

南大屿生态康乐走廊
邀请提交意向书

发展局

土木工程拓展署

2025 年 4 月

©香港特别行政区政府

本文件内容属香港特别行政区政府所有，未经香港特别行政区政府明确批准，
不得翻印文件的全部或部分内容。

目录

I.	引言	3
II.	用地资料及走廊的发展潜力	4
III.	走廊的发展愿景	5
IV.	初步拟议方案	6
V.	主要工程	14
VI.	邀请提交意向书	15
VII.	知识产权	17
VIII.	提交意向书	17
IX.	免责声明	19

附件

附件 A1	南大屿生态康乐走廊
附件 A2	大屿山现有的景点
附件 B	走廊位置图
附件 B1	拟议设施位置图
附件 B2	长沙拟议设施
附件 B3	石壁及水口拟议设施
附件 B4	贝澳拟议设施
附件 C	回复表格
附件 C1	回复表格 - 长沙
附件 C2	回复表格 - 石壁及水口
附件 C3	回复表格 - 贝澳
附件 D	简介会登记表格

I. 引言

1. 大屿山，特别是南大屿，是市民和游客公认的香港后花园。大屿山的策略性位置及北大屿优良的运输基建，为在南大屿提供可持续的休闲、教育和生态康乐设施带来机遇。对从机场和澳门及珠海边境管制站来港的游客而言，南大屿将会是距离最近的休闲康乐目的地。
2. 为提升香港作为顶级旅游目的地的吸引力，2024 年施政报告宣布加快建设南大屿生态康乐走廊（下称「走廊」）（即长沙、石壁、水口和贝澳）。该走廊的发展也是 2024 年 12 月发布的《香港旅游业发展蓝图 2.0》中促进岛屿旅游的关键措施之一。透过在大屿山南部海岸的四个地点提供多样化的休闲及生态旅游设施，结合现有的天然文化资源，南大屿将成为独一无二的休闲及康乐目的地。
3. 政府进行的研究显示，有理据支持在上述四个地点发展以自然为本及可持续的休闲、康乐及教育设施，并提供配套设施，例如交通及住宿配套。这符合大屿山「南保育」的原则。现时四个地点皆连接屿南道，并设有公共交通服务。初步拟议设施按各个地点的生态价值、地理条件、天然和历史文化资源、康乐特色及用地限制提出，并已考虑其他城市的休闲康乐发展项目及初步生态、环境、交通及基建技术评估。初步拟议方案的主要元素载于下文**第四节**。
4. 本意向邀请文件旨在于进行法定规划程序前征求市场意见并征集市场对走廊发展的意向，以便制定推展方向和实施模式。其目标是将市场智能和具有吸引力的元素融入未来拟订的法定图则中，以便更有效地确定发展参数和要求，从而快速推进必要的法定规划程序。
5. 本意向书期望征询市场意见，以了解如何界定走廊的各个发展方向，以达至鼓励私营企业参与，促进竞争，将走廊发展与大屿山现有景点（如梅窝、大澳、昂坪等）整合，产生协同效应。拟议的发展参数已纳入邀请文件中，供有兴趣人士作为准备发展走廊意向书考虑。
6. 通过此次意向书收集的意见，政府计划会进行必要的法定规划程序，期望早日实施走廊项目，并力争在 2027 年开始走廊的招标工作。欢迎提出加快实施

项目的建议，例如如何在规划和设计过程中提早让发展商参与等。我们也持开放态度，考虑在法定规划程序完成前有条件地批出标书。

II. 用地资料及走廊的发展潜力

7. 大屿山面积约 147 平方公里，是香港最大的岛屿。它位于香港岛和九龙繁忙市区的西南方，并且处于南中国海珠江三角洲的河口。大屿山拥有丰富的生物多样性、亮丽的风景以及珍贵的生态和生境。根据《郊野公园条例》，大约 70%的大屿山面积（102 平方公里）被划定为郊野公园，坐拥香港第二和第三高的山峰 — 凤凰山（934 米）和大东山（869 米），成为受欢迎的主要远足区域。
8. 政府于 2017 年发表《可持续大屿蓝图》，阐述大屿山「北发展、南保育」的大方向。北大屿山聚焦于房屋及经济发展。大屿山作为「双门户」，通过香港国际机场连接香港与世界，并经香港港口、港珠澳大桥连接其他大湾区城市，及其他主要干线和铁路（如东涌线）通往市区。基于南大屿丰富的生物多样性和自然景观、生态和历史文化资源，除了引入保育倡议外，亦会考虑一些休闲和可持续康乐设施供公众享用及欣赏。
9. 2020 年制定的《大屿山保育及康乐总纲图》（「总纲图」）¹已确定沿南大屿海岸的生态康乐潜力。这片土地主题为「南大屿生态康乐走廊」（覆盖长沙、石壁、水口和贝澳）（附件 A1），蓝绿景点沿着海岸线在山脉背景下延展。
10. 位于大屿山南部的走廊距离香港国际机场、港珠澳大桥管制站和东涌地铁站，通过屿南道车程仅约 20 分钟。该地区与环岛远足径相连（总长约 100 公里），并且可以通过陆路交通轻松到达岛上的其他现有景点（包括昂坪的大佛、大澳渔村和梅窝的银矿湾）。走廊拥有丰富的生态、历史和文化资源，包括自然海岸线（总长 11 公里）、香港最长的长沙沙滩（2 公里）、香港第三大的石壁水塘、石壁的法定古迹 — 约 3 000 年的石刻、贝澳和水口具有高度

¹ 总纲图建议使用远足径、越野单车径（MBT）网络和陆路/水上交通连接大屿山的各个景点，这些景点分为五个主题集群，即北大屿山康乐走廊；西北大屿山生态文化走廊；南大屿生态康乐走廊；乡镇地区改善；和远足枢纽。总纲图可于以下链接浏览：

<https://www.lantau.gov.hk/en/publications-resources/masterplan/index.html>

生态价值的各种生境。这四个地点的丰富生态康乐潜力将可以进一步提升，从而将走廊发展成为本地和国际访客的可持续旅游和休闲目的地。请参阅附件 A2，以了解大屿山现有景点的详细信息。

III. 走廊的发展愿景

11. 透过善用四个区域的独特自然、历史和文化资源，可以在南大屿进行广泛种类的户外休闲康乐活动。长沙会以动态活动为发展重点。水口和贝澳具有高生态价值，因此建议主要提供以自然为本的教育设施，亦建议可透过小区参与的协作于水口进行湿地管理和发展生态农业。石壁则建议提供以静态活动为主的设施。拟议设施的位置图载于附件 B。
12. 走廊旨在透过提供各种动态和静态的休闲及康乐设施，将其打造成一个适合所有年龄层的热门度假地点。这些设施与当地特色互相融合，适合在各个季节使用和体验。于 2022 年进行的基线调查发现，在假日平均每天共约 2 700 人到访长沙、石壁、水口和贝澳。当所有拟议设施落成使用后，访客数目在假日估计每日将新增约 4 000 至 6 000 人。政府将根据本次意向书的意见审视拟议方案和访客人次的预测数目。
13. 访客可按其喜好在走廊及大屿山其他景点逗留一至数天，透过参与拟议以自然生态为本的可持续康乐及教育项目、活动或设施，亲身体验大自然及不同景点的独特特色，享受多样化的休闲康乐体验，增加对南大屿天然资源和历史文化的了解。与此同时建立走廊亦可加强公众保育意识，同时促进地区经济。
14. 走廊的拟议设施按「南保育」的总体规划及以下原则提出：
 - (a) 保护自然生态资源；
 - (b) 强化现有地区特色和发展潜力；
 - (c) 引入可持续、以生态及自然为本，配合地区环境以及适合本地和外地访客的康乐设施；以及
 - (d) 优化布局，加强景点的通达性和连接性。

IV. 初步拟议方案

15. 初步拟议的设施于下文罗列，每项设施的大概位置均标记在附件 B 的图则上。这些设施作为走廊发展愿景的基础，欢迎有兴趣人士提出意见或建议，以便最终方案能够贴近市场期望。
16. 政府欢迎市场在不违反「郊野公园」、「自然保育区」²及南大屿郊野公园³保护范围的规划意向的前题下，提出可提升走廊发展可行性的建议和意见。有兴趣人士可考虑透过与土地业权人建立伙伴合作关系，发挥私人土地⁴的实益用途，以提升走廊的发展潜力。为避免影响当地生活，走廊将不触及「乡村式发展」地区。此外，任何拟议的新设施应遵从保护和保育天然生态资源的指导原则，并与当地环境和谐共存。

长沙 - 康乐枢纽

区域介绍

17. 长沙是连接南大屿的第一个入口。长沙沙滩（包括上长沙沙滩和下长沙沙滩⁵）全长 2 公里，是香港最长的沙滩，以其风景如画的景观、细腻白沙和清澈的海水而闻名。访客可以从沙滩的东侧和北面的山坡上欣赏到广阔的景色。此区域极具潜力成为一个康乐枢纽，让各年龄层的访客在此逗留数天享受多样化的活动。

² 分区规划依据已核准的《大屿山南岸分区计划大纲图编号 S/SLC/23》，以及《大屿山南岸受规管地区》图则编号 RA/SLC/1 的受管制区域。根据《城市规划条例》制定的法定规划图则清单可在城规会网站查阅，链接为：https://www.tpb.gov.hk/en/list_of_plans/schedule_plan.html。也可在法定规划综合网站浏览，链接为：<https://www.ozp.tpb.gov.hk/>

³ 郊野公园及特别地区分布图可于以下链接查阅：

https://www.afcd.gov.hk/english/country/cou_lea/files/common/KeyPlan_1_CP_SA_ver4_20240223.pdf

⁴ 地段位置可在以下链接查阅：<https://www.map.gov.hk/gm/map/search/lot>。香港 3D 数码地图可于以下链接浏览：<https://3d.map.gov.hk/>

⁵ 一些现有水上运动及餐饮设施位于下长沙沙滩。

拟议主要特色

长沙 - 户外及水上活动刺激动感度假区

18. 长沙地区从屿南道北部的青翠山坡一直延伸到壮丽的长沙沙滩。访客可在不同季节按其喜好，参与在上长沙沙滩各种多样性的水上休闲、康乐活动，包括刺激动感的活动，如冲浪和划独木舟，或是静态活动，如沙滩漫步。拟议的新设施包括一个新水上活动及康乐中心（提供餐饮、储物和租借设施）、一些沙滩设施，包括沙滩亲子儿童游乐场、供访客闲坐或观光的休息区，以及可举办不同类型活动的沙滩综合活动场地等。此外，拟建的休闲码头，亦能方便访客于长沙享受历奇和休闲的水上运动。
19. 于屿南道北面的山边，拟议增设优质度假住宿和刺激动感度假区，提供登山吊椅、斜坡滑车、高山过山车及绳索历奇等设施，为访客带来刺激的体验。登山吊椅站或可考虑连接到水上活动及康乐中心，以至上长沙沙滩，以提升整个度假区的体验。优质度假住宿能提供极致的海洋景观，亦可考虑设置一些提振精神和放松身心的设施，如水疗和养生度假村等。政府期望将长沙地区打造成一个集休闲和康乐于一体的区域，并提供住宿设施，以提高南大屿对本地及外地访客的吸引力。

长沙 - 访客聚脚点

20. 位于屿南道的地标性访客中心将作为通往南大屿其他景点的入口。其设施包括餐饮、零售、信息中心，以及供全年举办各种活动的室内和室外场地。该中心将通过新建的沙滩行人步道连接到西面的下长沙沙滩和南面的新码头，并连接到拟建的新停车场。一条全新的无障碍沙滩行人步道将连接上、下长沙沙滩，方便访客可观赏沿岸的景色及享用沙滩设施。现有的下长沙沙滩设施亦会优化，加入如沙滩营地、餐饮及水上用品租借服务等，给访客提供多元化的选择。

长沙 - 优质度假住宿

21. 为方便喜欢深度游景点的访客，建议提供两个优质度假住宿地点。其中一个位于长沙山坡上，面积约 12 500 平方米，靠近旧东涌道，拥有壮丽的海景。该地点目前在获批的《大屿山南岸分区计划大纲图编号 S/SLC/23》中被划为

「绿化地带」，具有与临近的山坡历奇设施（如登山吊椅和绳索历奇）以及南面的上长沙沙滩产生协同效应的潜力。

22. 另一个地点位于长沙山坡的海沙径附近，面积约 10 000 平方米。目前在同一获批的分区计划大纲图中被划为「住宅（丙类）」，预留作低密度住宅发展，地积比率为 0.4。该地点距离下长沙沙滩步行仅需 5 分钟。政府欢迎就该地点的合适用途提出建议和意见，以支持走廊的整体发展。

23. 长沙的拟建设施如下：

长沙的拟建设施		拟议发展参数	潜在商业面积 (平方米)
<u>户外及水上活动刺激动感度假区及住宿设施 #</u>			
A2a	水上活动及康乐中心	1 450 平方米	1 200 平方米
A2b	休闲码头	70 米 (长) 6 米 (宽)	不适用
A2c	沙滩设施（即游乐场、休闲区及综合活动空间）	900 平方米	不适用
B1	登山吊椅（长 450 米）	9 200 平方米	320 平方米
B2	斜坡滑车（长 650 米）		
B3	高山过山车（长 650 米）		
B4	绳索历奇（飞索）（长 60 米）		
C1	优质度假住宿	12 500 平方米	5 400 平方米
C3	优质度假住宿	10 000 平方米	4 000 平方米*
-	私家车及旅游巴士停车场／泊车位	不适用	不适用
<u>访客聚脚点及住宿设施 #</u>			
A1	访客中心	1 500 平方米	500 平方米

长沙的拟建设施		拟议发展参数	潜在商业面积 (平方米)
C2	沙滩营地	2 600 平方米	400 平方米
E1	下长沙码头	150 米 (长) 8 米 (宽)	不适用
E2	沙滩行人步道	1.6 公里 (长) 1.5 至 2 米 (宽)	不适用
-	私家车及旅游巴士停车场／泊车位	不适用	不适用

* 政府欢迎就该用地的合适用途提出的建议和意见，以支持走廊的整体发展。

政府欢迎就走廊拟议设施的建筑规约期限提出的建议和意见。

石壁 – 休闲及康乐

区域介绍

24. 石壁水塘视野开阔，三面环山，包括香港第二高的凤凰山（934 米高）。水塘位于南大屿郊野公园内，该地区拥有丰富的历史资源（包括约 3 000 年前由该区的早期居民雕刻的石壁石刻，该石刻已被列为法定古迹），并连接通往昂坪（包括地标性建筑天坛大佛）和分流（包括法定古迹浮楼炮台）的远足径。水塘连接东至贝澳、西至狗岭涌的越野单车径和远足径，拟设的各种设施将能让访客感受历史文化及享受该地区的宁静环境。

拟议主要特色

文物径

25. 拟建设一条长达 5 公里，环绕石壁水塘的文物径。文物径上将设有露天博物馆，展示当地的自然和文化遗产资源⁶。其南段将包括一条沿着水坝行车路旁加建的行人路，而西段则位于郊野公园内，依地势而建。至于东段路线的规划仍需进一步审视。

⁶石壁村由四个小村组成，于 1960 年代初因石壁水塘兴建而搬迁。根据该地区发现的石器和陶器碎片，考古学家推测人类自史前时期就已经在该地区定居和活动。

休闲及康乐空间

26. 为了优化石壁水塘东面现有引水道附近的休憩用地，进行多样化的休闲活动，建议引入不同主题的文化和艺术装置，使其与当地环境和谐融合，让访客享受休闲、宁静和摄影乐趣，以及学习当地的历史文化。此外，建议在适当位置设置洗手间及饮水器。

27. 石壁的拟建设施如下：

石壁的拟建设施		拟议发展参数	潜在商业面积 (平方米)
A3	休闲活动空间及配套设施	500 平方米	不适用

文物径

D4a	沿水坝行人路	0.7 公里 (长) 4 米 (宽)	不适用
D4b	文物径 (西段)	2.0 公里 (长) 4 米 (宽)	不适用
D4c	文物径 (东段)	2.6 公里 (长) 4 米 (宽)	不适用

政府欢迎就走廊拟议设施的建筑规约期限提出的建议和意见。

水口 - 自然教育

区域介绍

28. 水口拥有丰富的生态环境，包括沙坪、湿地、林地和溪流，非常适合推广保育和教育⁷。水口东面的沙坪是濒危物种中华鳖（也称为「马蹄蟹」）的重要繁殖和育苗地，而位于西面的湿地在大屿山保育基金（LCF）⁸资助下持续进行的保育项目，通过与土地业权人合作，进行生境管理、农业复耕、水位和树木管理，使湿地生境得以收复和保护。

拟议主要特色

教育中心及行人步道

29. 拟在屿南道靠近沙坪入口处设立一个教育中心（包括展览空间、活动区和洗手间）。该中心将成为沙坪生态、中华鳖以及南大屿传统村落文化和习俗的保育及教育基地。这项设施将使访客更了解该地区的自然生态价值，并提升公众对自然保育的意识。沙坪沿岸亦拟建一条步道，让访客能够欣赏水口的风景和生境，同时减少对沙坪生态环境的影响。

湿地管理

30. 水口西面地区或会继续透过与当地居民和公众的合作，维持现有的湿地管理及环保农业措施，以促进保育并推动湿地的可持续发展。综合该区域用作湿地保育、环保农业和自然生态教育，将能让访客体验到该区的生态价值。

⁷根据土木工程拓展署的生态研究，水口拥有多元化高生态价值的生境，包括沙坪、湿地、林地、溪流等，孕育出丰富的生物多样性。水口沙坪是香港非常罕见和独特的生境，保留了陆地与海洋自然生境不间断的联系和完整的自然景观过渡。水口是濒危物种中国马蹄蟹的重要繁殖育苗场，其他潮间带生物种类丰富、数量众多。水口也是候鸟的停歇地和两栖动物、蜻蜓等的重要繁殖、育雏地。在2018-19年调查期间，记录了超过560种动植物，其中包括许多珍稀或濒危物种。

⁸约1.5公顷的私人土地现正由非政府组织推动大屿山保育基金下的一个计划。该计划范围包括透过农业用途、树木和灌木管理、入侵物种控制和清除、水管理和小区参与来管理/改善湿地生境。

31. 水口的拟建设施如下：

	水口拟建设施	拟议发展参数	潜在商业面积 (平方米)
D1	教育中心	1 110 平方米	不适用
D2	步道	300 米(长) 2 至 4 米 (宽)	不适用
D3	湿地管理	15 000 平方米	不适用
-	私家车停车场／泊车位	不适用	不适用

政府欢迎就走廊拟议设施的建筑规约期限提出的建议和意见。

贝澳 - 自然教育

区域介绍

32. 贝澳是南大屿另一个区域拥有丰富的生物多样性、高生态价值和多样化的生境，如湿地、溪流和林地等⁹。该地区定位为自然保育和教育。贝澳沙滩连同露天营地和餐饮设施，将能吸引喜爱探索大自然的访客。该地区亦连接了西面的远足径和越野单车径。

拟议主要特色

教育走廊

33. 拟建的步道将连接贝澳沙滩西面及山上可通往至石壁的引水道，沿步道亦会增置信息板，介绍当地生态。部分步道将包括一条悬空的树顶步道，一方面可以拉近访客与自然的距离，另一方面可以让访客远眺贝澳湾。此外，沿步道的山坡上设有优质住宿营地，让访客通过体验、教育和户外活动，充分探索该地区丰富的生物多样性和历史。

⁹贝澳拥有湿地、溪流、林地等多种高生态价值的生境，孕育出丰富的生物多样性。众所周知，它是短鼻果蝠、东部牛背鹭的生境，也是斑蝶的越冬地。土木工程拓展署于 2018-19 年度进行生态调查，记录了超过 400 种动植物。

34. 贝澳的拟建设施如下：

贝澳拟建设施		拟议发展参数	潜在商业面积 (平方米)
C4	优质营地	5 000 平方米	700 平方米
E3	树顶步道	0.5 公里 (长) 2.5 米 (宽)	不适用

政府欢迎就走廊拟议／可能兴建的建筑物的建筑规约期限提出的建议和意见。

陆上交通配套

35. 鉴于南大屿的规划意向主要为自然保育，自 1970 年以来，该区道路已被指定为 24 小时封闭道路，以控制进入该区的车辆数量。所有在该道路上行驶的车辆必须持有由运输署签发的有效大屿山封闭道路通行证。政府正进行一项关于加强交通基建以改善大屿山的南北接驳的研究，预计整项研究于 2025 年完成。
36. 鉴于走廊的发展，政府将继续考虑实施各种公共交通改善措施，例如提升现有巴士服务，并考虑引入新的巴士行车线。此外，政府亦会考虑在东涌站之外适当和可行的位置设立上落点，例如欣澳、港珠澳大桥香港口岸及香港国际机场等。
37. 政府建议以下方式优化步行便利性，以促进南大屿的慢活旅游：
 - (a) 加建一条连接访客中心和下长沙沙滩的新步道及新码头。
 - (b) 优化连接长沙、水口和贝澳至山上引水道的三条现有山径。
 - (c) 在适当位置优化引水道的步行径，设置观景点和信息板，展示南大屿的自然和文化景点。
 - (d) 探索建设连接长沙和贝澳的沿海步道。

水上交通配套

38. 建议在长沙增建码头，使访客能从市区、离岛及大屿山其他地点乘渡轮前往，在旅途中欣赏沿海风景。同时，新码头亦可作发展跳岛旅游的基地，例如前往大屿山南面的石鼓洲游览。该码头将与新的访客中心、停车场和通往下长沙沙滩的步道相连。

推展模式

39. 政府对设施的各种拥有权和营运模式持开放态度，这些模式可能包括长期拥有权或定期营运协议等。政府愿意考虑任何可行的实施安排，包括但不限于传统的卖地¹⁰及签署营运协议¹¹，尤其一些生态价值相对较高的区域如水口等。政府鼓励私营机构表达其对推展模式的意见和建议，特别是在如何促进与走廊内各拟建设施产生的协同效应，并提升走廊的整体吸引力。有兴趣人士可以以整个片区模式开发区域或选取发展个别或多个生态康乐设施。

V. 主要工程

40. 未来发展商可计划于地盘内进行平整土地工程，以最大化地盘的平坦面积。发展商需维护地盘现有的斜坡及挡土墙以及因平整土地工程和其他必要岩土工程而形成的斜坡及挡土墙。
41. 未来发展商需要与相关政府部门和公用事业公司联系，处理道路工程、污水处理、排水改善/升级工程，以及供水和公用事业服务，如供水、供电、电讯服务、燃气等，并考虑到设施发展和营运所需的基础设施容量。尽管离岛污水收集系统第2阶段－南大屿污水收集系统工程正在分阶段规划和实施，为包括水口、长沙和贝澳在内的未铺设污水设施的乡村/地区提供公共污水处理，拟议设施应不论是否依赖公共污水处理设施，以可持续的方式管理其产生的污水，充分考虑营运韧性和环境因素，并提供足够的污水处理设施以应对需求。走廊的初步技术评估可供有兴趣人士阅览。

¹⁰ 政府用地可供私人住宅、商业或工业发展的土地通常通过公开出售的方式处置。近年来，卖地一般是通过公开招标进行。

¹¹ 营运协议是一份有法律效力的文件，反映了各方的共同目的。它阐明了在约定的营运期间内，各方在管理、营运、维护等方面的权利和义务的条款和条件。该文件可能还会在适当情况下界定拥有权或占有权的安排。文件具体说明了各方的要求和责任。

42. 未来发展商应遵守香港常见的财产转让限制。对于走廊内的所有发展项目，通常在符合契约条款之前，会有一般的转让限制。鉴于其性质及长期维护走廊作为优质生态康乐枢纽形象的需要，政府可能会考虑对转让施加某些限制，特别与旅游相关的组成部分，除非作为一个整体来转让则除外。
43. 有兴趣人士在拟议意向书时应注意需要符合香港现行的相关法例、附例、规例和规则。

VI. 邀请提交意向书

44. 欢迎提供以下数据：
 - (a) 发展及营运拟议设施的意向；
 - (b) 对发展方案和拟议设施的意见；
 - (c) 考虑到发展及保养支出、发展时间表及应急策略等因素，你对负责土地平整及兴建拟议设施的基建设施的看法；
 - (d) 有关拟议设施的市场状况和趋势见解，以及拟议发展如何促进该市场增长；
 - (e) 根据市场定位属意发展住宿设施的类型（例如豪华、精品、经济型）和规模（大约房间数目和面积）；
 - (f) 其他具潜在发展空间的设施或服务；
 - (g) 初步发展构思包括是否独立发展走廊（或其中的任何地块）或与财团合作发展、投资规模、发展时间表、初步设计概念、地盘布局、建筑分布等；
 - (h) 商业模式和财政考虑；及
 - (i) 其他意见或建议。
45. 为方便有兴趣人士作出考虑，本意向书邀请文件介绍了一个拟议发展方案。但详情仅以不具约束力的方式提供，政府可作出更改而无须事先通知。为免

生疑问，任何收到的意向书仅作参考用途，政府在最终敲定发展参数和土地批出安排时可能会或不会考虑。

46. 任何有兴趣提交意向书人士（「有兴趣人士」）应对本邀请文件中包含的内容进行独立评估，进行认为慎重起见采取的调查和采纳专业和其他咨询，评估风险和利益，以准备意向书。
47. 有兴趣人士一旦提交意向书，即视作已接受本次意向邀请的条款。
48. 本邀请文件不拟为任何投资决定提供依据，亦不应视为政府或其任何人员、雇员、代理人或顾问（「其相关人士」），向有兴趣人士作出提交意向书建议。
49. 本次邀请并非竞争性招标过程的开端。本邀请文件或就本邀请文件向发展局作出的任何提交均不构成要约或任何可能达成的合约的基础。
50. 本邀请并非一项资格预审用作筛选或预审任何有意参加政府土地出售招标的人士。未有提交意向书的人士，将不会被禁止参与政府其后作出的卖地计划安排，亦不会在该安排中受到不公对待。
51. 若有兴趣人士为财团，则应提名并任命一名主要成员作为代表，代表财团做出决定并作为意向书的主要联络人。
52. 有兴趣人士不应将本邀请的内容或政府或任何其相关人士代表政府进行的任何其他沟通诠释为财务、法律、税务或其他建议。有兴趣人士应咨询其专业顾问，了解有关发展走廊的财务、法律、税务或其他事宜。
53. 政府有权于任何时间更改本邀请文件的内容，无须事先咨询或通知各方。

VII. 知识产权

54. 所提交的一切意向书必须属有兴趣人士的原创作品，不得包含侵犯其他人士知识产权的数据。如因任何这类侵犯或指称侵犯知识产权行为而引致或涉及任何性质的一切法律行动、费用、申索、索求、损害赔偿、支出、损失及法律责任，有兴趣人士必须就上述一切向政府作出全部和有效的弥偿。
55. 在提交意向书时，有兴趣人士特此授予政府及其授权用户、受让人和继承人一项可自由转让、非独占、永久、全球、免版税、不可撤销且可再授权的许可，允许其使用（包括《版权条例》（香港法例第 528 章）第 22 至 29 条所列的任何受版权限制的行为（包括复制））、改编和修改提交的建议、文件和/或材料及其所包含的所有知识产权，以便在与项目有关的所有目的中使用。对于有兴趣人士无权授予再许可的任何建议、文件和/或材料，有兴趣人士特此承诺自行承担费用，促使相关第三方在提交相关建议、文件和/或材料给政府之前，根据本条款授予政府及其授权用户、受让人和继承人这些权利。为免生疑问，任何修改、改编或改造的建议、文件和/或材料中的所有知识产权，均应属于并完全归政府及其受让人或继承人（视情况而定）所有并持有。有兴趣人士应在政府要求时，采取一切必要措施并签署所有文书或文件，以便将权利和利益授予政府。

VIII. 提交意向书

56. 有兴趣人士须采用附件 C 的特定回复表格（「回复表格」），一式两份妥为填写及正式签署，并连同当中列明所需的数据及文件放入及封密在信封内，信封封面注明「机密」及「南大屿康乐走廊发展意向书」，投入香港添马添美道二号政府总部东翼二楼入口的发展局（工务科）投递箱，该箱标签为「尖鼻咀和白泥、前南丫石矿场及南大屿生态康乐走廊发展意向书投递箱」。信封上不得有任何记认，使人认出有兴趣人士的名称及身分。上述封密的信封须在 2025 年 7 月 2 日（星期三）（「截止日期」）中午 12 时（「截止时间」）前放入指定的收集箱内。
57. 倘若截止日期当日上午 9 时至中午 12 时（香港时间）期间八号或以上热带气旋警告信号悬挂、或黑色暴雨警告信号或政府公布的「极端情况」生效，

截止日期及截止时间将顺延至下一个工作天中午 12 时（香港时间），而当日上午 9 时至中午 12 时（香港时间）期间并无八号或以上热带气旋警告信号、黑色暴雨警告或政府公布的「极端情况」生效。

58. 政府可书面要求提交意向书的有兴趣人士就其提交的意向书提供进一步数据。
59. 政府保留权利，可全权及绝对酌情决定继续进行或不继续进行本邀请工作及／或就任何或全部招标工作，无须就其决定给予任何理由。政府概不负责因上述决定而对任何一方造成的任何损失、损害、费用或开支。
60. 有关本邀请的任何事宜，请以电邮方式联络发展局（电邮: corridor-eoi@devb.gov.hk）。请注意发展局只会回答一般性质的问题，并不会就相关走廊的发展参数和个别招标文件及其他协议条款（如适用）提供法律或其他方面的意见。
61. 发展局将举行简介会，让有兴趣人士加深了解本邀请的拟议规定，以助他们拟备意向书。如欲参加简介会，请填妥**附件 D** 的登记表格，并在**2025 年 4 月 11 日（星期五）正午 12 时前**以电邮方式（电邮: corridor-eoi@devb.gov.hk）交回发展局。
62. 有兴趣人士提交意向书，即表示同意政府披露意向书内所提供的名称（包括有兴趣人士及其母公司）。此意愿将得到政府的尊重和维护，但政府保留披露此类信息的权利。政府对于任何因行使披露姓名（包括有兴趣人士及其母公司的名称）的权利，或由公众或其他人士使用或传播这些名称引起、与之相关或附带造成的任何损失、损害、不便或干扰，概不负责，且相关方或任何其他人士不得就任何此类损失、损害、不便或干扰向政府提出任何申索。
63. 有兴趣人士就南大屿生态康乐走廊提出的建议/意见所提供的信息和观点，将由政府及其相关人士用于走廊的整体分析，不会以有兴趣人士提供的原始形式披露或转移给任何个人或组织。

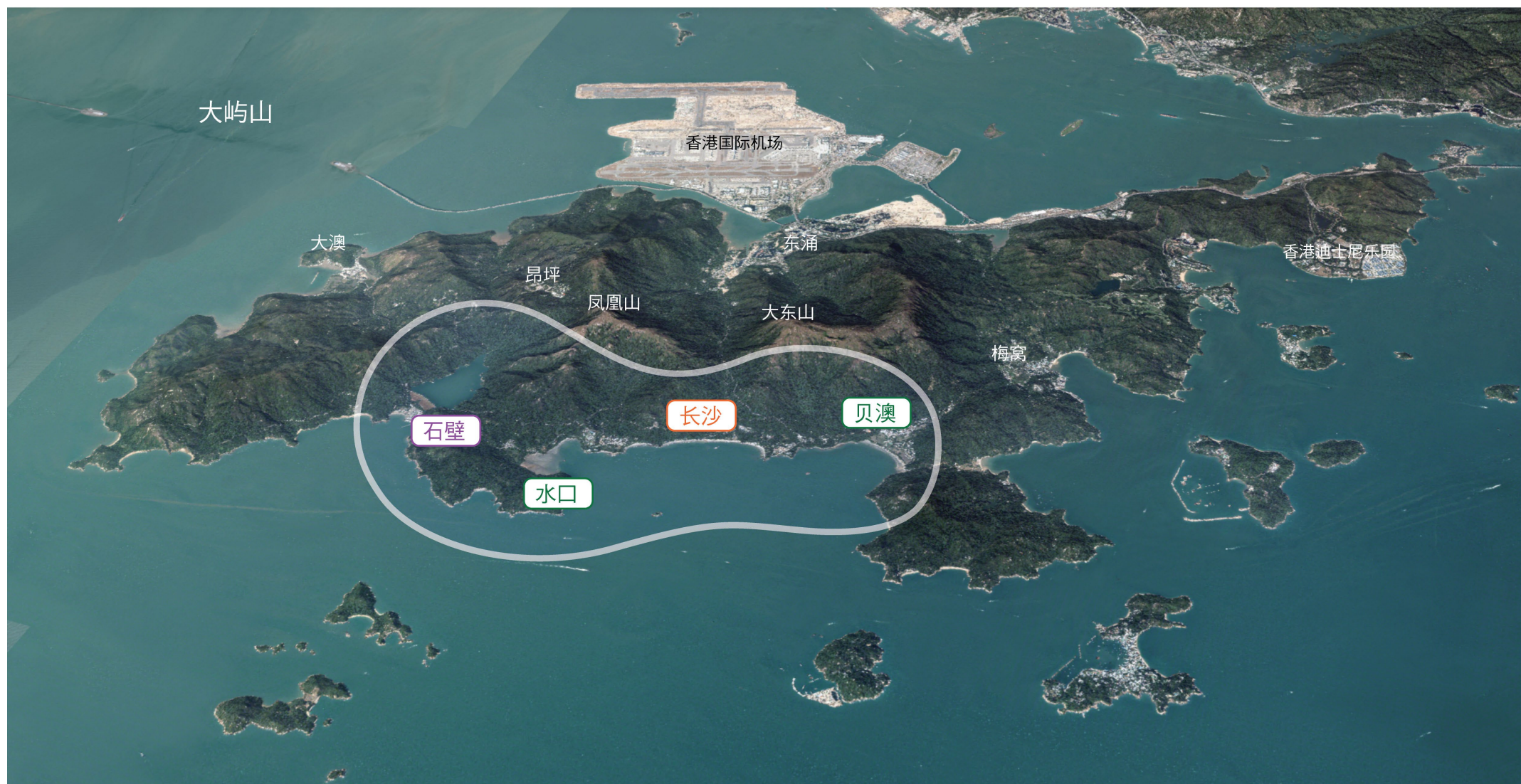
IX. 免责声明

64. 虽然本邀请文件所载的资料是以真诚拟备，但有关资料并非可视为详尽无遗漏或经过独立核实。无论是政府抑或其相关人士均不会就本邀请文件所载数据或任何其他书面或口头数据（已向或将会向任何公司或财团提供）是否足够、准确或完整而负上任何法律责任或责任；政府或其相关人士也不会对以上资料或本邀请文件所根据的资料而作出任何申述、陈述或保证（不论是明订或默示）。对于任何有关数据或本邀请文件数据不准确或数据遗漏之处，政府概不负任何法律责任。本邀请活页夹附的图像或其他相关数据仅作说明及识别用途，并可能会有所更改。
65. 本邀请文件不拟为任何投资决定提供依据，亦不应视为政府或任何其相关人士向任何公司或财团就提交意向书所作的建议。任何有兴趣人士应自行独立评估本邀请文件所载的数据，并应自行判断此发展项目的发展及商业潜力，以及本邀请文件所载任何数据及／或陈述的准确性、完整性或涵义。政府不会就本邀请文件所载的任何未来推算、估计、前景或回报的实现或合理性，作出任何申述或保证。
66. 本邀请文件或政府在本邀请中收到的任何意向书，均不应视为构成或组成政府提出或与其之间的任何招标邀请或招标或合约或具约束力的协议或谅解。政府保留权利，可随时修改、增补或删除本邀请文件所载的任何数据，无须事先通知或给予任何理由。
67. 任何有兴趣人士均须就拟备及提交意向书，又或其本身其后作出的回应或计划（如有）所涉及的收费、费用及开支负全责。不论政府实际上是否进行招标工作，对于拟备及提交意向书或其后参与投标过程引致或与之相关的收费、费用、开支、损失或损害，政府在任何情况下均无须向任何有兴趣人士或财团负责。
68. 政府可把从有兴趣人士收到的任何数据纳入用地的招标文件内，并保留权利如此／不如此行事。有兴趣人士提交的所有数据将不获退还。
69. 政府无须为本邀请承担任何法律义务或法律责任。政府在任何时间均没有责任继续进行本邀请提交意向书工作及／或就用地的招标工作，无须事先通知或给予任何理由。

70. 对于本邀请文件的任何内容或与之相关的任何活动，政府无须承担任何法律义务或法律责任。
71. 你在本次南大屿生态休闲走廊研究的意向书中提供的资料和意见，将由政府及其相关人士用于整体分析，不会以你提供的原始形式披露或转交给其他人士或机构。

附件 A1

南大屿生态康乐走廊



南大屿生态康乐走廊 (包括石壁、水口、长沙、贝澳)

附件 A2

大屿山现有的景点

-  远足径
-  环屿远足径（远足径）
-  越野单车径
-  主要道路/快速公路
-  铁路



1 港珠澳大桥



2 东涌炮台



3 大澳自然文化历史区



4 杨侯古庙



5 天坛大佛



6 昂坪360



7 分流石圆环



8 石壁石刻



9 香港迪士尼乐园



10 袁氏大屋



11 水上活动



13 自然生境

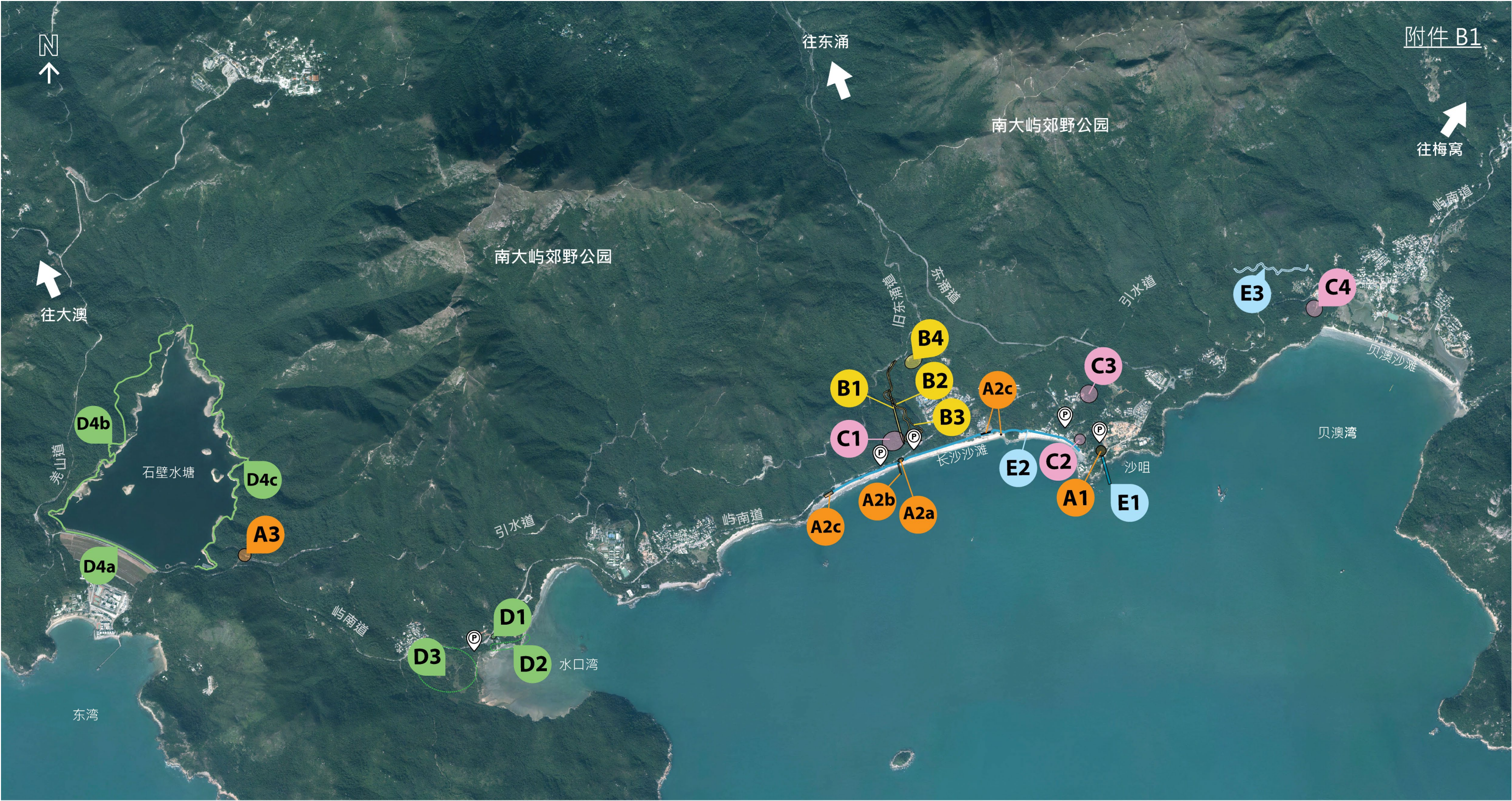


12 沙坪



现有大屿山景点

附件 B
走廊位置图



南大屿生态康乐走廊

休闲、康乐及相关的设施

- A1** 拟议地盘面积及商业面积:
约1 500平方米及500平方米
- A2a** 拟议地盘面积及商业面积:
约1 450平方米及1 200平方米
- A2b** 长及宽: 约70米及6米
- A2c** 拟议地盘面积: 约900平方米
- A3** 拟议地盘面积: 约500平方米

刺激动感度假区

拟议地盘面积及商业面积:
约9 200平方米及320平方米

- B1** 长: 约450米
- B2** 长: 约950米
- B3** 长: 约650米
- B4** 长: 约60米 (飞索)

住宿设施

- C1** 拟议地盘面积及商业面积:
约12 500平方米及5 400平方米
- C2** 拟议地盘面积及商业面积:
约2 600平方米及400平方米
- C3** 拟议地盘面积及商业面积:
约10 000平方米及4 000平方米
- C4** 拟议地盘面积及商业面积:
约5 000平方米及700平方米

自然教育设施

- D1** 拟议地盘面积: 约1 100平方米
- D2** 长及宽: 约300米 及 2至4米
- D3** 拟议地盘面积: 约15 000平方米
- D4a** 长及宽: 约700米 及 4米
- D4b** 长及宽: 约2 000米 及 4米
- D4c** 长及宽: 约2 600米 及 4米

交通配套

- E1** 长及宽: 约150米 及 8米
- E2** 长及宽: 约1 600米 及 1.5至2米
- E3** 长及宽: 约500米 及 2.5米
- P** 私家车及旅游巴士停车场 / 泊车位



长沙

休闲、康乐及相关的设施

- A1 拟议地盘面积及商业面积: 约1 500平方米及500平方米
- A2a 拟议地盘面积及商业面积: 约1 450平方米及1 200平方米
- A2b 长及宽: 约70米及6米
- A2c 拟议地盘面积: 约900平方米

刺激动感度假区

拟议地盘面积及商业面积:
约9 200平方米及320平方米

- B1 长: 约450米
- B2 长: 约950米
- B3 长: 约650米
- B4 长: 约60米 (飞索)

住宿设施

- C1 拟议地盘面积及商业面积:
约12 500平方米及5 400平方米
- C2 拟议地盘面积及商业面积:
约2 600平方米及400平方米
- C3 拟议地盘面积及商业面积:
约10 000平方米及4 000平方米

交通配套

- E1 长及宽: 约150米 及 8米
- E2 长及宽: 约1 600米 及 1.5至2米
- P 私家车及旅游巴士停车场 / 泊车位



石壁

休闲、康乐及相关的设施

A3 | 拟议地盘面积: 约500平方米

水口

自然教育及保育设施

交通配套

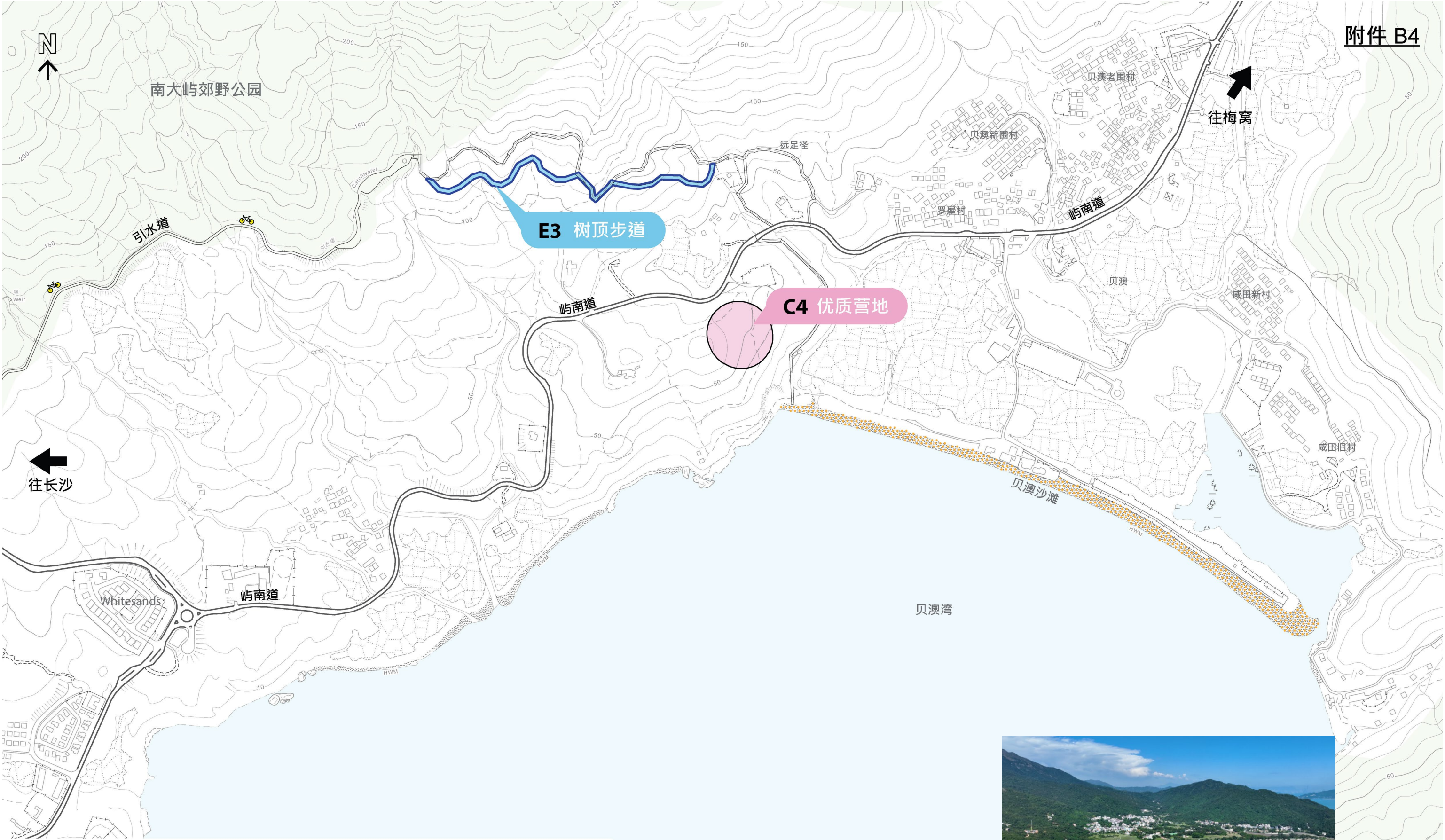
- D1 | 地盘面积: 约1 100平方米
- D2 | 长及宽: 约300米 及 2至4米
- D3 | 地盘面积: 约15 000平方米
- D4a | 长及宽: 约700米 及 4米
- D4b | 长及宽: 约2 000米 及 4米
- D4c | 长及宽: 约2 600米 及 4米

P | 私家车及旅游巴士停车场 / 泊车位

沿水坝的斜坡

水口自然湿地

石壁水塘



贝澳

住宿设施

C4 | 拟议地盘面积及商业面积:
约5 000平方米及700平方米

交通配套

E3 | 长及宽: 约500米 及 2.5米



贝澳沙滩

南大屿生态康乐走廊
提交意向书
回复表格

此回复表格应完整填写，并于 2025 年 7 月 2 日（星期三）中午 12 时前投入香港添马添美道二号政府总部东翼二楼入口的发展局（工务科）投递箱，该箱标签为「尖鼻咀和白泥、前南丫石矿场及南大屿生态康乐走廊发展意向书投递箱」。建议在提交时附上包括但不限于图纸、图则和说明等补充资料。

A. 有兴趣人士的资料

1. 公司名称

(英文):	
(中文):	

2. 联络人姓名及职衔

--

3. 联络电话

--

4. 联络电邮

--

B. 有兴趣人士的背景资料

5. 核心业务

6. 于香港、内地或海外已发展／曾营运（规划中或已落实）类似项目的详情。

C. 对南大屿生态康乐发展的整体意见

定位

7. 你对拟议南大屿生态康乐活动的定位有何意见？哪些特定范围／地点能引起你的投资兴趣？

8. 走廊可以与整个大屿山地区融合，与大屿山现有景点例如大澳和昂坪发挥协同效应。你对南大屿现有的生态康乐资源有甚么看法？可以如何善用这些资源，吸引本地及海外访客？如可以，请提供指针性项目作参考。

9. 考虑到上文列出的拟议生态康乐设施，请阐述你对那些拟议生态康乐设施特别感兴趣。你对各项拟议设施应包括的元素有何建议？请注明各项拟议设施所需要的大约面积及大概用地范围。

10. 就上长沙拟议的历奇设施，请建议每项设施的合适规模，例如组成部分、种类、面积、容量等。

11. 你会建议上长沙沙滩提供甚么种类的水上休闲康乐及附属设施？你是否有意发展及／或营运这些设施，作为走廊整体发展的一部分？

12. 请就走廊内应增加其他活动、设施或景点提供建议，包括粗略位置、估计面积和高度等数据。请在附件 C1、C2 和 C3 中标示每个建议的粗略位置和估计面积。

13. 请就提高走廊对外和走廊内部的可达性和接驳提供建议。

14. 你认为拟议住宿设施（即**附件B**所示的用地C1、C2、C3及C4）适合怎样的市场定位？何类目标访客／住客？

15. 请就拟议住宿设施发展提供建议，包括其最佳规模(房间数目，平均房间面积)，估计入住率，以及与走廊或大屿山的生态休闲设施之间的潜在联系/相互关系方面。

16. 你会否考虑于走廊发展水疗及养生度假区？如否，你会否有兴趣于大屿山其他地区发展这类设施？请注明各项建议的大概位置、预计面积和规模及其他条件。

17. 除优质度假住宿发展外，就适当运用下长沙潜在用地（项目 C3）支持走廊的发展，政府欢迎有兴趣人士提出建议和看法，这些建议可能包括在下方问题 21 中你所提及的建议，包括建议用途如何配合走廊的整体定位及提升项目可行性。如果考虑进行住宅发展，请表明建议的发展位置及用地面积，最佳规模（如平均单位面积）、住宅单位数量、预售计划及大致范围。

18. 除对问题 14 – 17 的响应外，请就各项建议的住宿设施的营运和规模提供意见，如每种住宿类型的房间数量、用地面积和发展密度。

19. 为加快及促进走廊的发展，我们会考虑市场善用位于南大屿现有设施/用地的建议。请提供你对潜在用途的建议和详细数据，包括拟议用途如何配合走廊的整体定位、与其他拟议设施产生协同效应及提高项目可行性。

20. 请就你发表对旅游市场（特别是生态旅游市场）的理解，及走廊的拟议设施如何可以符合市场期望，包括现有市场空间、对拟议设施的需求等。

拟议商业模式

政府希望了解私人市场对生态休闲服务潜力及商业模式的看法，以构建一个可行的商业案例，吸引私人投资者/发展商参与。以下问题旨在收集市场偏好，市场所分享的见解可能会在制定招标方案时被纳入考虑。

21. (a) 你有没有兴趣发展及营运走廊**所有**拟议设施？
() 有 () 没有

(b) 如没有，请在下面空位注明原因。

22. 你有兴趣发展及营运哪个／些区域（可选多于一项）：

() 长沙
- 户外及水上活动刺激动感度假区及住宿设施

() 长沙
- 访客聚脚点及住宿设施

() 贝澳
- 住宿及康乐设施

() 水口
- 自然教育设施

() 石壁
- 休闲及康乐设施

(i) 就你有兴趣发展及营运的区域，你有没有任何改善拟议方案的建议，使其更配合走廊的整体定位，并提升项目可行性？

--

(ii) 根据你在上述(i)部分中的响应，请填写附件 C1、C2 和 C3 中的表格和布局图，并指出你希望发展和营运的区域及建议的设施。

--

(iii) 就你没有兴趣发展或营运的区域，你有没有任何改善拟议方案的建议，使其可与走廊其他区域产生协同效应，并提升走廊对你的整体吸引力？

--

23. 请分享你对走廊发展时间表和必要条件的初步看法，例如：

- a. 你认为长沙、石壁、水口和贝澳在走廊的整体发展计划中应该如何发展（即早期阶段、中期阶段或后期阶段）？这些地区应该同时发展还是应该优先发展其中一个？

--

- b. 你认为哪些由政府主导的外部基础设施对于促进走廊的发展是必要的？（请具体指出并仅包括那些支持发展所需的重要基础设施）

24. 在考虑走廊的发展时，你是否更愿意仅通过你的公司/财团单独发展项目？如果你对与政府合作的模式有偏好，请明确指出合作的阶段（例如施工、营运或其他具体阶段），以及希望政府参与项目的哪些方面，并说明所期望的合作形式。

25. 请描述在实施此项目时需要考虑的任何可能风险和限制（例如建筑限制、规划问题、项目分阶段推展等）。

26. 政府初步计划于 2027 年开始走廊的招标程序。你对此建议的时间表有何看法？

27. 除了上述响应外，请具体说明你所建议商业模式/计划的其他关键部分或相关信息，这些数据与我们的评估相关。这可包括财务预测、产权持有模式、所需批地年期等（例如在营运期结束后将设施交还给政府，或持有更长时间）方面的详情。此外，请提供包括用于估算的假设以及可突出项目可行性的创新特色。

28. 请分享你对下列走廊中拟议建筑物的建筑规约的看法，以优化财务估算。

拟议区域	建筑规约*
上长沙	
- 户外及水上活动刺激动感度假区	[60] 个月
下长沙	
- 访客聚脚点及住宿设施	[60] 个月
贝澳	
- 住宿及康乐设施	[48] 个月
水口	
- 自然教育及保育	[48] 个月
石壁	
- 休闲及康乐设施	[60] 个月
*自发展商接管用地的个别日期起计	

财务考虑

为了促进走廊发展，政府乐意与有兴趣人士探讨不同卖地／合作安排。现时一般做法是先付十足补地价金额，但我们欢迎你就以下提及的其他安排提出意见。

29. 相对于传统批地方式，你对采用非传统的土地招标模式，例如利润分成模式，有何看法？你对前期金额水平、盈利摊分机制及比例、盈利摊分的时间及年期的意见为何？

30. 你对允许中标者可分期缴付投标金额，并按一定利率支付利息，有何看法？你对利率（例如应采取固定利率或浮动市场利率？）及分期缴付投标金额的年期有何意见？

31. 其他可行的财务安排？

32. 根据你提议的商业模式，你是否有任何初步的收入来源想法（例如：门票销售、活动费用、会员计划、餐饮收入等）和拟议的门票收费？请详细列明。

33. 你预期的投资回报率是多少（例如：内部回报率及其他相关的投资回报，包括加权平均资金成本、项目融资预期负债权益比率、预期回本期等），以令你对发展走廊具兴趣？

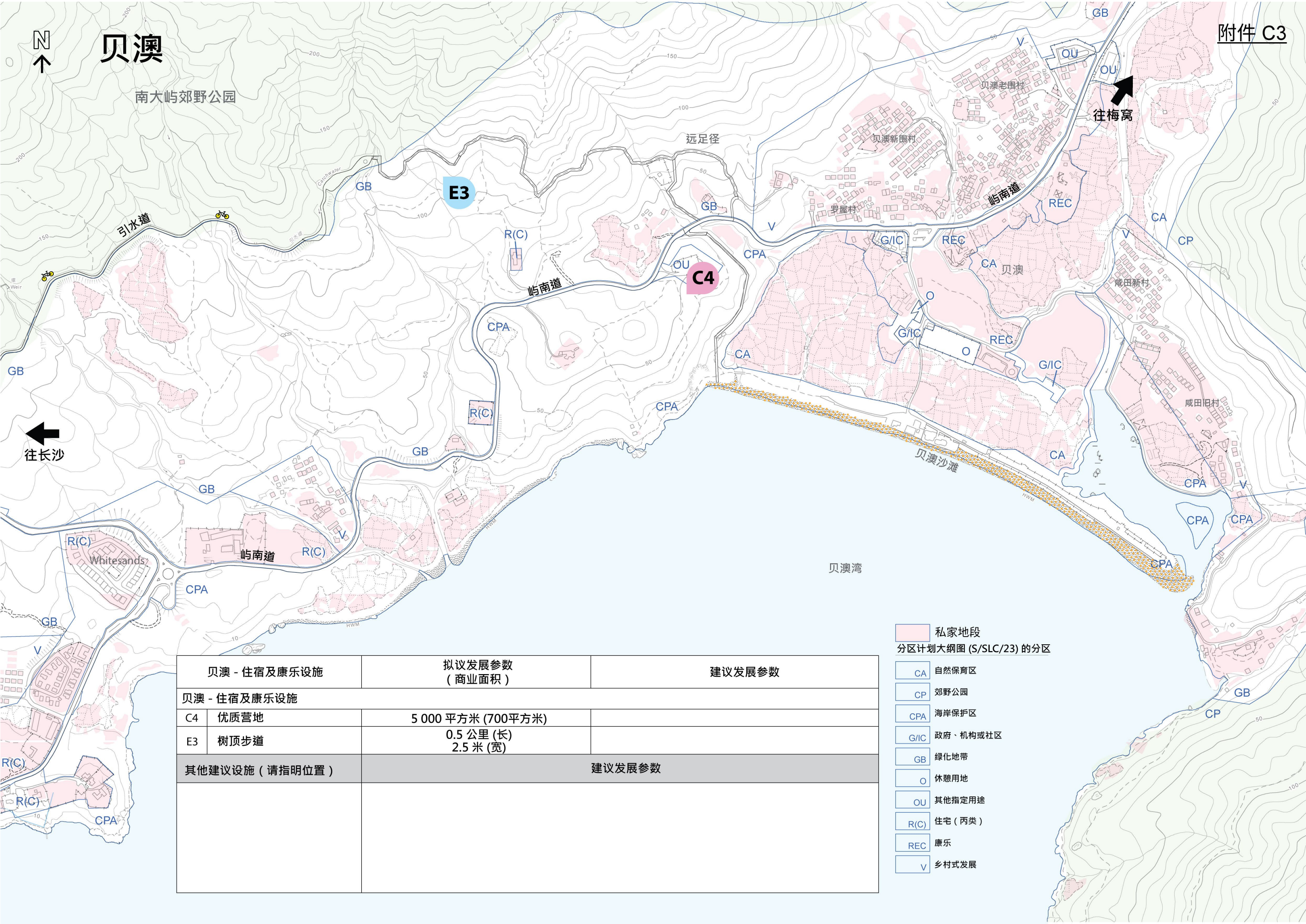
34. 你预计走廊的营运成本（例如：人手、维修及市场推广开支等）是多少？请提供这些成本的分项数字。

35. 就可减少此发展项目的发展资金及／或营运成本的措施，你有没有任何建议？

其他

36. 就发展商角度，政府在招标前完成法定程序将带来更大的确定性。请分享可以加快实施的替代方案，例如是否可以在详细技术评估阶段和随后的法定程序之前邀请和批出招标合约来加快实施进度？在这种方法下，中标者在批出招标合约后开始规划，进行详细的技术评估，在政府的支持下法定程序寻求所需的批准。

37. 你对走廊的发展及营运有没有其他建议／意见？



声明

我们明白此次邀请意向书并非筛选或预先资格审查的程序。未提交意向书的人士在即将进行的投标程序中，不会被排除或受到不公对待。我们同意意向书邀请文件中提供的所有信息仅供参考。我们确认意向书邀请文件中不包含任何关于其内容之准确性、可靠性、完整性或有用性的明示、暗示或推测的保证、陈述或声明。我们明白，政府对因使用或依赖意向书邀请文件提供的信息而引起的任何损害，不承担任何责任。我们明白，政府保留在不经咨询或提前通知的情况下更改此意向书邀请文件内容的权利。

授权签署：

授权人全名 _____ :

职衔：

公司：

地址：

电话：

传真 : _____

电邮: _____

日期:

公司印章：

南大屿生态康乐走廊

邀请提交意向书

简介会登记表格

日期 : 2025 年 4 月 14 日（星期一）
时间 : 下午 5 时至 6 时 15 分
地点 : 香港金钟添美道 2 号政府总部演讲厅
语言 : 主要广东话辅以普通话及英语(设有实时传译服务)

请提供公司名称及每位代表所属公司的名称及数据（包括电邮地址）。

公司名称：

(英文):	
(中文):	

代表资料

姓名		职衔	电邮地址	电话号码
每家公司最多可登记 五名 代表出席简介会。				
1				
2				
3				
4				
5				

1. 请在 2025 年 4 月 11 日（星期五）中午 12 时或之前以电邮方式交回填妥的登记表格(corridor-eoi@devb.gov.hk)。
2. 我们会在收到已填妥的登记表格后，向有关代表发出确认登记电邮。
逾期报名可能不予受理。
3. 政府保留权利拒绝任何人士的登记。

提交者 : _____ (姓名)

电邮地址 : _____

电话号码 : _____

日期（日／月／年） : _____