

**擬議臨時度假營連附屬設施（為期 3 年）位於新
界流浮山 D.D.129 多個地段**

**申請人：YING SHING (HOPEWELL) ENGINEERING COMPANY LIMITED
(英盛（合和）工程有限公司)**

1. 引言

本規劃陳述書根據《城市規劃條例》(第 131 章) 第 16 條, 申請在位於「海岸保護區」地帶的申請地點, 設立臨時度假營連附屬設施為期三年。申請人深信, 此項低密度、先行性及可逆的發展, 能在嚴格保育生態的前提下, 積極回應北部都會區發展生態旅遊的願景, 為流浮山及尖鼻咀一帶注入可持續的生態旅遊活力。

2. 規劃背景

2.1 政策契合與區域願景

香港特別行政區政府正大力推進北部都會區發展，《北部都會區行動綱領》明確將尖鼻咀及白泥一帶定位為生態旅遊節點。尖鼻咀更被確立為「主題活動節點」，鼓勵在保護海岸生態的同時，發展低密度、與自然和諧共生的休閒康樂設施，善用鄉村特色及獨特風景，提供優質的戶外生態康樂空間。申請人現時擁有區內的土地資源，願意以負責任的方式參與此一政策方向，將閒置土地轉化為具生態教育與旅遊價值的空間，成為在該片區發展生態旅遊設施的先行者。

2.2 旅游需求與最低發展可行性

申請地點位於海岸保護區內，長期空置且具備即時活化條件，無需進行大規模清拆或破壞現有環境。區內景觀兼具傳統鄉郊村落建築、自然生態景觀，以及遠眺深圳灣摩天大樓的都市繁華視野，是傳統、自然與繁華元素完美融合的優質地點。申請人經綜合評估開發成本、景觀價值、生態保育效益及與周邊景點的協同效應後，擬在該地點發展臨時度假營，以滿足本地及內地遊客的旅遊需求。申請地點開發條件優越，土地大致平整，無明顯高低落差，擬議帳篷可直接安裝於地面。場地內並無樹木，亦無濕潤土壤或自然溪流，因此不具備成為濕地的條件。在申請地點進行最低限度發展，不僅技術上可行，更不會對生態環境造成嚴重影響。

擬議申請的地點可透過一條鄉村小路接駁深灣路，輕鬆通達多個鄉村地標及自然風光景點，例如流浮山海鮮市場、沙江天后古廟、白泥村等。沿途可飽覽后海灣蜿蜒的海岸線、傳統鄉村風貌，以及豐富的自然生態景觀。該位置地理優勢明顯，能有效承接鄉郊旅遊旅客的休息、野餐及康樂需求，為訪客提供便捷且具特色的鄉村旅遊體驗。

3. 規劃理據

3.1 臨時性質與政策一致性

雖然申請地點位於「海岸保護區」地帶，但本申請屬純臨時性質（三年），目的在於先行探索及展示該片區的生態旅遊潛力。透過低影響設計，申請人希望以實際行動配合政府的發展政策，而非與地帶規劃意向相悖。

3.2 低生態影響

申請地點現時為空置土地，無任何樹木、高價值植物或動物巢穴，亦不在濕地緩衝區範圍內（附件 1）。申請人僅會進行少量必要的土地平整工程，以形成安全平整的活動平台，整項工程不涉及任何填土或填塘作業。所有構築物均採用臨時性及組裝式設計，於申請期滿後可完全拆除，並將場地恢復至原有狀態。因此，本次申請不會對申請地點及其周邊環境造成任何生態影響。

3.3 完善的環境保護措施

申請人將採取嚴謹的景觀、視覺、空氣、噪音及建設緩解措施（詳見第 4.1 段），確保發展與海岸自然環境融為一體。

3.4 生態旅遊定位與景觀優勢

擬議度假營緊鄰后海灣，可盡覽后海灣開闊水域及遠處深圳天際線的獨特景致。遊客既能沉浸於純淨的自然環境，又能感受大灣區發展的時代脈動。項目將推廣生態導賞、星空觀測、團體康樂等活動，為本地及內地旅客提供「白天探索自然、夜晚靜享海岸」的優質住宿體驗，活化流浮山一帶的旅遊潛力。

3.5 對周邊環境的正面作用

擬議康樂用途可成為附近已受一定干擾地區的催化劑，鼓勵露天貯物等非理想用途逐步遷離，並透過綠化及生態管理，逐步修復部分景觀價值。

3.6 規劃先例支持

「海岸保護區」地帶已有多宗類似臨時康樂及旅遊用途獲得城市規劃委員會批准，證明在嚴格條件規管下，此類低密度、臨時性發展具規劃可行性。相關先例如下：

申請編號	擬議用途	決定日期
A/YL-HTF/1131	臨時訓練中心（樹木護理訓練中心）（3 年）	2022 年
A/YL-PN/67	臨時康體文娛場所（3 年）	2022 年
A/YL-PN/70	臨時釣魚場（為期 3 年）	2023 年
A/YL-PN/86	臨時康體文娛場所（釣魚場）	2025 年

3.7 緩解措施與承諾

只要落實交通、排水、環境及景觀緩解措施，擬議用途即可與周邊環境協調。申請人承諾全面遵守城市規劃委員會可能施加的任何附加條件，包括渠務、消防、交通管理、營運時間及環境監察等。

3.8 填補住宿缺口和強化旅遊協同

區內 5 公里範圍目前缺乏合適度假設施和獨特的戶外康樂空間。批准本申請可讓遊客在日間探索米埔、流浮山、白泥等景點後，有優質留宿選擇，形成「日間觀光 + 夜間住宿」的完整旅遊鏈條，延長遊客停留時間，提升整體經濟效益。申請地點亦可融合周邊獨特的景觀以提供舉辦團體活動的戶外康樂空間，吸引內地

3.9 對生態旅遊節點發展的正面效應

城市規劃委員會若批准本次申請並不會造成區內規劃的不良先例。相反，本次申請的性質及理念可以為市場先行探索區內的生態旅遊潛力並作為規劃設計的參考。

4. 擬議發展

4.1 環境融合措施

景觀與視覺：

申請人爲了盡量融合場地與周邊的自然環境，設計了一系列的措施。

1. 場地內會設置 23 個 A 型帳篷，這些帳篷的高度控制在 3.5 米以內，採用可重用物料及與海岸環境相近的低調色調。
2. 種植本地草種，樹木及擺放綠化盆栽；場地目標達成 50%綠化率
3. 不會安裝大功率照明系統和不會擺放鮮豔的人造物在戶外。
4. 不准生火
5. 全面禁煙
6. 車輛行駛區定期清掃以減少沙塵揚起
7. 場地邊界會設置 1.5 米高的綠色籬笆，可以有效降低噪音及塵土影響
8. 建設方式全部採用組裝式建造，無混凝土結構。

聲浪和噪音舒緩措施

1. 場地內不設置廣播系統以減少噪音源頭。
2. 場地內會貼出告示，告知游客減低聲浪。
3. 下午 5 時後禁止車輛出入。

交通管理措施

1. 停車位預約制

場地採用預約停車制度，訪客須於到訪前一天向管理人員預約，並在指定時段內駕車到達。每日僅提供 6 個私家車停車位，額滿即止。以有效控制車流量。

2. 輕型貨車上落貨安排

輕型貨車上落貨位每日僅限一架貨車到訪，用以運送場地必要的物資（包括飲用水、帳篷維修材料、工具及休閒用品），且每日只安排一次送遞，減少不必要的車輛進出。

3. 車輛到訪時段限制

所有車輛僅可在營業日的上午 9 時至下午 5 時前進入場地停車，其餘時段一律禁止車輛入場。

4. 出入安排

場地管理方會安排所有車輛出入場地間隔至少 10 分鐘，以避免短時間內大量車輛經深灣路進出場地導致交通擁堵。

4.2 發展內容

申請地段總面積約 4,170 平方米。設施包括：

- 23 個 A 型帳篷（提供休息空間）
- 1 個大型帆布帳篷（提供有蓋活動場地）
- 1 個洗手間
- 6 個私家車泊車位 + 1 個輕型貨車上落貨位

本次申請中提出設置 6 個私家車停車位和 1 個輕型貨車上落貨位，設置 6 個私家車停車位目的是爲了照顧部分家庭游客和長者游客，令他們可以更加舒適的到訪方式蒞臨度假營。而設置 1 個輕型貨車上落貨位是爲了運送場地必要的物資例如飲用水，帳篷的維修材料和工具，和休閒用品。

申請地點的擬議發展不涉及現有魚塘，所以不需要進行填塘工程。申請人爲了給游客提供一個親近大自然的休閒康樂空間，場地內不會進行填土工程以盡量保持海岸綫的地貌，申請人只會進行必要的地盤平整工程。

場地內會提供足夠的戶外空間給訪客作戶外團體活動空間，

4.3 營運安排

4.3.1. 營運時間：星期三至星期日（包括公眾假期）的 24 小時。星期一、二為內部清潔及保養，不對外開放。

4.4 訪客管理

場地全面實施預約制，提前一日預約，每日入場人數及車輛停泊位均設上限。下午 5 時後停止新訪客入場。場地管理方將積極鼓勵遊客使用公共交通工具到達附近站點，再步行或騎行到訪場地，享受純粹的生態郊遊體驗。

每日入場人數：每個 A 型帳篷最多入住 2 人,共 46 人

每日訪客車位提供數量：7 個

結語

本申請以專業、低影響、可逆的設計理念，結合北部都會區發展政策與市場需求，冀能獲得城市規劃委員會的支持，為流浮山及尖鼻咀一帶開創一個與自然共生的生態旅遊新典範。申請人深信，透過嚴謹管理與持續優化，此項目不僅能為遊客帶來難忘的海岸度假體驗，更能為地區長遠的可持續發展貢獻力量。