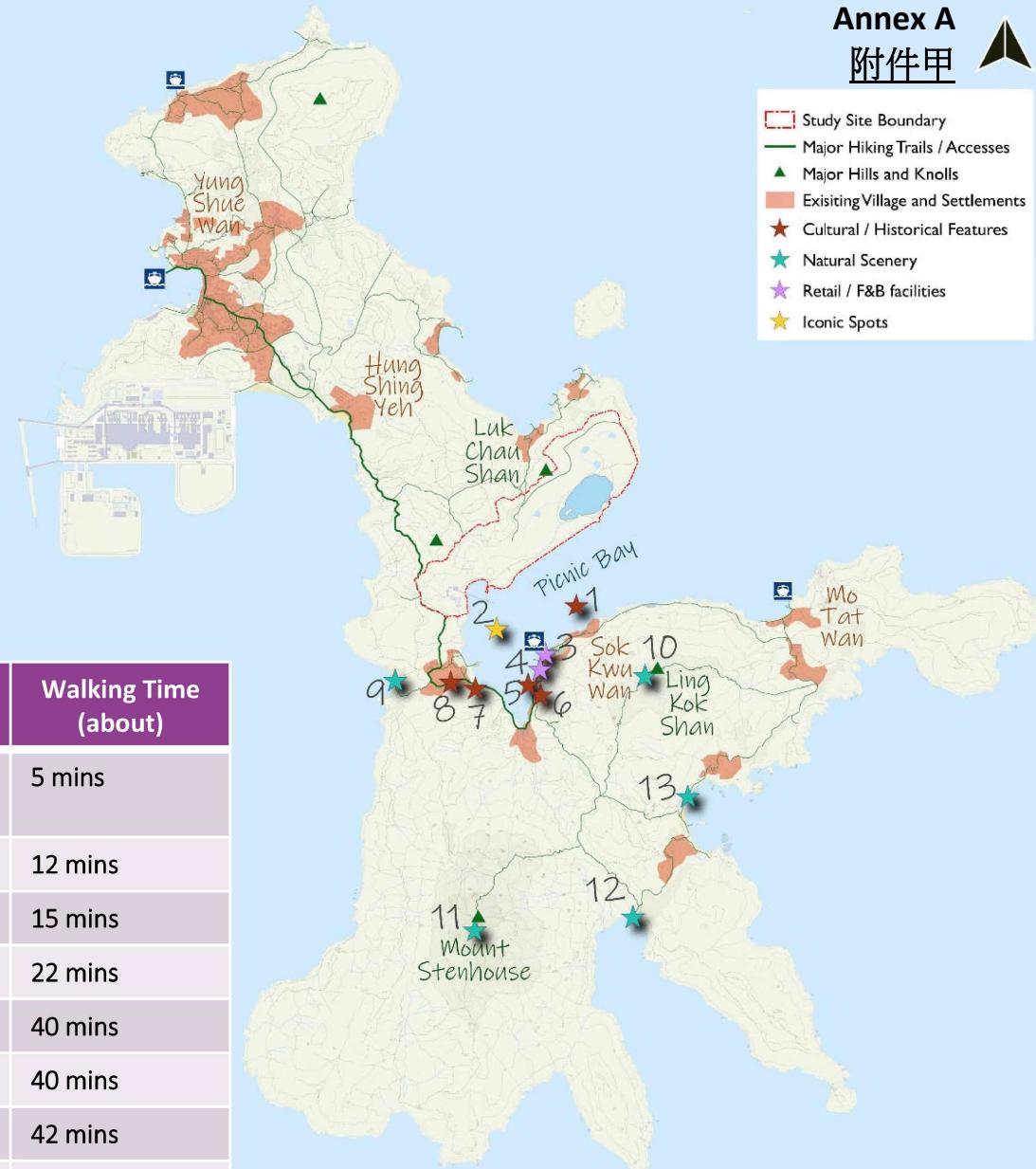
Ling Kok Shan

0 500 1,000 m

圖則名稱 drawing title

From Sok Kwu Wan Ferry Pier	Walking Time (about)
Sok Kwu Wan Tin Hau Temple	5 mins
Kamikaze Cave	12 mins
Ex-Lo So Shing School	15 mins
Lo So Shing Beach	22 mins
Ling Kok Shan	40 mins
Sham Wan	40 mins
Shek Pai Wan	42 mins
Mount Stenhouse	1.5 hours

## The Site and Surrounding Areas





A scenic view of a beach and coastline from a balcony. The beach is sandy with some greenery and a small white structure in the distance. The water is clear and blue. A balcony railing is visible in the foreground.

## Hung Shing Yeh Beach and Barbecue Area

## Lamma Winds

## Tofu Pudding Store along Lamma Island Family Walk

Tung Shue Wan Tin Hau

A photograph of a narrow street in a residential area. The buildings are painted in various colors, including pink, blue, and white. A small shop with a red sign is visible on the right, and a person is walking away from the camera down the street. The sky is clear and blue.

## Bars and Restaurants along Yung Shue Wan Main Street

Yung Shue Wan Main Street

A photograph of the exterior of a shop named "Jimmy's Board". The shop has a large, circular, black-framed sign on the left side of the entrance. The sign features the number "20" at the top left, the word "Jimmy's" in the center, and "Board" at the bottom right, all in a white, stylized font. The shop's facade is dark grey, and there is a large glass window on the right side. Inside the window, a white t-shirt with a graphic design is displayed. A small potted plant sits on the windowsill. The shop is located on a street with other buildings visible in the background.

## Local Design Brands in Yung Shue Wan

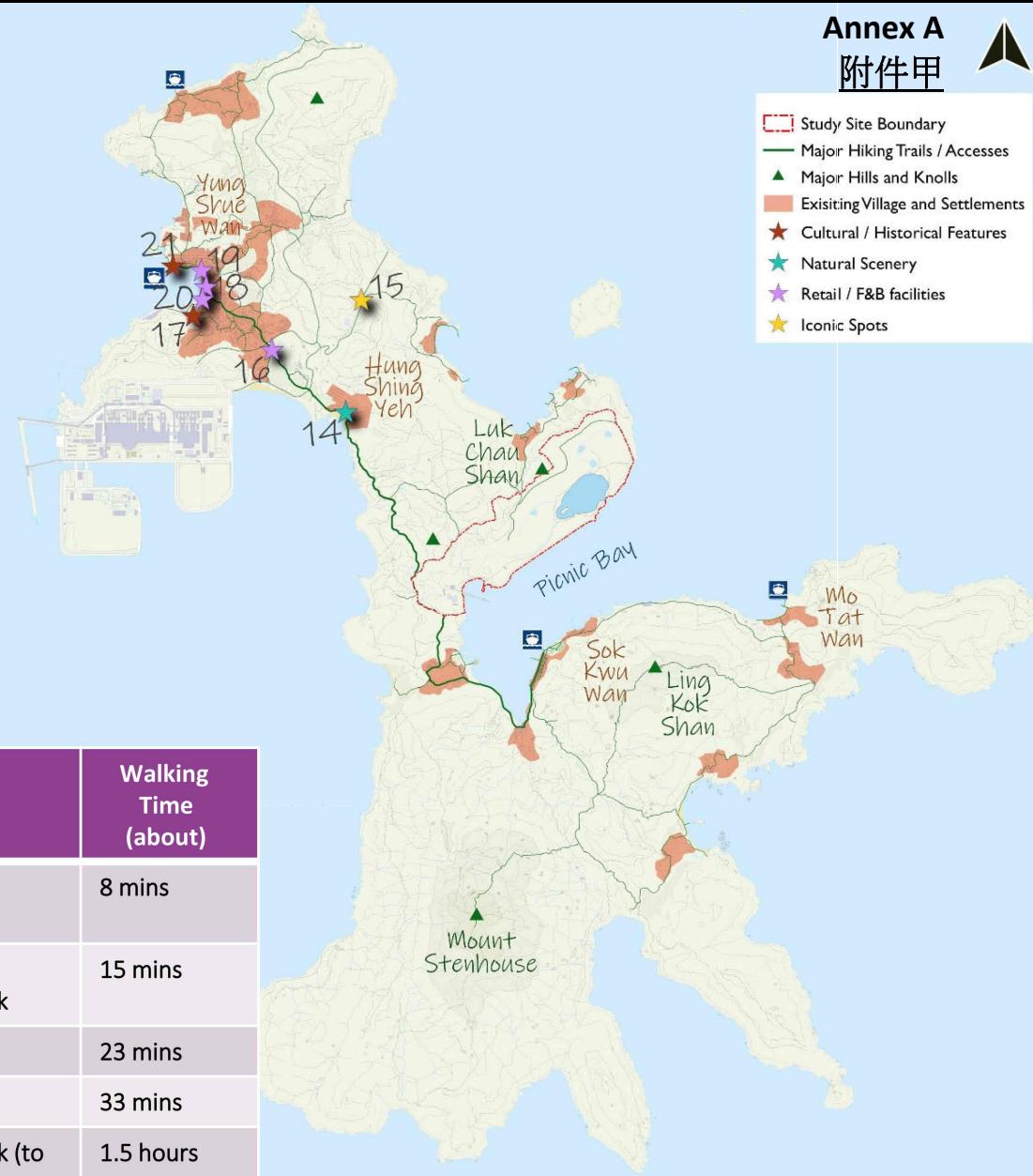
A white, modern-style monument with a plaque and a circular sign reading '21'. The plaque features Chinese characters and the English word 'MONUMENT'. The monument is situated on a rocky shore with a bridge in the background.

## North Lamma Public Library & Heritage and Cultural Showroom

A paved path with green railings leads through lush green trees and bushes, likely a trail on Lamma Island.



From Yung Shue Wan Ferry Pier	Walking Time (about)
Yung Shue Wan Tin Hau Temple	8 mins
Tofu Pudding Store along Lamma Island Family Walk	15 mins
Hung Shing Yeh Beach	23 mins
Lamma Winds	33 mins
Lamma Island Family Walk (to Sok Kwu Wan)	1.5 hours

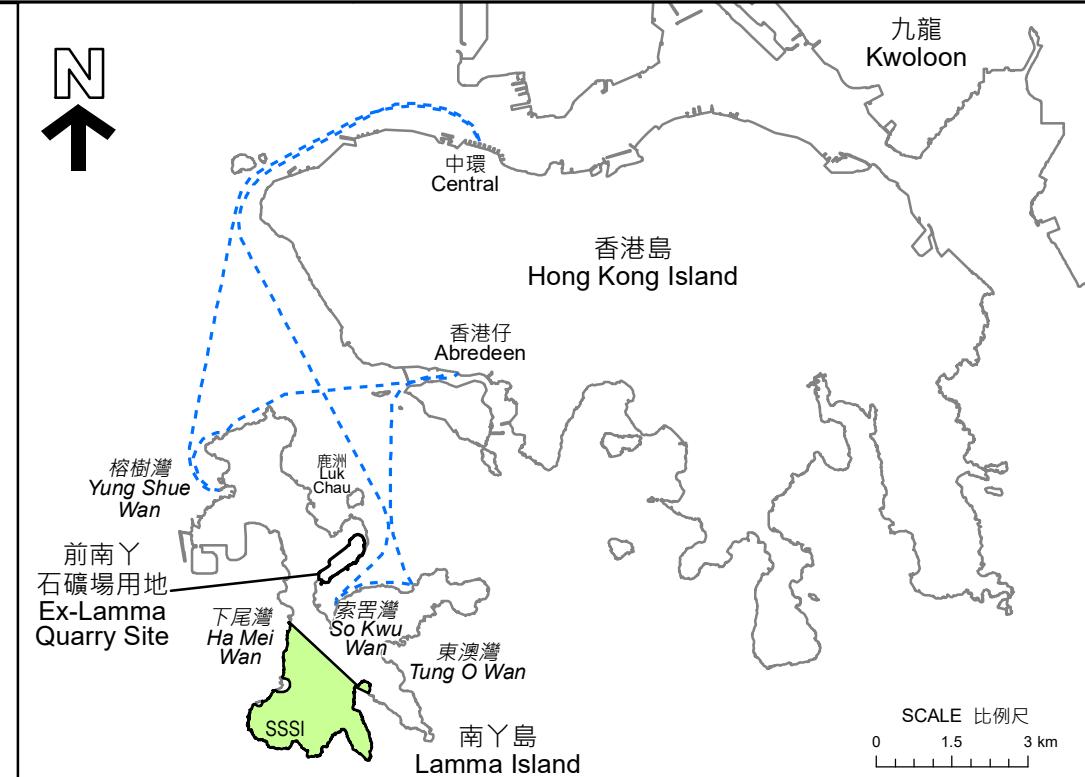
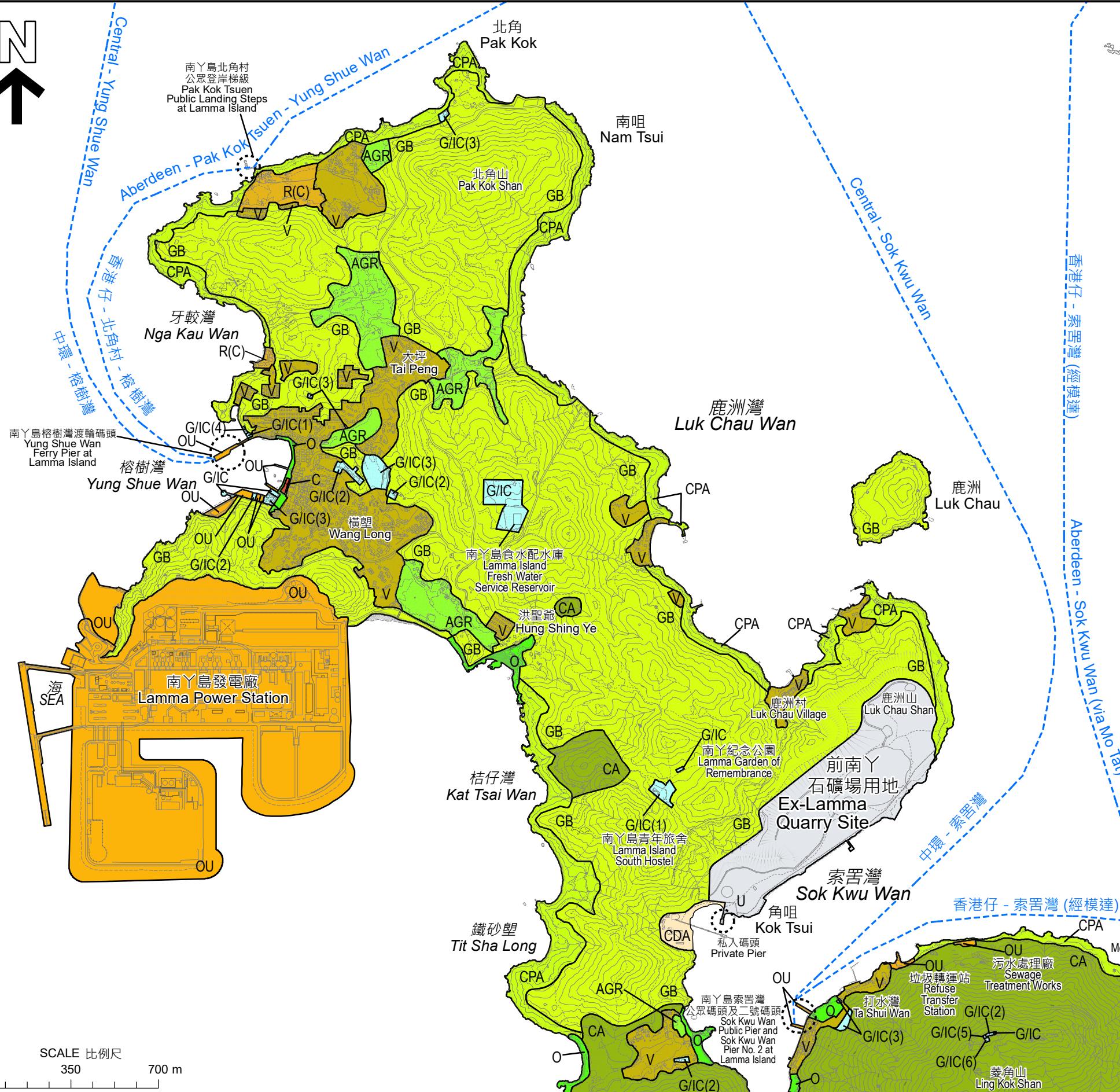


### 圖則名稱 drawing title

## The Site and Surrounding Areas (Cont'd)

### Proposed Scheme (for reference only)

### 擬議方案 (只供參考)



圖例 LEGEND	
用途地帶 (分區計劃大綱圖編號 S/I-LI/11) Zones (OZP No. S/I-LI/11)	
AGR	農業 Agriculture
O	休憩用地 Open Space
C	商業 Commercial
OU	其他指定用途 Other Specified Uses
CA	自然保育區 Conservation Area
R(C)	住宅(丙類) Residential (Group C)
CDA	綜合發展區 Comprehensive Development Area
SSSI	具特殊科學價值地點 Site of Special Scientific Interest
CPA	海岸保護區 Coastal Protection Area
U	未決定用途 Undetermined
G/IC	政府、機構或社區 Government, Institution or Community
V	鄉村式發展 Village Type Development
GB	綠化地帶 Green Belt
渡輪航線 Ferry Route	

## 圖則名稱 drawing title

## 位置圖

## Location Plan

項目編號 item no.

Plan 1 圖一

辦事處 office

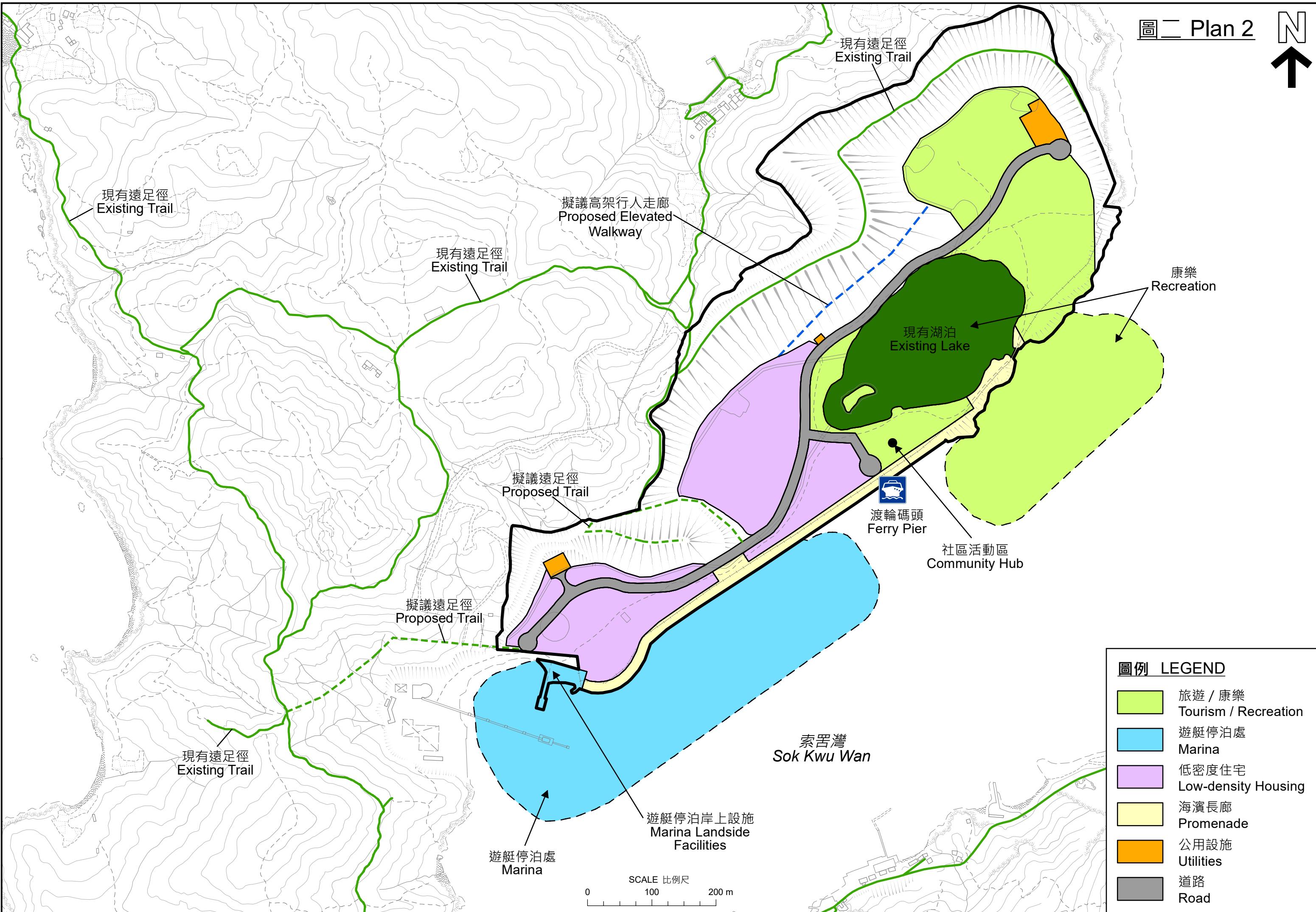
## 可持續大嶼辦事處 SUSTAINABLE LANTAU OFFICE

編號 drawing no.

SI 0-71184



圖二 Plan 2



# 擬建沿岸海堤草圖 Sketches of Proposed Seawall along Coastal Frontage

## Progressive Adaptive Approach 循序漸進的策略

圖 3  
Plan 3

氣候變化的沿海災害風險  
(至本世紀中的氣候變化預測)

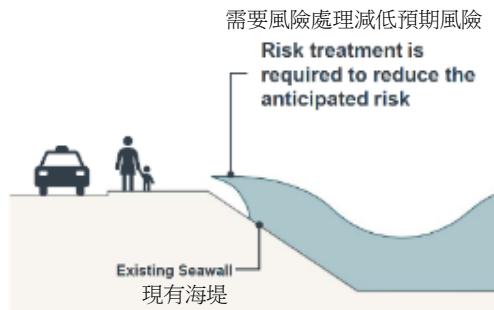
Risk of Coastal Hazard under Climate Change (with climate change projections up to mid-century)

中短期措施  
(至本世紀中)

Short to Medium Term Measures  
(for up to mid-century)

長期措施  
(本世紀中以後)

Long Term Measures  
(for beyond mid-century)



If climate change projection follows assumed scenario 如果氣候變化預測遵循假設情景

Wave wall upgrading 檻浪牆的提升

Existing wave wall to be upgraded 將會被提升的檻浪牆

Anticipated risk 預期風險

If climate change projection exceeds assumed scenario 如果氣候變化預測超過假設情景

Large scale coastal structure is necessary 需要大規模的海事結構

Anticipated risk 預期風險

\* Remark: Drainage enhancement, such as pumping station, might be needed at the back of the wall

\* 備註: 排水改善措施 (如泵房) 可加建在牆後

