

香港理工大学  
酒店及旅游业管理学院

中华人民共和国香港特别行政区  
新界北部旅游业发展

顾问报告



School of   
Hotel & Tourism Management  
酒店及旅遊業管理學院

School of   
Hotel & Tourism Management  
酒店及旅遊業管理學院



# 目录

报告摘要	i - x
<b>第 1 章 介绍和概述</b>	<b>1</b>
1.1 介绍	2
1.2 研究方法	3
1.2.1 现有资料的研究及背景分析	4
1.2.2 旅游地区的确定	4
1.2.3 区域提炼作详细分析	4
1.2.4 初步报告	4
1.2.5 详细的地区评估	4
1.2.6 谘询	5
1.2.7 分析、阐述、讨论及地区的最后确定	5
1.2.8 短期，中期和长期旅游发展的选择	5
1.2.9 最后报告	5
1.3 评估准则	6
1.4 研究范围的界定	8
1.5 研究范围的描述和 10 个分区的确定作进一步研究	10
<b>第 2 章 新界北部的概述</b>	<b>13</b>
2.1 设施和服务	14
2.2 具有特别生态价值的地方	16
2.3 文化资源	18
2.4 到达	20
<b>第 3 章 旅游业活动</b>	<b>23</b>
3.1 国际旅游业	24
3.1.1 国际游客	24
3.1.2 自然及文化旅游幻觉需求的风险	24
3.1.3 新界北部的旅游业及自然旅游业	25
3.1.4 较少商业化的自然旅游业	25
3.1.5 新界北部具有适当的文化旅游发展潜力	26
3.1.6 自然和文化旅游推广资料及现有的商业旅游产品	27
3.1.7 交通和现有的资料	29
3.1.8 国际旅游业的挑战	29

<b>3.2</b>	<b>本地旅游业活动和问题</b>	<b>30</b>
3.2.1	研究范围内的旅游业结构	30
3.2.2	缺乏专业性 - 产品改良的障碍	31
3.2.3	少本地居民	31
<b>3.3</b>	<b>法律及政策体制</b>	<b>32</b>
3.3.1	边境禁区的到达	32
3.3.2	郊野公园及海岸公园条例	33
3.3.3	淡水湖内垂钓	34
3.3.4	商业住宿牌照	35
<b>第4章 个别地点评估</b>		<b>37</b>
<b>4.1</b>	<b>吐露港内部</b>	<b>39</b>
4.1.1	吐露港	39
<b>4.2</b>	<b>高密度用途区</b>	<b>42</b>
4.2.1	船湾淡水湖及赤门海峡北岸	43
4.2.2	赤门海峡南岸	47
4.2.3	鸭洲及吉澳的村落	51
<b>4.3</b>	<b>受保护地区</b>	<b>55</b>
4.3.1	印洲塘海岸公园及船湾郊野公园	56
4.3.2	东平洲	62
4.3.3	鹿颈及郊野公园	68
<b>4.4</b>	<b>边境</b>	<b>74</b>
4.4.1	湿地及其周围地区	75
4.4.2	边境走廊	80
4.4.3	沙头角	84
<b>第5章 环境分析和建议</b>		<b>89</b>
<b>5.1</b>	<b>宏观环境因素</b>	<b>90</b>
5.1.1	综合规划	90
5.1.2	维持地区的完整性	91
5.1.3	阐述	92
5.1.4	在九广铁路火车站树立标志	93
5.1.5	地区和环境的视觉效果	93
5.1.6	协调	95
5.1.7	承受力问题	96
5.1.8	旅游业的早期阶段	97
5.1.9	边境禁区	97

<b>5.2</b>	<b>竞争问题</b>	<b>99</b>
5.2.1	旅游业规模	99
5.2.2	到达/通道	100
<b>5.3</b>	<b>商业结构</b>	<b>101</b>
5.3.1	部份时间和全日商业	101
5.3.2	定价和物有所值	103
5.3.3	谘询的传递	103
5.3.4	海上游营运商协会	104
<b>5.4</b>	<b>基本建设</b>	<b>105</b>
5.4.1	改善基本建设	105
5.4.2	公共交通	106
5.4.3	深水邮轮码头	107
<b>5.5</b>	<b>住宿</b>	<b>108</b>
5.5.1	提供不同类别的住宿	108
<b>5.6</b>	<b>产品开发</b>	<b>114</b>
5.6.1	旅游团选择	114
5.6.2	重视文化和自然遗产	114
5.6.3	以房屋博物馆来保存文化遗址	115
5.6.4	整合自然和文化传统	116
5.6.5	服务散客	116
5.6.6	步行径	117
5.6.7	船湾淡水湖	120
<b>第 6 章 优先旅游分区和优先行动计划的确定</b>		<b>121</b>
<b>6.1</b>	<b>优先的产品和服务发展行动</b>	<b>125</b>
6.1.1	讯息和阐述	125
6.1.2	到达	126
6.1.3	新产品的开发	128
6.1.4	改善环境和基础建设	129
<b>6.2</b>	<b>优先的政策和行政行动</b>	<b>130</b>
6.2.1	政策 / 规划	130
6.2.2	协调	131
6.2.3	交通/到达	131
6.2.4	基础建设/产品	132
附录 A	分区的建议行动	135
附录 B	谘询日程	151
附录 C	研究小组	153



