

## 报告摘要

- i 虽然香港是亚洲最受欢迎的旅游城市，香港的旅游业并没有均匀地发展，新界北部很大程度上没有从国际旅游业中获益。不过，这一地区却是受本地居民欢迎的理想户外活动地方。
- ii 香港理工大学酒店及旅游业管理学院受香港特别行政区政府旅游事务署委托就新界北部的旅游发展潜力进行研究。本项研究旨在确定最能吸引本地及国际游客的旅游点、提出相关建议和确定一系列短期，中期和长期的行动。
- iii 根据研究建议书，研究小组的工作计划包括以下各项：
- 调查地区旅游发展潜力、机会及限制的环境分析
  - 确定数个具有旅游发展潜力的地区及分区
  - 每个地区的详细视察
  - 确定每个地区的一系列发展选择及概念，包括短期、中期及长期的行动。
- iv 研究范围界定如下：
- 北部界限直至与中国内地接壤的边境，包括整个边境禁区。
  - 西部以米埔沼泽为界，不包括铁路沿线的粉岭和上水。
  - 东部则包括东平洲。
  - 南部以上水北面为界，沿吐露港西面入城门河，包括吐露港和赤门海峡的整个南岸，其中有企岭下海及大滩海。
- v 研究范围的很多地方都已有一系列的商业旅游服务、休闲和餐饮设施提供。其中一些地方包括：东平洲、沙头角、鹿颈、吉澳、大埔、大尾笃、塔门、米埔自然护理区和天水围。
- vi 该地区拥有一系列多元化的休闲资源，集中于自然和生态方面，包括东平洲的水陆活动、吉澳的步行径、在印洲塘海岸公园或海下湾游泳；大尾笃水上活动中心；大埔以及郊野公园内远足及露营。只有一条长途远足径的一部分在研究范围之内。
- vii 根据香港世界自然(香港)基金会的资料，新界北部共有数个应加以保护及需适当管理的多元生物点。这包括印洲塘海岸公园、荔枝窝的海滩、东平洲、海下湾及沙罗洞的河道及两旁 30 米的缓冲区。
- viii 该地区拥有许多废弃和几近废弃的村落。其中许多村落都是保存完整并能保留殖民地前的风貌。另外，村内有许多传统中国的历史遗址，包括庙宇、祠堂、炮台、防御工事和一些遗留屋中的私人物品。
- ix 虽然在周日缺乏到达部分离岛的公共交通，在周末却有适当的公共交通提供。

- x 整体上，到访新界北部的游客人数较少。本学院的一项研究显示，只有百分之五的受访游客游览过新界，而大部分的游客都没有去过沙田和西贡。本学院的另一项研究亦指出国际游客很少游览自然景观。有少量的商业生态旅游，大多数都是观看海豚的旅游团。
- xi 新界北部具有适当的文化旅游发展潜力，在三个游客中会有一个在他们停留香港期间参与一些文化旅游活动。西方国家游客希望到访和他们自身文化不同的地区，因此他们对香港的文化遗址具有极其浓厚的兴趣。只有为数很少的游客游览过新界北部，他们大多数参加业界组织的旅行团。
- xii 适合国际游客参与的有组织旅行团为数很少。目前很多新界旅行团都是针对本地市场，很少向国际游客推广；在游客谘询中心，酒店大堂及电话服务热线亦无有关资料。同时资料亦需备有中文版本。
- xiii 有很多本地旅游/休闲活动，虽然它们的质素参差。研究地区的南部沿汀角路，尤其是大尾笃周围，能提供多元化价廉物美的餐饮服务。同样地，村落里有大排档设施，如在鹿颈和其他离岛。东部的旅游和酒店业设施一般由小型，兼职的经营者提供，成本较低。这些设施大部分只在周末及公众假期提供。估计大部分是非正式的旅游服务，并未领有牌照及未受管制的。
- xiv 游客对这些产品的认识主要是靠互相介绍，而交易主要是通过广东话进行的。有些经营者提供商业旅游产品，不过市场知名度不高。
- xv 研究亦包括参考有关区内旅游业的法律体制。详细的条例可在互联网上找到。
- xvi 本项研究确定 10 个有旅游潜力的分区作详细评估。这十个地方可归入四个地理区域。附录 A 详细列出有关各个分区的建议。从这些区域中，研究小组确定了五个拥有最大旅游潜力的分区。第六章则阐述所研究的 10 个分区的建议行动。

主要区域	分区
吐露港内部	1 吐露港
高密度用途区	2 船湾淡水湖及赤门海峡北岸
	3 赤门海峡南岸
	4 鸭洲及吉澳的村落
受保护地区	5 印洲塘海岸公园及船湾郊野公园
	6 东平洲
	7 鹿颈及郊野公园
边境	8 湿地及其周围地区
	9 边境走廊
	10 沙头角

- xvii **吐露港**分区研究只将市镇(大埔和马鞍山), 以及高度发展的吐露港内部(大埔海)和城门河入口处包括在内。这些地区已经都市化和工业化。游客可由九广铁路直达大埔新墟, 利用公共巴士或于 2004 年以后以九广铁路到达马鞍山除了上述提及的历史景点外, 市镇对国际游客的吸引力有限。不过, 周围的自然地方包括吐露港却很是吸引, 而本地游客亦认为大埔海滨公园有一定程度的吸引力。
- xviii **船湾淡水湖及赤门海峡北岸**是高密度的陆上和水上休闲活动区域。香港居民是主要的使用者。这个地区环绕赤门海峡北岸, 包括汀角路, 大尾笃和船湾淡水湖。大尾笃是该区的重点, 有良好的休闲和餐饮设施。可由大埔附近的公路到达大尾笃(私家车, 公共小巴, 九巴及自行车均适用)。船湾郊野公园每年吸引约二百万名游客。
- xix 此地的资源结构状态, 分区的环境质素亦大致保持原状。大部分地方都是受保护的, 而船湾淡水湖周边的风景亦十分吸引。海滩地方有一大片剩余的红树林。任何海滨公园的额外用途, 都应该考虑到保存红树林的须要。这个分区有丰富的旅游及休闲资源, 最理想作为水上活动之用, 包括风帆、航海、垂钓及独木舟。亦有机会以渡轮连接马鞍山, 为马鞍山居民提供简便的交通, 也为村内食肆和康乐设备带来额外需求。船湾淡水湖于现阶段尚未被充分利用, 适宜开放来作非机动水上活动之用, 如划船及钓鱼。
- xx **赤门海峡南岸**包括塔门及海下湾是一个地理上非常有特色的景点。它的两侧靠临具吸引力的山景和林景。海下湾是一个海岸公园, 由位于沿西贡半岛北海岸线的一个避风海湾组成。塔门位于大滩海峡北尽头的西贡半岛的北面, 邻近赤门海峡的入口。这区的资源环境质素高。虽然这个地方有一些旅游的吸引力, 但只局限于本地市场。
- xxi 于周末及公众假期时, **鸭洲及吉澳的村落**是一个受欢迎、低消费的一日旅行目的地。一些旅行团承办商推出特别海上畅游, 包括游览离岛及一餐膳食。这些旅行团主要针对本地消费者, 有很多情况都是特别针对不同的屋村居民。一般而言, 吉澳的康乐设施贫乏。它们都缺乏维修, 有很多弃置及日久失修的建筑物。港口很肮脏, 有很多弃置的冰箱、电池、床及其它垃圾。部分餐馆的卫生也是个问题。
- xxii 交通始终是一个问题。利用包船及本地旅行团经营者, 有一个强大而非正式的交通网络存在。如果没有本地的知识及不懂得广东话, 很难到访这些岛屿。沙头角有一些渡轮服务提供, 但班次很少, 而且到达沙头角是受到禁区限制的。现有一个非正统旅游业网络存在。没有提供正式住宿。质素差, 住宿设备亦没有牌照。这些岛屿的额外旅游业潜力有限。它们看来只能吸引香港市场, 作为一日旅行的目的地。

- xxiii **印洲塘海岸公园及船湾郊野公园**分区围绕研究范围的东北部，包括船湾郊野公园及邻近的印洲塘海岸公园。这区的特点是其旷野或接近旷野的地方，能提供一系列的生态和自然康乐机会，也具有文化康乐及旅游的潜力。荔枝窝被定为这区的重点。第二个重点是三桠村附近的村落。这区的自然及文化价值大部分完整。此外，稻田、鱼塘等令村落唤起传统的生活方式。两区都是于五十年代末期至七十年代初期，利用传统设计重新建做。
- xxiv 现时比较难到达上述地点，从长远旅游发展来说，交通安排应继续受到限制。目前虽然有渡轮连接沙头角，可是到达沙头角是受到高度限制的。高速水上的士可于十分钟内运载乘客由沙头角到荔枝窝。从西贡或大埔则没有定期的渡轮服务。
- xxv 海岸公园的生态完整度及其承受高密度海上交通的能力是未知的，特别是一些没有污水槽的船只。另外一个问题是潮水能否冲洗三桠湾。于早上七时的时候，可以见到海面上漂浮着柴油及其它油污。主要旅游资源都集中在一起，很容易到达其它许多景点，可以把多种经验包装在一起来创造目的地景点。在香港，这个地方独特，也有潜力成为一个富国际吸引力的文化/生态旅游目的地。
- xxvi 在已确定的 10 个分区中，这区最有潜力成为重要而有国际吸引力的自然及文化旅游景点。缺乏住宿及适当的商业自然水上活动，是目前达成其可能性的障碍。可是，在适当的鼓励下，便能克服这些障碍。以荔枝窝及三桠村作为重点，可以发展及包装一系列产品，为本地及国际市场提供高质素的旅游经验。
- xxvii 作为长线策略的媒体，研究小组建议发展荔枝窝为文物渡假风格、自然及文化旅游的重点，再发展三桠成为区内服务中心，提供一些住宿。三桠村(三桠湾)是一个有潜力的商业生态水上活动中心，例如独木舟。
- xxviii **东平洲**位于香港东北部大鹏湾内。这个新月型的离岛在香港最东边的水域内，只距离中国大陆一公里。它拥有独特的地质和两个重要生态栖息地，包括珊瑚群及海草床。这个地方已把船湾郊野公园包括在内。那里没有或很少长期居住人口(据悉最多只有两名居民)。村落都已荒废。
- xxix 东平洲是一个受欢迎的周末一日旅行目的地。在繁忙的周末，多至一千人会由渡轮及包船拥上东平洲。有一些非正式、低消费及低质素的商业住宿提供。中心地区有一些小型餐厅提供饮食服务。洲头村提供若干住宿及饮食服务。这个地区地理上偏远，心理上亦与香港的主要住宅区，以及九龙和香港岛的主要游客区有一段距离。一般来说很难到达这些岛屿，因为渡轮服务只在周末提供。
- xxx 这里最吸引的资源是岛屿地理上的偏远、靠近中国大陆、有趣的地质及珊瑚礁。可是，目前香港居民需要一个能驱使他们游览东平洲的理由。目前只会吸引本地低档次的市场。



- xxx i **鹿颈及郊野公园**分区覆盖八仙岭及船湾郊野公园。地区的重点是由新娘潭路可到达的鹿颈。这区结合优质的自然旅游潜力与文化旅游潜力。新娘潭路及其近郊提供高密度户外康乐机会。鹿颈及其周边包括鹿颈的村落和南涌，那里有香港其中一个剩余的淡水沼泽。它是一个优秀的雀鸟及湿地物种区，特别是无鳔石首鱼和麻鹭。
- xxx ii 鹿颈及其周边的村庄是这区的典型村落。这里有一个很小的永久人口，大部分人都只是于周末才使用那些村屋。有很多的建筑物都已经荒废和损坏，特别是在比较旧的村落里。在这里的结构中，仍然可以找到前居住者的个人风格。有趣地，一些已荒废的屋看似已被转化成庙宇、神龛或祠堂。游览鹿颈时，可以看到八至十个这样的神龛。
- xxx iii 大部分自然及康乐资源的质素很高。这区不同的部分有不同价值。郊野公园及里面的村落唤起欣赏旷野、隔离及了解从前生活方式的感觉。鹿颈地区唤起正在快速消失的农业生活方式的记忆。新娘潭路是一个高密度的康乐用途区，那里有很多烧烤场。如果有流动食物及资讯贩卖机提供，这些地点的使用价值可以提高。
- xxx iv 这区有潜力发展高密度休闲、自然及文化旅游。高密度休闲活动主要沿着现有通往这区的道路，活动包括野餐、自然步行和钓鱼。在郊野公园更偏远的地方可以找到优质的自然旅游经验。可以鹿颈及其四周作为文化旅游活动的焦点
- xxx v **湿地及其周围地区**包括罗湖边境以西，主要重点是湿地及鱼塘。区内的主要景点是由世界自然(香港)基金会及渔农自然护理处管辖的米埔自然护理区。香港湿地公园现正在天水围米埔以西兴建。当这个港币五亿一千八百万的发展于 2005 年完成最后阶段时，公园每年可容纳多至五十一万游人到访。目前，有一个小型的谘询及展览中心经已落成。边境禁区内的地方大致完整，也代表着香港剩余的湿地，包括潮间泥滩、红树林、传统虾塘(基围)、海草床和鱼塘。边境禁区内的环境颇为壮观。
- xxx vi 交通仍然是一个问题。这个地方生态及政治上较为敏感。很多有旅游潜质的地点都被污染性的土地使用损坏了，如养猪场非法排放废物。在这区可以成为吸引游客到访的景点之前，这些问题须要控制。保持和在可能的情况下改善这里的生态价值，会带动所有管理措施。
- xxx vii 米埔是一个优质而受国际公认的自然资源。目前，香港湿地公园的第一期工程每年吸引十万名游客。当完全落成后，希望可成为一个能容纳大众游客的湿地地区。因为要维持区内重要的特色和管理其生态价值，故此旅游业的发展会受到限制。
- xxx viii **边境走廊**(不包括沙头角在内)包括落马洲及沙头角之间的地方。由东至西计算这个地方约长一万六千米，北临中国大陆，南至设定的禁区线。罗湖以西的地方与其东面实际上有很大的差别，旅游业的潜力亦比较少。罗湖以东的地方包括数个了保留传统特色和重要文化旅游潜力的村落。

- xxxix 这区的风景吸引。仍然有一些农耕活动及遗留下来的农地。村落大致完整，很多古老的建筑仍在使用中，或其结构仍然坚固。游客可以欣赏区内传统的生活方式，以及文化遗产。此外，邻近的中国大陆与这区的乡下感觉有强烈的对比。
- xl 到边境禁区的通路是受到限制的。除非放宽通路管制，否则很少或没有旅游业活动会发生。边境禁区内的交通颇为理想，但只限于单车及步行。沿着边界的巡查路是封闭的，提供一个理想的单车旅行团机会。那里有有限的步行径，但并不把村落连接起来。
- xli 这个地方有潜力发展大量关键性的康乐及文化资源。游客可以驾车或骑单车探索村落和传统农民生活来消磨一整天。或可消磨一个周末来进行村与村之间的步行。此外，有机会把自然(西面)及文化遗产资源(东面)联系起来，制造一个吸引的一日或过夜旅游目的地。这里最吸引的是大部分特色尚未改变。为了保留这区的传统风貌，任何未来的旅游业活动都要加以管理，如限制车辆的进入、兴建新的建筑物、毁坏农田、都市化和工业化。
- xlii 香港回归中国对**沙头角**的影响最为不利。1997 年以前，它是一个活跃的市场社区，可以很容易从中国大陆进入。回归以后，大陆同胞进入中英街就受到限制。中英街是这区的特色。1898 年的中英条约把沙头角村分割，但允许两边的原居民自由通过中英边界 - 现在中英街的深圳 - 香港边界。
- xliii 沙头角在新界北旅游业扮演着两个角色：离岛及研究范围内更偏远的地方的通路及供应点。有一个五百米长的码头近靠边界，突出沙头角海。这个码头现正在重建中，预计于 2005 年落成。目前，它是一未完全被利用的资源，可以成为通往离岛及研究范围东岸的水路重点。可提供高速水上交通于十至十五分钟内到达荔枝窝及大部分离岛。另一个机会是发展那里的村落成为香港和国内旅客购物及一日旅游的目的地。
- xliv 通路是这区一个很重要的问题。沙头角在禁区之内，故此香港居民难以进入这个社区。回归以后，新的通道限制准许国内游客进入中英街，但不能进入香港的一边。事实上，很多国内的购物人士都在边境拍照。任何未来经济增长的前景都依赖通道问题的解决。
- xlv 沙头角和研究范围内的其它地方很不同，所以一连串的旅游选择亦有所不同。这是一个都市中心，它未来的旅游业有赖都市旅游机会的提供，如购物及饮食服务。此外，它的优越地理位置和优良的基建，能使它独特地成为新界北的服务中心可是，通路的限制使大部分人都不能入内游览，令这区不能有效地从旅游业中获益。

xlvi 为了实现这区的旅游业潜力，研究小组确定了五十个须要解决的政策及行政以及产品发展项目。以下表格简述这些项目，并指出建议与哪些分区有关。

建议号码	建议	吐露港	船湾淡水湖及赤门海峡北岸	赤门海峡南岸	鸭洲及吉澳	印州塘海岸园及船湾郊野公园	东平洲	鹿颈及郊野公园	湿地	边境走廊	沙头角
1	旅游业综合规划	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2	从事本地旅游业的研究	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3	保留该地区重要的文化，遗址和生态元素		X	X	X	X	X	X	X	X	X
4	准备综合的村落保护计划			X	X	X	X	X	X	X	X
5	阐述		X	X	X	X	X	X	X	X	X
6	在交通点设置路标	X									
7	环境清洁和视觉改善	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8	建立新界北部旅游业谘询小组（区议会）	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9	建立新界北部旅游业工作小组（特区政府）	X									
10	认识不同的研究范围有不同的承受力，因此应该作出不同的反映	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11	对高密度休闲使用率地区的承受力进行管理	X	X	X	X						
12	管理低使用率，高回报旅游业的承受能力					X	X	X	X	X	X
13	在受保护地区管理受限制活动的计划		X			X	X	X	X		
14	谨慎推广（香港旅游业发展局）										
15	考虑将沙头角和边境禁区列为独特地区								X	X	X
16	沙头角作为门户中心										X
17	简化进入沙头角的限制										X
18	由香港进入中英街										X
19	控制游客进入边境禁区								X	X	
20	高使用量，一日休闲游	X	X	X	X						X
21	低使用量					X	X	X	X	X	
22	指定门户中心	X									X
23	发牌及管制非正式旅游界别				X	X	X	X			
24	非本地机构介入设施发展					X	X	X			
25	改善产品质素（特别参考）		X		X	X					X
26	为本地居民和游客提供谘询（香港旅游发展局）										
27	建立商用小艇协会										
28	改善水利，排污及电力基本建设				X	X	X	X			
29	改善码头基本建设	X	X		X	X					
30	水上的士和机动舢舨		X		X	X	X				X
31	巡回巴士团	X	X			X		X			
32	自行车径的延伸		X					X			
33	邮轮码头可行性研究	X									

34	度假区的开发	X	X	X	X									
35	住宿			X	X	X	X							
36	将不使用的政府建筑物转为商业用途					X	X							
37	住宿和早餐发展					X	X	X	X	X	X	X	X	X
38	建立床位和早餐协会													
39	将历史建筑物转为游客住宿					X	X	X			X			
40	历史旅游村						X	X			X			
41	开办物业管理公司													
42	提供付费旅游业 (商用和非牟利)					X	X	X	X	X	X	X	X	X
43	将旅游产品集中于文化遗址和生态		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X
44	建立房屋博物馆					X	X	X			X			
45	村落的口述历史					X	X	X			X			
46	发展节庆和盛事				X		X	X			X			
47	综合、主题的旅游团 (文化和生态)					X	X	X			X			
48	提供谘询	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
49	扩充步行径		X			X		X						
50	开放船湾淡水湖		X											



xlvi 这项研究确定了五个拥有较高旅游业潜力的分区。有些分区的潜力可以很快实现，其它的则需时更长及需要投放更多资源。

名称	确定为优先分区的原因	理想
船湾淡水湖和赤门海峡南岸	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已经是一个受欢迎的地方并具有完善的服务和设施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高密度的休闲区域，主要针对本地居民，能提供水上和陆地休闲活动、餐饮设施</li> <li>• 将船湾淡水湖发展成为淡水休闲活动地区</li> </ul>
印洲塘海岸公园和船湾郊野公园	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 该地区有独特的潜力，能发展成为受到国际重视的自然和文化旅游地区</li> <li>• 可被确定为长期发展项目，该地区的潜力足以被列入优先分区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在荔枝窝和三桠村的周边地区已是国际公认的自然和文化旅游地区</li> <li>• 将荔枝窝和三桠村的现时资源转化为住宿和其他旅游服务</li> <li>• 水上生态旅游</li> </ul>
东平州	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 具有独特地质和生物资源</li> <li>• 受本港居民欢迎的一日游地点</li> <li>• 具有针对国际市场来开发边境环保旅游和小规模自然旅游业的潜力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 以水陆和文化价值为重点的独特的，小规模生态旅游点</li> <li>• 将沙头的现时资源审慎地活用为住宿和其他旅游服务</li> <li>• 为来自内地渡假区的高质素，无干扰的生态旅游活动提供免签证</li> </ul>
鹿颈和郊野公园	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 该地区有潜力成为新界北部文化和传统旅游的要点</li> <li>• 能将易到达的自然，文化和剩余的农业资源聚集在一起</li> <li>• 具有独特的发展自然旅游的潜力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新界北部自然和文化旅游中心</li> <li>• 鹿颈作为新界北部文化旅游活动的重要地方</li> <li>• 在郊野公园之间的村落发展连接的、有主题的文化步行活动</li> </ul>
沙头角	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 具有能提供边境旅游的独特位置</li> <li>• 位置理想，能成为离岛旅游的交通和服务点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 沙头角色作为一个‘开放’的购物，餐饮和边境旅游地区</li> <li>• 作为新界东北离岛旅游业的交通和服务中心</li> </ul>

xlvi 已为拥有高潜力的分区确定了一系列重点行动，它们需要较少经费和可以在短期内实施，以增加分区的知名度及吸引力、改善服务质素、及扩大产品种类。有关实行的问题亦有提出。它们包括：

- 为自然及文化环境提供较佳的阐述及解释
- 路标的改善
- 设立循环巴士服务
- 扩展单车径
- 发展水上交通服务
- 将鹿颈的公共小巴士站移除
- 发展一系列由商业旅行团经营者及非牟利组织提供的收费旅行
- 设立房屋博物馆来保护残存的文化遗产
- 举办节庆
- 提供流动食物服务小贩
- 玻璃底船旅行团
- 环境清洁及改善视觉环境
- 步行径的保养

xlix 另外有一系列需要长期实施的政策和行政行动，从而实现研究范围的旅游潜力。应注意的是有些建议可以较为迅速地实施。至于其他建议方面，由于它们较为复杂性和需要不同政府部门在不同层次的合作，实施时间则可能需要数年。这些政策和行政行动包括：

- 发展新界北部旅游业综合规划
- 准备综合保护计划来确定及保护村落的文化遗产
- 设立由各区代表组成的新界北部旅游业谘询小组
- 设立由特区政府有关部门组成的新界北部旅游业工作小组
- 设立定期更新的中央讯息网站，为本地及国际游客提供旅游资讯
- 放宽边境禁区的进入限制
- 扩展水上公共交通服务的规模和类别
- 需要提升水利、排污和电力基本建设
- 强烈建议开放船湾淡水湖作康乐用途
- 促进发展不同类别的住宿设备，包括床位连早餐服务、招待所和乡村旅馆