

香港理工大學
酒店及旅遊業管理學院

中華人民共和國香港特別行政區
新界北部旅遊業發展

顧問報告



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

目錄

報告摘要	i - x
第 1 章 介紹和概述	1
1.1 介紹	2
1.2 研究方法	3
1.2.1 現有資料的研究及背景分析	4
1.2.2 旅遊地區的確定	4
1.2.3 區域提煉作詳細分析	4
1.2.4 初步報告	4
1.2.5 詳細的地區評估	4
1.2.6 諮詢	5
1.2.7 分析、闡述、討論及地區的最後確定	5
1.2.8 短期，中期和長期旅遊發展的選擇	5
1.2.9 最後報告	5
1.3 評估準則	6
1.4 研究範圍的界定	8
1.5 研究範圍的描述和 10 個分區的確定作進一步研究	10
第 2 章 新界北部的概述	13
2.1 設施和服務	14
2.2 具有特別生態價值的地方	16
2.3 文化資源	18
2.4 到達	20
第 3 章 旅遊業活動	23
3.1 國際旅遊業	24
3.1.1 國際遊客	24
3.1.2 自然及文化旅遊幻覺需求的風險	24
3.1.3 新界北部的旅遊業及自然旅遊業	25
3.1.4 較少商業化的自然旅遊業	25
3.1.5 新界北部具有適當的文化旅遊發展潛力	26
3.1.6 自然和文化旅遊推廣資料及現有的商業旅遊產品	27
3.1.7 交通和現有的資料	29
3.1.8 國際旅遊業的挑戰	29
3.2 本地旅遊業活動和問題	30

3.2.1	研究範圍內的旅遊業結構	30
3.2.2	缺乏專業性 - 產品改良的障礙	31
3.2.3	少本地居民	31
3.3	法律及政策體制	32
3.3.1	邊境禁區的到達	32
3.3.2	郊野公園及海岸公園條例	33
3.3.3	淡水湖內垂釣	34
3.3.4	商業住宿牌照	35
 第4章 個別地點評估		 37
<hr/>		
4.1	吐露港內部	39
4.1.1	吐露港	39
4.2	高密度用途區	42
4.2.1	船灣淡水湖及赤門海峽北岸	43
4.2.2	赤門海峽南岸	47
4.2.3	鴨洲及吉澳的村落	51
4.3	受保護地區	55
4.3.1	印洲塘海岸公園及船灣郊野公園	56
4.3.2	東平洲	62
4.3.3	鹿頸及郊野公園	68
4.4	邊境	74
4.4.1	濕地及其周圍地區	75
4.4.2	邊境走廊	80
4.4.3	沙頭角	84
 第5章 環境分析和建議		 89
<hr/>		
5.1	宏觀環境因素	90
5.1.1	綜合規劃	90
5.1.2	維持地區的完整性	91
5.1.3	闡述	92
5.1.4	在九廣鐵路火車站樹立標誌	93
5.1.5	地區和環境的視覺效果	93
5.1.6	協調	95
5.1.7	承受力問題	96
5.1.8	旅遊業的早期階段	97
5.1.9	邊境禁區	97
5.2	競爭問題	99
5.2.1	旅遊業規模	99
5.2.2	到達/通道	100

5.3	商業結構	101
5.3.1	部份時間和全日商業	101
5.3.2	定價和物有所值	103
5.3.3	諮詢的傳遞	103
5.3.4	海上遊營運商協會	104
5.4	基本建設	105
5.4.1	改善基本建設	105
5.4.2	公共交通	106
5.4.3	深水郵輪碼頭	107
5.5	住宿	108
5.5.1	提供不同類別的住宿	108
5.6	產品開發	114
5.6.1	旅遊團選擇	114
5.6.2	重視文化和自然遺產	114
5.6.3	以房屋博物館來保存文化遺址	115
5.6.4	整合自然和文化傳統	116
5.6.5	服務散客	116
5.6.6	步行徑	117
5.6.7	船灣淡水湖	120
第 6 章 優先旅遊分區和優先行動計劃的確定		121
6.1	優先的產品和服務發展行動	125
6.1.1	訊息和闡述	125
6.1.2	到達	126
6.1.3	新產品的開發	128
6.1.4	改善環境和基礎建設	129
6.2	優先的政策和行政行動	130
6.2.1	政策 / 規劃	130
6.2.2	協調	131
6.2.3	交通/到達	131
6.2.4	基礎建設/產品	132
附錄 A	分區的建議行動	135
附錄 B	諮詢日程	151
附錄 C	研究小組	153
附錄 D	參考資料	154

