

定 稿

離島區議會提振地區經濟專責工作小組會議紀錄

日期：2024 年 2 月 6 日(星期二)

時間：上午 10 時 30 分

地點：香港中環統一碼頭道 38 號海港政府大樓 14 字樓
離島區議會會議室

出席者

主席

吳彩華先生

議員

吳文傑先生

何紹基先生

何進輝先生

余漢坤先生, MH, JP

周元谷先生

郭慧文女士

黃秋萍女士

葉培基先生

劉展鵬先生

劉淑嫻女士

劉舜婷女士

羅成煥先生

應邀出席者

賴碧紅女士	土木工程拓展署 高級城市規劃師／2 (大嶼山)
梁慧兒女士	土木工程拓展署 城市規劃師／2 (大嶼山)
蔡志民先生	民政事務總署 高級屋宇測量師 (牌照)1
譚潔怡女士	地政總署 行政助理／地政(離島地政處)
鄧淑芬女士	地政總署 高級地政主任／租約(離島地政處)
陳家亮先生	食物環境衛生署 離島區環境衛生總監
甄嘉傑先生	食物環境衛生署 離島區衛生總督察 1
張淑雯女士	食物環境衛生署 離島區衛生總督察 2
霍倩雯女士	食物環境衛生署 離島區高級衛生督察(環境衛生)2
楊智傑先生	規劃署 高級城市規劃師／特別職務

列席者

李 豪先生	離島民政事務處 離島民政事務助理專員(1)
歐浩然先生	離島民政事務處 高級聯絡主任(1)
廖佩珊女士	離島民政事務處 高級聯絡主任(2)

秘書

李卓軒先生	離島民政事務處 一級行政主任 (區議會)
-------	----------------------

因事缺席者

黃文漢先生, MH

~~~~~

## **I. 簡介工作小組的職權範圍**

主席簡介工作小組的職權範圍。

## **II. 東涌東海濱長廊主題活動**

(提振地區經濟專責工作小組文件第 1／2024 號)

### **2. 主席簡介文件內容。**

3. 小組成員提出意見如下：

- (a) 由於美食市集攤檔的營運涉及烹煮工序，涉及申請「臨時食物製造廠牌照」。就此，小組成員詢問食物環境衛生署(食環署)可否跟進及提供協助。小組成員亦同意在參考離島民政事務處即將舉辦的「離島元宵園遊會及市集」(園遊會)後，再商討舉辦恆常市集的可行性。
- (b) 建議討論如何提高恆常市集的吸引力，例如引入特色商戶以及設立「打卡點」，並同意在園遊會完結後討論舉辦恆常市集的可行性。小組成員表示已邀請大澳的特色商戶在園遊會試業，以增加活動的吸力。
- (c) 若落實舉辦恆常市集，應加強宣傳，以提升人流。小組成員建議恆常市集除了設置美食攤檔，也應提供娛樂表演活動，以增加新鮮感。此外，小組成員建議東薈城延長晚上營業時間，一併帶旺東涌市鎮夜間的氣氛。
- (d) 需要考慮市集是否有足夠的攤檔以及能否持續吸引遊客等因素。小組成員以愉景灣周日露天市集為例，建議每月在東涌東海濱長廊舉辦一次主題市集，因為舉辦次數頻繁可能會使遊客失去新鮮感。此外，小組成員建議提供免費穿梭巴士服務，在東涌不同地點接載市民及遊客來往市集。
- (e) 建議在離島不同地區(包括各外島)舉辦恆常市集，以各鄉、島及新市鎮的獨特美食、文化及旅遊景點吸引遊客。
- (f) 每月舉辦一次市集及單一主題的活動，或不足以達到提振地區經濟的效果。小組成員認為市集除了要具有特色主題，亦可考慮設置攤檔售賣小食及潮流商品，以吸引不同年齡的人士。
- (g) 單靠在市集售賣特色小食對提振地區經濟的效果有限。小組成員建議工作小組可討論如何為東涌東海濱長廊增添特色，以吸引人流，從而提振周邊地區經濟。小組成員贊成在東涌東海濱長廊舉行夜繽紛活動，並認為工作小組應

討論如何維持市集的持續性。另外，小組成員指出舉辦市集亦需考慮天氣及交通配套等因素，例如炎炎夏日在戶外舉辦市集未必理想。

- (h) 交通配套是刺激人流到訪市集的重要元素之一，因此建議在東涌東海濱長廊增設巴士站，方便外區遊客到訪。另外，工作小組可探討如何吸引前往赤鱸角賞櫻或昂坪參觀天壇大佛的遊客到訪東涌東海濱長廊。

#### 4. 食環署代表回覆如下：

- (a) 如活動內容包括公眾娛樂活動，例如歌舞表演、展覽等，主辦機構必須向署方申請「臨時公眾娛樂場所牌照」，牌照的有效期由一個月至半年。署方收到申請後，將視乎個別情況，向相關部門諮詢意見，包括就防火條例諮詢消防處以及就臨時建構物諮詢屋宇署等。署方一般需時 42 天完成審批。
- (b) 如活動場地設熟食攤檔，檔主必須申請「臨時食物製造廠牌照」。一般情況，場內可使用兩種烹煮熟食的方法，並必須符合洗滌設施的相關要求。其一，即場加熱已預先煮熟的食物，例如蒸煮冷藏點心，此類攤檔並沒有洗滌設施的要求。其二，烹調已預製並即可烹煮的食材，食材由持牌製造廠提供，並於現場直接放入製作器皿，過程中不會加入任何材料，例如使用預製蛋漿直接製作「雞蛋仔」，攤檔則須符合來去水設施的要求。東涌東海濱長廊雖設有公眾洗手間，惟署方不建議利用洗手間的供水清洗食物。
- (c) 由於使用電力器具煮食較為方便，熟食檔檔主一般會採用電力作為燃料，申請人須於「臨時食物製造廠牌照」擬開始日期前至少 12 個工作天遞交申請。雖然署方接受攤檔使用氣體燃料進行明火煮食，但由於署方須諮詢消防處及機電工程署的意見，因此可能需要較長時間處理申請。
- (d) 署方參考近期在廟街舉辦的活動，該處有不同商店及食肆，而垃圾由營辦商統一安排收集。署方會採用類似形式，為市集提供垃圾收集服務。

5. 小組成員提出意見如下：

- (a) 小組成員詢問食環署，持有「臨時食物製造廠牌照」的機構如有意在市集擺設攤檔，是否需要再次申請相關牌照。
- (b) 申請人須於活動開始舉行前 42 天申請「臨時公眾娛樂場所牌照」，小組成員詢問食環署有關日數是以工作日還是曆日計算。如舉辦恆常市集，是否只須一次申請相關牌照，並在半年內有效，以及可否以區議會的名義向署方提交有關申請。
- (c) 小組成員詢問是否有部門擔當協調角色，以處理恆常市集的人流、清潔及牌照等事宜。
- (d) 建議降低市集攤檔的申請門檻，為青年人提供創業機會。
- (e) 小組成員亦建議整合離島區現有的特色活動，例如長洲的「太平清醮」及南丫島的「南丫日」等，連同市集進行綜合宣傳的效果更好。

6. 主席認為小組成員的建議可分為短期和長期計劃，東涌東海濱長廊計劃可於短期內推展，能以最短時間吸引遊客到訪及提振經濟。至於在離島不同地區以巡迴方式舉辦市集是可行建議，但屬於長遠的方案，工作小組需要較長時間籌劃。

7. 離島民政事務處代表簡介「18 區日夜都繽紛@離島民俗元宵夜辰龍千燈園遊會」活動供與會者參考。為配合 18 區日夜都繽紛活動及推動地區經濟發展，離島民政事務處聯同離島區議會等機構於 2 月 23 日至 25 日於東涌東海濱長廊舉辦上述園遊會。活動包括元宵市集，設有 25 個攤檔，售賣離島區內出產或相關的本土特色商品，向遊人宣傳推廣離島特色並吸引消費。營運商須申領在市集經營業務所需的各類牌照及許可證。此外，大會亦會透過網上媒體及社交平台等宣傳活動資訊。

8. 主席建議在市集預留攤檔，支持青年人創業以及非政府機構售賣產品。

9. 小組成員認為市集攤檔應按比例劃分小食、手工藝、創意商品等，讓青年人營運多元化特色的攤檔，有助吸引不同年齡的人士參與活動。

10. 土木工程拓展署(土拓署)代表表示歡迎工作小組在東涌東海濱長廊舉辦市集，並會作出適當配合，例如預留時間配合活動日期以及與承辦商研究如何處理供水及排水等事宜。

11. 食環署代表補充，如活動場地須豎設臨時構築物，例如表演台等，署方審批「臨時公眾娛樂場所牌照」的申請時須諮詢屋宇署的意見，主辦機構必須在活動舉辦日前 42 個曆日提出申請；如舉辦跳舞派對以外的活動而場地無須豎設臨時建築物，主辦機構須提早 18 個曆日申請牌照；如舉辦跳舞派對而場地無須豎設臨時構築物，則至少要在活動舉辦日前 7 個工作天提出申請。另外，即使食物是由持牌食品供應機構提供，基於食物安全理由，申請人亦須就個別場地或位置，另行提交「臨時食物製造廠牌照」的申請。

### III. 吸引本地及外地遊客延長在離島區逗留的措施 (提振地區經濟專責工作小組文件第 2/2024 號)

12. 主席簡介文件內容。

13. 小組成員提出意見如下：

(a) 大澳現時有一間精品酒店，即「大澳文物酒店」。在酒店經營之前，該範圍很少店鋪，但酒店開始營運後，附近有二十至三十間店鋪開業，售賣各式食物及商品。小組成員同意如有住宿設施提供，整體的地區經濟活動會增加，提振地區經濟亦較為容易。因此，小組成員詢問規劃署，當區居民可否申請在大澳的保育區發展露營地點。

(b) 離島各地區都具有康樂及旅遊的自然及文化歷史資源，但地點分散，小組成員建議加強旅遊配套，整合離島旅遊資源及培訓更多導賞員，以提升本土旅遊的吸引力。此外，亦可與大灣區城市合作，共同推出「粵港離島深度遊」的

精品路線。

- (c) 建議放寬大嶼山南岸的保育政策，讓遊客在保育區露營。放寬規管後，若部門發現問題，可提出修訂及優化政策，以促進各離島地區共同發展。
- (d) 建議加強宣傳離島地區現有的露營地點及設施。小組成員亦提出露營車停泊的可行性研究，讓遊客自由發掘特色景點。
- (e) 離島交通配套與提振經濟的成效有密切關係。
- (f) 建議創作一首歌曲宣傳離島，將離島的美景、美食、文化典故等融入歌詞，認為歌曲的宣傳效果良好。小組成員亦建議在離島地區增加娛樂表演以吸引遊客。
- (g) 建議整合一年各個月份在不同離島地區的活動，並構思「精彩離島」的宣傳單張，而單張內容可包括當區特色餐廳及景點等。
- (h) 建議多與在大灣區發展的企業交流及合作，擴大宣傳網絡。
- (i) 強調通過網上媒體及社交平台等網絡宣傳能有效吸引遊客。

14. 土拓署代表表示，署方現正研究改善大嶼山的交通網絡，預計在 2025 年年中可完成可行性研究，並會在 2024 年第二季就初步建議方案諮詢持份者意見。署方收集各方面意見之後，會繼續進行技術評估工作，並爭取在 2024 年年底開始分階段開展工程設計工作。

15. 主席詢問土拓署有關大嶼山交通網絡改善工程的具體時間表，要求署方書面回覆。

(會後註：秘書處已於 2024 年 3 月 1 日將土拓署的書面回覆轉交各小組成員。)

16. 規劃署代表回覆如下：

- (a) 現時離島區共有十三間酒店，而署方已預留東涌一幅土地作為酒店發展用途。在制定「分區計劃大綱圖」(大綱圖)時，除會預留合適土地發展酒店之外，也會預留適合露營車使用的土地。在大綱圖的規劃中，私人擁有及／或商營的露營車用地及帳幕營地都會被視為「度假營」用途，在「康樂」地帶內，「度假營」屬經常准許的用途。
- (b) 城市規劃委員會(城規會)最近改劃大嶼山南岸的大綱圖，把約六公頃的土地改作「康樂」地帶。除此之外，大澳鹽田遊樂場旁邊亦有一幅大約0.8公頃土地劃為「康樂」地帶。這些「康樂」地帶的用地可作「度假營」用途發展。惟度假營的經營亦須受其他法例或政府的規定所規管，例如《旅館業條例》、排污規定及地契條款等，經營者必須向相關部門提出申請。
- (c) 城規會於 2023 年收到四宗「度假營」用途的申請，其中三宗獲得批准。城規會審批申請時會考慮度假營的地點及營運模式等，審視度假營的運作對附近環境及居民會否造成負面影響。如果申請人證明度假營不會對環境造成重大影響，而相關部門亦沒有反對，城規會或會批准有關的規劃申請。

17. 小組成員表示規劃署於 2023 年將大嶼山南岸百分之 97 (即二千六百多公頃)的私人土地納入自然保護區，只有少於百分之一的土地納入康樂用地。小組成員反映只有極少部分土地可用作露營，難以推動地區經濟。

18. 規劃署代表回覆如下：

- (a) 每一區的大綱圖有不同規劃，大嶼山南岸分區計劃大綱圖幅員較廣，覆蓋二千多公頃的土地，而納入「自然保護區」地帶的用地佔整體面積約百分之 2.47，當中包括政府及私人土地。城規會於 2023 年把部分位於貝澳的「海岸保護區」地帶和位於望東灣的「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶，可作康樂發展，佔地共約六公頃。



- (b) 除了「康樂」地帶內「度假營」屬經常准許的用途外，若擬議的「度假營」發展位於「綠化地帶」、「自然保護區」或「海岸保護區」地帶內，項目倡議人亦可向城規會提交規劃申請。
- (c) 城規會於 2023 年在大嶼山南岸內批准了三宗「度假營」用途的規劃申請，兩宗位於「海岸保護區」，一宗位於「綠化地帶」。城規會收到規劃申請後，會按每項發展建議的個別情況進行評估，審視申請地點及營運模式是否合適。

19. 主席要求規劃署以書面回覆大嶼山南岸的土地規劃詳情。

(會後註：秘書處已於 2024 年 3 月 1 日將規劃署的書面回覆轉交各小組成員。)

20. 小組成員提出意見如下：

- (a) 希望離島地區有更多露營地點及露營車停泊點，以及可以延長本地及外地遊客逗留的設施，以提振地區經濟，期望可持續大嶼辦事處繼續提供協助。
- (b) 大澳鹽田遊樂場是政府土地，由地政總署安排撥用，而非供地方人士申請使用。小組成員亦反映地政總署收取高昂的短期豁免書費用，不利經營者投資發展旅遊設施，希望署方能下調相關費用。
- (c) 可持續大嶼辦事處在 2017 年 6 月發表的「可持續大嶼藍圖」清楚指出，應在平衡並加強發展和保育的前提下發展大嶼山。雖然規劃署已批准三宗度假營用地的申請，但向地政總署申請短期豁免書的相關費用卻十分高昂，因而阻礙地區發展。
- (d) 必須平衡保育和旅遊發展，政府部門及地區持份者應多溝通，以配合經濟發展及環境保育的需要。另外，小組成員認為應以「基建先行」的原則，加快改善離島地區的道路網絡及交通配套，才能有效提振經濟。

- (e) 不應該以環境保育為理由禁止在保育區的一切活動，要求部門在政策上放寬限制。另外，小組成員建議為旅客提供住宿和交通優惠，以吸引旅客留港消費，小組成員亦建議為旅行團安排特別交通，以紓緩因遊客增加帶來的交通壓力。
- (f) 交通配套與經濟發展息息相關，但部門往往花數年時間進行可行性研究，導致交通問題一直未有改善，亦令離島區經濟發展落後於香港整體經濟。

21. 主席要求土拓署加快完成改善大嶼山交通網絡的可行性研究，以及要求地政總署回應有關短期豁免書的費用過高的事宜。

22. 地政總署代表表示署方主要負責土地行政方面的工作。一般而言，私人土地的地契條款對該土地的用途或可建構築物有所規管。例如，新界不少土地均屬於集體政府租契內由私人持有的「舊批約地段」，分類為「農地」。土地業權人未經政府批准不得在私人農地上搭建構築物。若營運露營車營地涉及在短暫期間內在該等農地上豎設構築物，土地業權人必須事先向政府申請短期豁免書，以暫時放寬地契的相關限制。短期豁免書如獲得批准，土地業權人須繳付費用以反映有關物業在豁免期間內所增加的價值。而豁免費的金額取決於不同的因素，例如擬豎設構築物的面積等。署方會按既定程序處理及考慮每宗相關申請的建議。

23. 小組成員反映有持份者申請土地復耕，種植草莓，以吸引旅行團到訪大嶼山南岸，但由於規劃署把九成以上的私人土地納入自然保育區，不允許翻土及加建防洪牆等等各項限制，因而阻礙旅遊發展。

24. 主席表示如持有保育牌照，只要符合保育條例，便可將保育區發展為旅遊及康樂用地。主席要求地政總署書面回覆有關短期豁免書的查詢。

(會後註：秘書處已於 2024 年 3 月 11 日將地政總署的書面回覆轉交各小組成員。)

25. 小組成員希望政府便利南大嶼居民將私人農地改為度假營地，以振興地區經濟，並期望相關政府部門盡力協助。

#### IV. 其他事項

26. 工作小組成員沒有提出其他事項。

#### V. 下次會議日期

27. 議事完畢，會議於下午 12 時 30 分結束。下次會議日期將另行通知。

-完-