

旅見

政策真空下 生態旅遊危機研究報告

不善

香港政府於2024年底發布的《香港旅遊業發展藍圖2.0》將生態旅遊列為重點，並於2025年4月提出以「片區模式」發展生態旅遊，首次在策略層面將私人住宅及大型綜合度假項目與生態旅遊結合。政府強調「既要綠水青山，也要金山銀山」，旨在將自然資源轉化為具經濟價值的旅遊景點，同時賦予發展商在片區規劃中更大主導權，並以地產項目為招徠。這一做法顛覆了過去數十年以保育為主的自然資源管理理念。政策缺失：過去二十多年，香港對「生態旅遊」或「綠色旅遊」缺乏明確定義與制度，僅利用與生態保育的原則。這種模糊性為偏重經濟發展目標的開發開啟了缺口。例如，南大嶼及尖鼻咀等地區，雖然被劃為「計劃涉及」或「高度度假村和私人發展」，卻鮮有生態保育及生態旅遊的考慮（如以保育為先、尊重當地社區等）。

行政摘要

政策背景

在「無處不旅遊」的「理念」下，政府首度將生態旅遊放在旅遊業發展藍圖中。雖標榜可持續發展，但將地產發展與生態旅遊綁定，將淡化生態旅遊的基本保育原則，亦改寫了山野資源應以保育為先的基本共識。由於政府未為生態旅遊明確定義或訂立制度，加上政府將在南大嶼及尖鼻咀、流浮山和白泥（尖白流）透過「片區模式」引入地產元素發展「生態旅遊」，做法令人憂慮。

研究發現一：缺乏規管下 多處生態地被毀

政府提出生態旅遊意向後，南大嶼與尖白流共出現37宗土地破壞個案，涉及22.41公頃具生態價值用地，包括郊野公園、海岸保護區及自然保育區等範圍。

南大嶼及尖白流等地的郊野公園與海岸保護區接連被違規開發，大片具生態價值的土地遭填土、改作違規營地使用（案例一、二、三）；棕地問題在尖鼻咀等區持續擴散，政府甚至批准具爭議的用途轉換申請，反映部門之間缺乏協調（案例四）。多宗違規個案亦顯示執法明顯乏力，即使涉及官地或法定規劃區域，仍未見有效干預或復修安排。

未來全面推行「生態旅遊」後，有關破壞或更猖獗。情況與生態旅遊的原意背道而馳，也突顯部門之間，對於生態旅遊政出多門。

研究發現二：規劃迎合發展商利益佈局 猶如視之為新發展區

研究團隊揭發官方文件中存在圖文不符問題。雖政府聲稱僅預留最多10.5公頃作住宅發展，但經地理資訊工具分析後，建議圖中相關用途區域實際覆蓋約31公頃土地，多出近一倍，疑為日後增建私樓預留彈性。（案例五）

此外，部分被納入可建住宅範圍的土地，本身為發展商土儲，當中包括曾被城規會多次否決改劃住宅用途的個案，甚至涉及違規棕地作業的地段（案例六）。此安排不僅合理化爭議用途，更形同為發展商「開綠燈」，擴大其日後改劃空間與利益。

整體趨勢顯示，政府或以吸引投資為首要目標，刻意迎合發展商需求，使「生態旅遊」片區日漸偏離其保育本質，規劃手法實質與新發展區無異。

海外失敗案例警示：大眾旅遊威脅生態、發展商主導、變「私樓旅遊」

- 新加坡萬泰野生動物世界(Mandai Wildlife Reserve): 新加坡以大眾旅遊模式，採用興建基建帶動高人流及車流等方法，發展生態旅遊，結果導致熱帶雨林生境受損，極危物種如馬來穿山甲因遊人車輛急增，路殺個案飆升，即使設有「野生動物橋」環評緩解措施，亦未有效改善。新加坡缺乏以保育為本的生態旅遊政策，加上保育區與大量人口聚居地接近，與香港情況相似。以「生態旅遊」包裝的大眾旅遊，反而破壞自然環境，值得香港借鑑為反面教材。
- 塞浦路斯阿卡馬斯半島(Akamas peninsula): 當地政府曾計劃設立保育區，並發展低足印和社區為本的生態旅遊，但保育部門政出多門，缺乏統籌力，政府遭地主及發展商施壓，最終保育區面積縮水一半。保育區內出現非法傾倒，保育區附近亦湧現以「生態旅遊」名義發展的私樓與度假村，威脅瀕危海龜產卵地。香港缺乏一套清晰及明確地以保育優先的政策，當面對發展商壓力時，恐難避免保育元素被削弱，甚至重演生態破壞的後果。
- 哥斯達黎加加瓜納卡斯特省(Guanacaste): 哥斯達黎加原為全球生態旅遊典範，講求低足印、社區參

與環境教育。2000年代政府積極引進外資發展旅遊業，以「可持續發展」為名發展的高檔住宅和度假村湧現，「私樓旅遊」(residential tourism) 崛起下，生態保護措施被忽視、房價上升、居民被迫遷離、原有生態旅遊講求的保育和教育價值被邊緣化。香港政府財赤嚴峻，政府將更依賴發展商資金發展「生態旅遊」，發展商繼而更有叫價能力施壓政府，規劃原意恐被地產利潤取代，成為「私樓旅遊」，步哥斯達黎加的後塵，或變成科學園、數碼港的翻版。

政策建議

報告倡議應以國際通行的生態旅遊原則為基礎，重建政策方向，包括：

- 進行科學基線調查：現時政府缺乏生態旅遊片區的全面生態調查與環境容量評估，未來若僅靠個別項目的環評，將無法掌握整體壓力與累積影響。應先了解各地區的生物多樣性、棲息地狀況與旅遊活動的可承受程度，並真正地諮詢當地社區及生態管理專家，作為生態旅遊政策與規劃的前設條件。
- 制訂全面生態旅遊原則：現時行政策缺乏對生態旅遊的明確界定，應清楚訂明三大原則——
 - 一、生態保育優先，
 - 二、提供深度教育導向的旅遊體驗，及
 - 三、收益回饋在地社區與生態保育，促進環境及社區永續。
- 制訂規管措施，確保生態旅遊可持續發展：為實現前述三大原則，建議——
 - 一、政府成立跨部門生態旅遊委員會制定清晰的生態旅遊發展藍圖及政策框架，
 - 二、制定長遠管理方案防止「先破壞、後發展」及持續評估旅遊活動所產生的破壞以作修復，
 - 三、明確界定「生態旅遊可持續使用區」及嚴格的發展限制，令本來吸引遊人的自然美景及生態得到保存，
 - 四、設立生態旅遊專款專用，確保旅遊收益回饋當地社區及自然保育工作，及
- 五、籌劃由下而上、社區主導模式的生態旅遊項目，增加社區參與及旅遊體驗的原真性，振興在地經濟之餘，亦確保生態旅遊兼顧保育與社區福祉。

Executive Summary

Policy Background

Under the banner of “tourism is everywhere,” the government has, for the first time, incorporated eco-tourism into its tourism development blueprint. While claiming to promote sustainable development, the government’s approach of tying eco-tourism with property development risks diluting the fundamental conservation principles of eco-tourism and undermining the consensus that natural landscapes should be prioritized for preservation. The absence of clear definitions and institutional frameworks for eco-tourism, coupled with the government’s plan to introduce property development elements into eco-tourism through a “large-scale land disposal” in South Lantau, Tsim Bei Tsui, Lau Fau Shan and Pak Nai (collectively known as “Tsim-Pak-Lau”), raises serious concerns.

Finding 1: Ecological Destruction Under Lack of Regulation

Since the government announced its intention to develop eco-tourism, a total of 37 cases of land degradation have been recorded in South Lantau and Tsim-Pak-Lau, involving 22.41 hectares of ecologically valuable land, including land in a Country Park, Coastal Protection Area, and Conservation Area, to name a few.

In South Lantau and Deep Bay, country parks and coastal protection areas have repeatedly been subject to illegal development, with large tracts of ecologically sensitive land filled in or converted into unauthorized campsites (Cases 1, 2, and 3). Meanwhile, the spread of brownfield operations in areas such as Tsim Bei Tsui has continued unabated. The government has even approved controversial land-use conversion applications, revealing a clear lack of coordination among departments (Case 4). Multiple violations also indicate weak enforcement: even on government land or within legally zoned areas, there has been little to no intervention or restoration.

Once the aforesaid eco-tourism plan is fully implemented, such destruction may become more rampant, running counter to the original purpose of eco-tourism, and exposing inconsistencies of policies across government departments.

Finding 2: Planning Serves Developers’ Interests, beating the original purpose of promoting eco-tourism

The research team uncovered inconsistencies between official documents and actual planning maps. Although the government claims to have reserved no more than 10.5 hectares for residential development, analysis using mapping tools reveals that the designated areas actually cover about 31 hectares—nearly double the stated size—suggesting flexibility for future private housing expansion (Case 5).

Furthermore, part of the land included in the residential zones belongs to a developer, including sites where previous rezoning applications for residential use had been rejected multiple times by the Town Planning Board (Case 6), as well as plots involving illegal brownfield operations (Case 7). These arrangements not only legitimize controversial uses but effectively give developers a “green light” to expand their interests and rezoning flexibility.

The overall trend suggests that the government is prioritizing investment attraction and catering to developer demands, causing eco-tourism zones to increasingly deviate from their conservation purpose. In practice, the planning approach resembles that of new town developments.

Overseas Failure Cases as Warnings: Mass Tourism, Developer Domination, and “Residential Tourism”

- **Mandai Wildlife Reserve, Singapore:** Singapore adopted a mass tourism approach to developing “eco-tourism,” relying on large-scale infrastructure to drive high visitor and vehicle traffic. This has

resulted in the degradation of tropical rainforest habitats and a surge in roadkill incidents involving critically endangered species like the Malayan pangolin. Even mitigation measures such as "wildlife bridges" have proven ineffective. The lack of a conservation oriented eco-tourism policy, combined with the close proximity of nature reserves to densely populated areas, mirrors the situation in Hong Kong. Singapore's experience serves as a cautionary tale—mass tourism under the guise of eco-tourism can severely damage natural ecosystems and should not be followed.

- **Akamas Peninsula, Cyprus:** The local government originally planned to establish a protected area with low-impact, community-based eco-tourism. However, fragmented governance and lack of coordination led to significant downsizing of the protected area under pressure from landowners and developers. Illegal dumping occurred within the reserve, while private housing and resorts marketed as eco-tourism emerged nearby, threatening endangered sea turtle nesting grounds. Without a clear conservation-first policy direction, Hong Kong risks facing similar outcomes under developer pressure.
- **Guanacaste Province, Costa Rica:** Once a global model for eco-tourism emphasizing low-impact development, community involvement, and environmental education, Costa Rica shifted in the 2000s toward foreign-investment-driven luxury residences and resorts under the guise of "sustainable development." The rise of "residential tourism" weakened conservation efforts, drove up housing prices, displaced local residents, and marginalized the original values of conservation and education. Especially as the Hong Kong government faces severe fiscal deficits, reliance on developer capital may similarly propel the government to incentivise developers, increasing their bargaining power, thereby easily distort the original intent of eco-tourism into a form of residential tourism, following Costa Rica's path and becoming a replica of developments like Science Park or Cyberport.

Three Key Policy Recommendations: Rebuilding the Policy Framework Based on International Eco-Tourism Standards

- **Conduct Scientific Baseline Studies:**
Currently, the government lacks comprehensive ecological surveys and carrying capacity assessments for eco-tourism zones. Relying solely on project-specific environmental assessments will not capture cumulative pressures. A thorough understanding of biodiversity, habitat conditions, and the carrying capacity for tourism activities is needed, along with genuine consultations with local communities and ecological experts as prerequisites for eco-tourism planning.
- **Establish Comprehensive Eco-Tourism Principles:**
In light of the policy's current lack of clear definitions, three core principles should be explicitly set:
 - (i) Ecological conservation and low-impact development as top priorities;
 - (ii) Tourism experiences centered on in-depth environmental education;
 - (iii) Revenue-sharing mechanisms that benefit local communities and conservation efforts, ensuring both environmental and community sustainability.
- **Implement Regulatory Measures to Ensure Sustainable Eco-Tourism:**
To realize the above principles, the following are recommended:

- (i) Establish an interdepartmental eco-tourism committee to draft a clear development blueprint and policy framework;
- (ii) Formulate long-term management plans to prevent “destruction-first, development-later” approaches, and conduct ongoing assessments for restoration;
- (iii) Clearly define “sustainable eco-tourism use zones” with strict development limits to preserve the natural beauty and ecology that attract visitors;
- (iv) Create dedicated eco-tourism funds to ensure tourism revenues support community development and conservation;
- (v) Promote bottom-up, community-led eco-tourism projects to enhance local participation, enrich authentic visitor experiences, revitalize local economies, and ensure that eco-tourism balances conservation with community wellbeing.

1. 背景

生態旅遊發展的範式轉移：在「無處不旅遊」的「理念」下，2024年底政府公布生態旅遊是《香港旅遊業發展藍圖2.0》（藍圖）¹的重點之一，繼而在今年4月提出以「片區模式」發展生態旅遊，首次在策略層面將「私人住宅」及「大型綜合度假項目」，與「生態旅遊」扣連。政府在藍圖中強調「既要綠水青山，也要金山銀山」，不但將過往保存得宜的自然資源，發展成具經濟價值的旅遊景點；亦讓發展商在整片地區的規劃發展上有更大的主導權，並明言以地產私樓項目作招徠。此舉可說是顛覆了自1960年代以來，以保育為先來看待山野和自然資源的範式轉移²。

一直缺乏全面生態旅遊政策：事態發展至今，或許能歸因於「生態旅遊」或「綠色旅遊」出現在官方文件的二十多年來，政府從未賦予明確定義或訂立制度。此概念往往僅被泛泛理解為「前往具生態價值的自然地區進行旅遊活動」，或推銷自然生態作為可賺取利潤的旅遊商品，而缺乏強調可持續利用自然資源與生態保育的核心原則，幾乎甚麼在生態地點發生的都可叫作「生態特色旅遊」。

尖鼻咀白泥及南大嶼的發展作為警號：留白的政策框架，隨時成為放任發展偏離可持續發展目標的前奏。事實上，政府現時建議在尖鼻咀/白泥的「生態旅遊片區」興建大量大型度假村及私人住宅，卻罕有提及生態保育的內容。計劃中一系列工程，不但威脅生態，私人住宅亦與發展旅遊的目標相去甚遠。

生態旅遊計劃發展時序

- 南大嶼的政策發展：政府在2014年表示將展開《大嶼山康樂及旅遊發展策略可行性研究》³，首次公開在南大嶼進行旅遊發展的具體意圖，直至2018年完成研究並公開研究細節，包括建議興建水上樂園、露營營地等旅遊設施⁴。2020再公布《大嶼山保育及康樂總綱圖》⁵，為南大嶼各區域提供旅遊配套指引框架，並於2024年公布《南大嶼生態康樂走廊》，提議具體康樂設施和初步用地分布，並在2025年進一步建議以「片區模式」發展。
- 尖鼻咀、白泥及流浮山的政策發展：政府在2021年公布《北部都會區發展策略》，當中透露將收回尖鼻咀、流浮山和白泥（下稱「尖白泥」）一帶被劃為「海岸保護區」地帶的私人土地，為市民提供優質戶外生態康樂空間⁶；2022年委託顧問進行土地用途可行性研究，在2024年完成研究建議將白泥和尖鼻咀發展成兩個主要休閒生態旅遊節點，並進一步建議以「片區模式」發展。

南大嶼 生態旅遊政策時間線

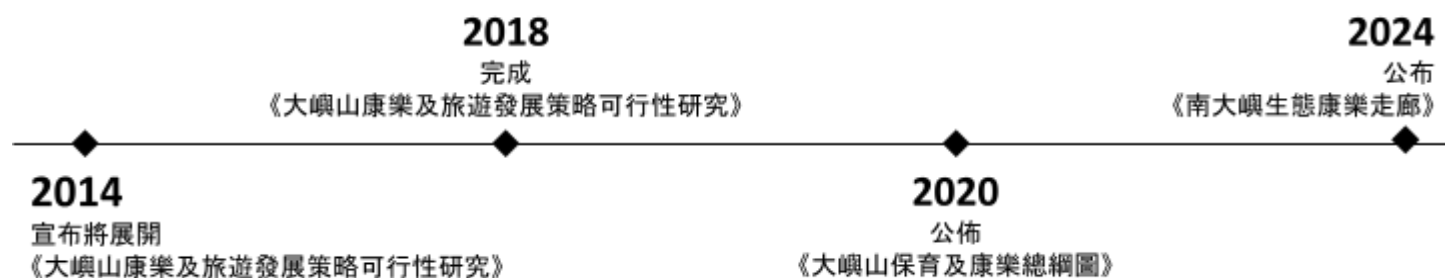


圖1: 南大嶼生態旅遊片區重要官方文件發布時序表

尖白流 生態旅遊政策時間線



圖2: 尖白流生態旅遊片區重要官方文件發布時序表

2. 研究目的

本研究旨在檢視政府透露在南大嶼、尖白流一帶的生態旅遊發展意向後，所衍生的土地破壞，以及分析地產主導發展模式的危機，進一步探索為香港生態旅遊制定政策框架的重要性。

自十多年前，政府率先公布在大嶼山等地探索發展生態旅遊後，便吸引愈來愈多私人項目相繼以「生態旅遊」名義進場，情況在疫情期間加劇，露營車、豪華營地紛紛湧現，不少牽涉土地破壞，甚至違例發展。在欠缺清晰定義、規劃與監管的情況下，這些活動對當地環境造成的發展壓力、污染與生態破壞尤為顯著。

另一邊廂，政府現時更進一步以私人住宅或大型綜合度假項目作招徠，邀請發展商推動「生態旅遊發展」，讓發展商在區內有更大話語權，難免令人質疑，未來區內規劃或受發展商影響。這種趨勢恐怕偏離了以保育為本的原則，加劇對原有自然環境的威脅。

因此，是次研究的目的包括：

1. 調查現時香港生態旅遊發展計劃對自然環境造成的實質影響，以及未來可能面臨的風險。
2. 分析政府及私人發展商在「片區發展模式」下於生態旅遊推動過程中的角色與影響。
3. 參考國際案例，從中汲取可行的政策啟示與反面教訓。

4. 為相關持份者(包括政府、社區、業界與公眾)提出一套以生態為本的香港生態旅遊政策框架, 作為參考方向。

3. 研究範圍與方法

3.1 研究範圍

本研究分析「生態旅遊片區」發展計劃涉及的地區, 包括1. 南大嶼, 以及2. 尖鼻咀、流浮山及白泥(「尖白流」)。研究時間以政府在區內首次提出以生態康樂作規劃意向作為起點, 即南大嶼自2014⁷年起及尖白流自2021年⁸起, 至2025年4月為止。本研究關注上述地區自政府提出生態旅遊發展意向以來, 於「具生態價值的規劃地帶土地」(簡稱具生態價值的土地)上, 即包括郊野公園, 及《城市規劃條例》下劃定的海岸保護區(CPA)、自然保育區(CA)、綠化地帶(GB)、具特殊科學價值地點(SSSI)及農業地帶(AGR), 所出現的土地破壞情況。

報告中所界定的「土地破壞」是指「人為地表擾動」, 即任何對自然地貌造成永久或半永久改變的行為, 例如填土、傾倒建築廢料、棕地作業、伐林或清除原有植被等, 與自然變化(如山泥傾瀉等)無關, 往往對當地的生態系統完整性構成不同程度的威脅。

3.2 研究方法

方法一、歷年衛星圖分析(見圖3及4)

透過比對不同時序的Google Earth衛星影像(如圖3及4), 並配以面積計算工具, 研究團隊識別出兩個目標地區內新增的土地破壞情況, 判斷變化發生的時間、範圍與性質。



圖3:所在地:貝澳
2013年的相關用地仍是植被。



圖4:所在地:貝澳
到了2022年, 該土地被廣泛倒泥建設。

方法二、實地考察與影像比對

為驗證衛星圖像所示之變化是否屬於人為擾動，研究團隊經2025年4至5月期間，多次親身到訪現場，記錄地貌現狀，並拍攝照片作比對。

方法三、城規文件與地理資料審閱

研究團隊查閱城市規劃委員會規劃申請、發展建議書及政府地理資訊平台(GeolInfo Map)等資料，分析土地用途變化、項目背景與潛在意圖，有助理解個別土地變化與規劃中的生態旅遊項目或其他發展申請的關聯性。

方法四、地權分析

研究團隊對相關地區搜集資料，包括官方資料、在地觀察、綜合地區人士消息，進行地權分析，特別關注規劃內涉及私人住宅或旅遊設施發展的地段，分析發展商在區內的土地儲備情況。此部分旨在探討地權結構與政府在區內規劃的潛在關係，及其如何影響片區生態旅遊模式的形成。

方法五、國際案例文獻回顧

為加深對生態旅遊與私營發展之間矛盾的理解，研究團隊參考多個具地產成份的海外「生態旅遊」項目案例，包括學術研究與媒體報導，分析當中面對的政策挑戰與生態衝突等，並與香港情況作出比較，從中汲取政策教訓與啟示。

4. 研究發現

4.1 發現一：缺乏規管下 生態地被破壞

十多年前政府率先提出在如大嶼山等鄉郊地區發展生態旅遊，然而，在欠缺「生態旅遊」的清晰定義、妥善的空間規劃及有效的監管制度下，將導致不同面向的問題。例如發展局便建議於尖鼻咀預留14.5公頃土地作酒店及零售用途，其中約6.4公頃位於海岸保護區內，保育區反被納入發展規劃。

近年愈來愈多私人項目以「旅遊」為名，透過露營車、豪華營地等形式，特別是在疫情期間迅速擴張，當中隱含對當區生態破壞的危機。即使南大嶼、尖白流一帶自早年起已被《城市規劃條例》的分區規劃大綱圖覆蓋，以規範土地用途及防止區內的重要生態受投機行為破壞，但違規發展仍在政府推動發展「生態旅遊」後惡化。就算政府於2023年9月，為回應公眾對生境破壞壓力的憂慮，宣布將南大嶼一帶指定為「受規管地區」，但其空有規劃限制，而無有效監管及執法，使得大量違規營地持續出現和破壞生態。

在此背景下，研究發現在政府公布生態旅遊相關規劃後，相關地區內出現不少土地破壞情況，對當地生態造成沉重壓力，污染與破壞問題尤為嚴重。南大嶼及尖白流等地的郊野公園與海岸保護區接連被違規開發，大片具生態價值的土地遭填土、改作違規營地使用(案例一、二、三)；棕地問題在尖鼻咀等區持續擴散，政府甚至批准具爭議的用途轉換申請，反映部門之間缺乏協調(案例四)。多宗違規個案亦顯示執法明顯乏力，即使涉及官地或法定規劃區域，仍未見有效干預或復修安排。

在缺乏明確政策框架與執行力的前提下，政府推動的「生態旅遊」未有遵從應有的保育原意，生態旅遊計劃未至，當中生態已被旅遊淘空。

整體數字：

表1 南大嶼及尖白流「具生態價值用地」的土地破壞具體數字

具生態價值用地	南大嶼 (公頃)	尖白流 (公頃)	破壞總面積 (公頃)
郊野公園	1.48	/	1.48
具特殊科學價值地點	/	0.17	0.17
海岸保護區	4.24	0.37	4.61
自然保育區	3.28	/	3.28
綠化地帶	2.28	1.56	3.84
農業地帶	/	9.03	9.03
合計 (公頃)	11.27	11.13	22.41

*南大嶼及尖白流生態旅遊片區土地破壞地圖 (<https://shorturl.at/OILtJ>) 及 列表 (附件一)

南大嶼：自2014年起，南大嶼在生態價值用地上出現的土地破壞至少有20處，涉及11.27公頃，其中以海岸保護區的土地破壞屬最多，詳見表1。

尖鼻咀與白泥：自2021年起，尖白流一帶的發展範圍土地破壞至少新增17處，涉及11.13公頃，其中大多以農業地帶的土地破壞最多，更有土地破壞有出現在具特殊科學價值地點，詳見表1。

- **案例一：破壞更擴散至郊野公園 政府無力應對 (芝麻灣#1)***

*查閱《南大嶼、尖白流生態旅遊片區土地破壞地圖》之索引

土地用途：郊野公園 破壞面積：約1.5 公頃

南大嶼芝麻灣一幅屬郊野公園範圍內的私人土地，位置正好毗鄰政府初步規劃的「南大嶼露營地點」，自2020年起被發現大規模清除植被，並倒泥填地（見圖5及6），面積達約1.5公頃。研究團隊實地考察時，發現該塊土地已被開墾作農莊用途（見圖7）。該地現以「農莊」名義營運，實質已設置露營專區、供水、獨立廁所及雪櫃等配套，疑似轉為營地使用⁹。

當生態旅遊被提出為發展願景，卻缺乏清晰規劃與土地管制時，反而讓這些違規作業可以繼續經營。即使問題早於2020年已被揭發，至今仍未見政府作出有效干預或修復。可見，生態旅遊在此情況下，未能做到保育，而政府更未有執管好這些的違規破壞，使其進一步破壞本應受保護的自然空間。

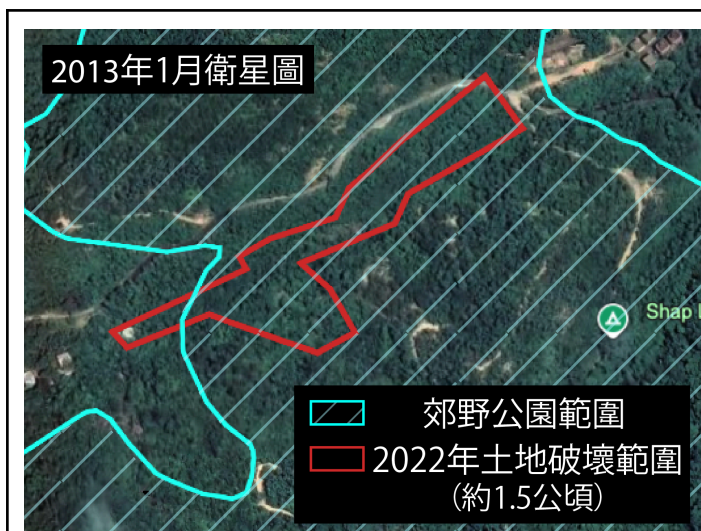


圖5: 2013年該處郊野公園範圍內仍綠草如茵，未有明顯開發痕跡。



圖6: 但近年該片區域已有大片土地被人為破壞。



圖7: 研究團隊曾於2023年11月到訪當地，發現該塊土地已被開墾作農莊用途(如紅圈所示)。

● 案例二: 荒廢違規營地無復修 環境污染持續 (塘福#1)

土地用途: 海岸保護區
破壞面積: >1000平方米

鄰近塘福沙灘的一處海岸保護區內，曾有一個面積逾千平方米的私人營地(見圖8)，於2019年以「Camp One」名義開業¹⁰，營運期間曾以彩色帳篷吸引遊客，惟由始至終從未獲任何規劃許可。該營地的設立正值政府推動南大嶼生態旅遊之際擴展規模，涉嫌違規填土及建設設施，對原有海岸生態構成破壞。

至2025年4月的實地考察顯示，營地早已荒廢，但多個破爛帳篷與大量疑似建築物料仍堆置現場(見圖9)，未見清理或修復，相關土地至今仍被污染與佔用空間。這不僅突顯生態旅遊在缺乏制度保障下的短期破壞，更反映當政府缺乏有效監管及復修機制，要求地主清理及修復海岸保護區的環境，即使違規活動停止，破壞仍長期存留於大自然中。



● 案例三:違規營地霸佔海岸保護區官地 (長沙#4)

土地用途:海岸保護區
破壞面積:約0.52公頃

位於上長沙泳灘上的私人營地「長沙海邊民園」(見圖10), 據相關報導指過去已經營多年, 惟該用地未有任何用作度假營地的規劃或短租許可, 疑似一直違規經營, 直至2021年, 更逐漸開發其東南面、同屬海岸保護區內的大片政府土地, 並大規模鏟平原有植被(見圖12), 翌年更公開宣傳全新開幕營區「風之谷民園」, 設置印第安營及海灘燒烤設備¹¹。根據其官方網站的宣傳片, 亦可見經營者將近半公頃的官地範圍劃起, 加建行人步道、圍欄等構築物。據2025年4月現場考察, 疑似尚在營運中, 對於違規行徑甚至擴展到官地範圍, 仍未見政府執法。案例亦令公眾擔憂日後全面發展生態旅遊後, 相關部門有多大能力遏止違規破壞的壓力。而從上例中可見, 若單靠城市規劃條例, 而沒有具體的生態旅遊保育框架, 並未足夠有效管制生態破壞。

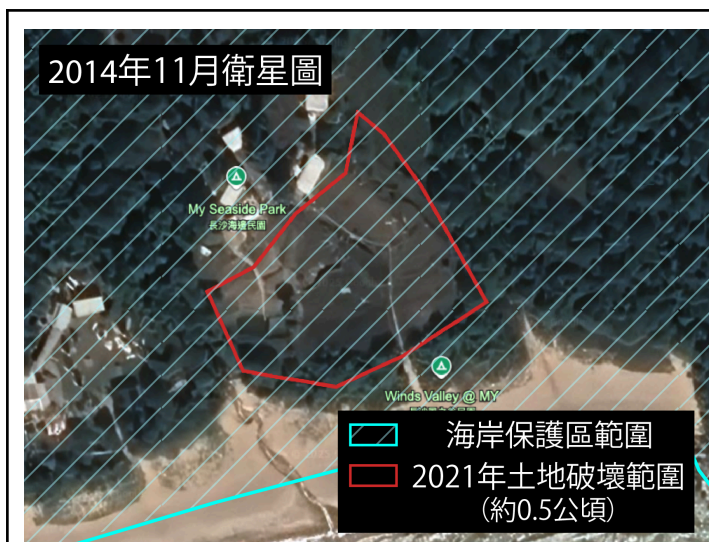


圖10: 2014年該塊土地仍有植被，並無明顯營地經營跡象。



圖11: 但近年該土地已被大規模開發作沙灘營地用途。



圖12: 經研究團隊與城規會法定規劃綜合網站地圖比對，其擴張經營的部分，主要是政府土地，經查證後亦沒有向政府申請短租後獲批，疑為違規霸佔官地。

政府放任棕地在生態旅遊區內擴張

除了違規的私人營地，生態旅遊區內亦有出現棕地作業。在尖白流一帶，棕地問題一直嚴重，然而，自政府宣布在該區發展生態旅遊後，棕地作業並未有停止，甚至有擴張的情況。這不止與政府在區內推動生態旅遊的行徑矛盾，亦忽視「保育原有環境」這個生態旅遊應有的最大原則。

- **案例四: 政府批准棕地作業 破壞原有農業地帶土地 (白泥#5)**

土地用途: 農業地帶
破壞面積: 5.7公頃

位於白泥及流浮山一帶的鰲磡沙近年棕地擴散嚴重，過去亦有農地魚塘被填土發展，但政府似無積極管制。當區一幅原作違規棕地用途的土地(圖13)，直到政府公布將推動生態旅遊發展後，有關人士才於2022年向城規會遞交申請，擬改劃為露天儲物用途(規劃申請編號:A/YL-HTF/1133)，甚至進一步將鄰近尚未被破壞的5.7公頃農地納入申請範圍，牽及更多的填土填塘工程。然而，政府不僅沒有要求其修復原先違規發展的農業地帶，甚至在2024年批准其申請許可，縱容棕地作業在生態旅遊範圍內擴張，助長土地進一步破壞(圖14)。可見，政府內部部門之間的溝通並不協調，一邊箱劃定生態旅遊片區發展範圍，但另一邊箱卻在該範圍的農業地帶上批准棕地作業，破壞該範圍的綠地。



圖13: 2020年鰲磡沙的相關土地附近的農地已有被棕地入侵跡象。



圖14: 直至近年，該處的棕地已大規模蔓延至更多農業地帶，而其棕地申請竟獲城規會批准。



圖15: 研究團隊於2025年4月到訪當區，航拍圖中可見，該塊土地已被鋪上石屎。

4.2 發現二：規劃迎合發展商利益佈局 猶如視之為新發展區

政府在生態旅遊名義下進行片區規劃，實際上大量納入私人住宅用途，安排與傳統新發展區規劃如出一轍。以尖鼻咀與白泥為例，兩區分別有約六成(30.9萬平方米)及一半(逾6萬平方米)的樓面面積被劃作可建私人住宅。

研究團隊揭發，文件中亦疑似圖文不符。雖政府文字稱最多10.5公頃作住宅發展，實際地圖顯示相關圖例覆蓋面積達約31公頃，超出約9.5公頃(案例五)，惹來質疑是否預留更多空間日後增建私樓。此外，不少發展商土儲被納入可發展私樓範圍，當中包括曾遭城規會多次否決改劃住宅申請的土段，甚至涉及違規棕地作業(案例六)。

種種跡象，令人關注政府是否有意以吸引投資者為優先考量，而迎合發展商利益，因此將生態旅遊推向新發展區模式。

- **案例五：**初步建議可建住宅地面積圖文不符 疑暗留空間增建私樓

在尖鼻咀白泥發展意向書的第16頁(見圖16)，政府列出初步發展參數，當中「其他相容用途，包括但不限於私人住宅發展」、「政府、機構或社區設施」及「休憩用地」三項用途，文字上分別建議發展面積為最多10.5公頃、約6公頃及約5公頃，合共約21.5公頃。

在同一部份的建議土地用途圖，上述三項用途統一以橙色區域標示。研究團隊透過地理資訊工具分析圖中橙色範圍，發現實際覆蓋面積達約31公頃，較表格所列總和多出約9.5公頃，出現圖文不符的情況(圖16及17，詳見附件二)。這意味圖則實際劃定的土地面積則遠大於文字所述，為日後爭取改劃更多住宅用地預留彈性空間，令發展商可從中賺取更大利潤，政府宜進一步提供資料以釋疑慮。

值得留意，政府在向發展商發出的邀請書簡介中，明言「在法定規劃程序前徵求市場意見」，作為推進規劃程序的參考¹²。此安排形同在正式規劃前已向發展商「開綠燈」，使其擁有更大議價及規劃空間。配合多出的劃界範圍，將有利發展商在日後申請中爭取增加樓面面積或放寬規限，偏離法定規劃應優先考慮公眾利益與生態的原則，令整個生態旅遊項目傾向以發展為先。

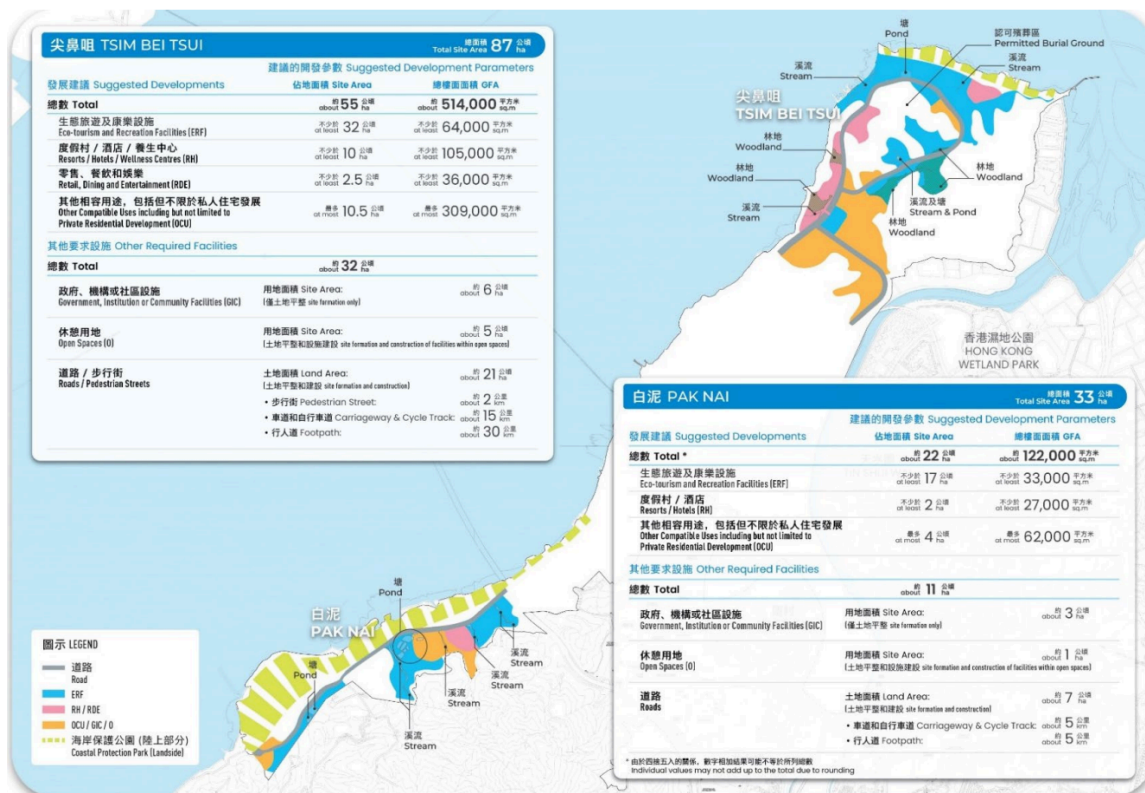


圖16: 用途建議中指尖鼻咀節點的最多可建私人住宅面積為10.5公頃，再加上政府/機構/社區設施的6公頃，以及休憩用地的5公頃，合共21.5公頃（詳見附件二。）



圖17: 但經地圖工具分析後，圖16的發展參數的數字，與圖中對應標示橙色範圍的31公頃有極大出入，有機會進一步發展為住宅用地，進一步蠶食生態旅遊元素。

- 案例六：土儲被納入可建私樓範圍 疑為吸引發展商投資

現時毗鄰天月路有一大塊與發展商相關的土儲，涉及逾8公頃的綠化帶土地。該土地於1994年，曾被申請作低密度住宅項目（規劃申請編號：A/DPA/YL-LFS/12），首次被城規會拒絕。根據官方文件、在地觀察、地區人士¹³，土地後來於2000年代被相關發展商收購積存至今。該發展商後於2002年申請作住宅發展，後來被有條件下批准後逾期失效，其於2005年亦有進一步申請修改方案（規劃申請編號：A/YL-LFS/131），被城規會拒絕。

然而，該塊曾申請改劃成住宅不果的地段，現時卻被納入尖鼻咀節點的可建私人住宅用途範圍。從地圖對照可見，其邊界與官方建議圖中所劃可建住宅範圍幾乎完全吻合（見圖18），反映政府在規劃階段已將發展商的歷史土儲納入考慮，明顯為其未來改劃鋪路，並提升獲批機會，有利發展商。

另外，位於東面近天影路一塊約一公頃的土地（圖19之紅色框），據悉由另一發展商於2014年至2020年間收購，該土地有部分過去一直被違規用作泊車場，雖則去年曾申請作臨時公眾停車場，但後來撤回申請並未有獲得城規批准，意味該處或屬未經許可的棕地作業。然而，將上述土地納入尖鼻咀節點的可建私人住宅用途的範圍內，則變相合理化其過去的違規棕地活動，或會進一步鼓勵該區的地主「先破壞後發展」的行徑。

種種疑似迎合發展商利益的手法，猶如過往10多年為人詬病的新發展區規劃。令人憂慮政府在當前財政赤字壓力下，傾向優先迎合發展商需求，以吸引其投資生態旅遊。原本應以保育和社區為本的生態旅遊，或會逐步被發展商獲利更豐厚的住宅項目取代。



圖18：可建私樓範圍(橙色)，與過往住宅申請範圍重疊，可見兩者位置相當吻合。



圖19: 另一塊由其他發展商持有的土地(紅色), 同樣被納入上述案例相關的可建私樓規劃範圍內。



圖20: 由發展商持有、已被破壞的土地, 被納入可建私人住宅用途的範圍, 變相將合理化「先破壞後發展」。

5. 「錯誤示範」：國際案例的教訓

香港還是在發展生態旅遊的初步階段，但在海外，不同國家／城市在近廿年有若干發展生態旅遊的嘗試，她們起步時間比香港早，亦在發展生態旅遊上遇上不同問題，因此在生態旅遊發展脈絡上，亦有值得香港參考之處，以防重蹈覆轍。以下三個「不良案例」，闡述國外發展生態旅遊項目的進展，能夠突顯香港以目前形式發展「生態旅遊」或會遭遇的問題。

5.1 國際案例一：包裝成生態旅遊的大眾旅遊

新加坡生態公園萬泰野生動物世界(Mandai Wildlife Reserve)

在城市景觀與香港相近的新加坡，其近年於核心保育區發展的「生態旅遊」項目——萬泰野生動物世界(Mandai Wildlife Reserve)，引起廣泛爭議，尤其中後期逐漸呈現大眾旅遊(mass tourism)的特徵，值得香港引以為鑑。

新加坡現時並未有一套以自然環境為本位的生態旅遊原則，但其旅遊業發展方針透露了新加坡政府對生態旅遊的想像，是以城市為本位，講求旅遊業本身的可持續性，並可持續地利用自然資源，並以服務城市人口為本的策略，而非以自然保育為本位的策略。參考其《可持續旅遊策略》¹⁴將新加坡定位為「置身於自然的城市」(City in Nature)，願景標榜「小足印、大體驗」(large experience with small footprints)，及要求旅遊業界(包括從事生態旅遊者)在業務中遵從可持續原則¹⁵，以達致國際認證及減碳目標¹⁶。

2015年，新加坡政府夥同淡馬錫控股宣布「活化」新加坡動物園(Singapore Zoo)所在的萬泰地區(Mandai)，將動物園一帶發展為一綜合野生動物及自然遺產區(integrated wildlife and nature heritage precinct)¹⁷。萬泰地區與新加坡最大的自然保護區「中央集水區自然保護區」(Central Catchment Nature Reserve)接壤，兩者生境連為一體(圖21)。

計劃包含兩座新的野生動物公園、自然教育中心及一豪華酒店萬態雨林悅榕莊(Mandai Rainforest Resort)，並標榜為碳中和的生態旅遊熱點¹⁸。這項發展計劃因而引起爭議，其環評報告顯示計劃將破壞熱帶雨林生境和干擾及迫遷野生動物，例如小鼯鹿(Lesser Mouse Deer)，馬來亞鼯猴(Malayan Colugo) 及極危物種馬來穿山甲(Sunda Pangolin)¹⁹。

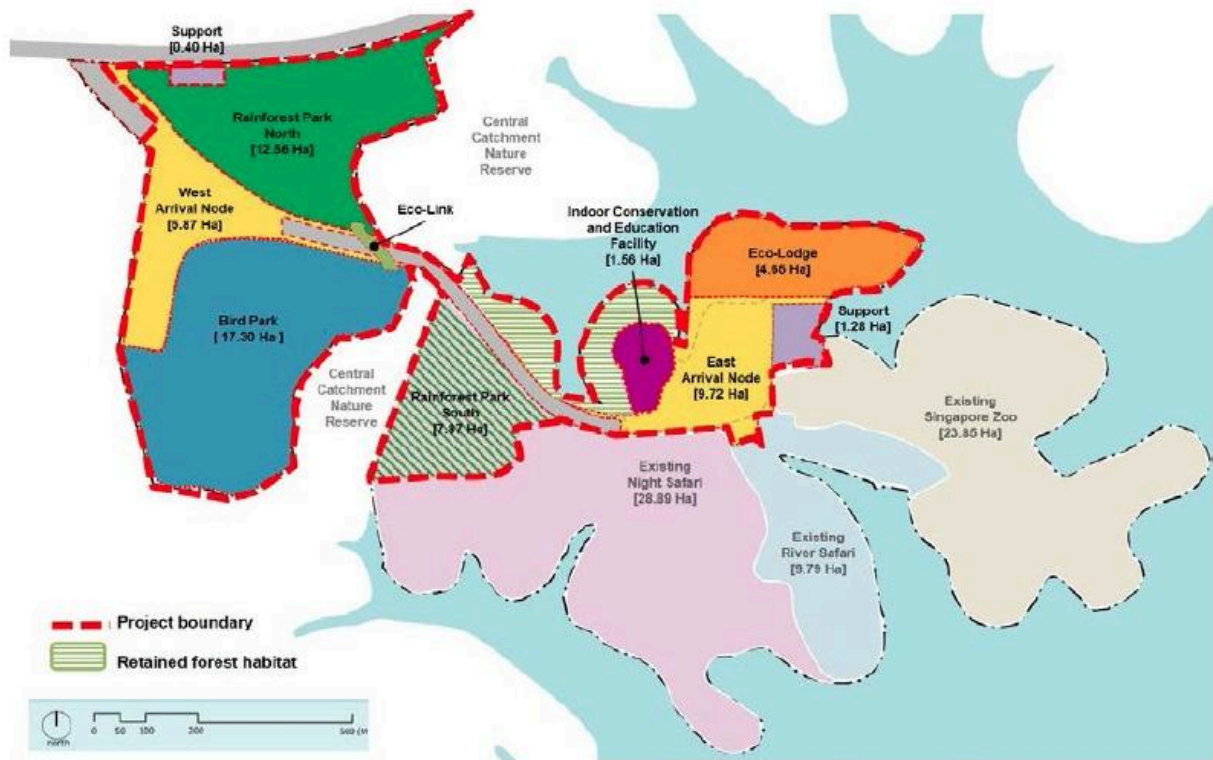


圖21: 萬泰野生動物世界的發展範圍，與新加坡最大的自然保護區「中央集水區自然保護區」(Central Catchment Nature Reserve) 連成一體，其發展無可避免影響了該熱帶雨林地區的生態（圖片來源: Mandai Safari Park Holdings Environmental Impact Assessment Report）

在這個城市環境及政策環境下，上述提及其於核心保育區開發了生態旅遊景點萬泰野生動物世界 (Mandai Wildlife Reserve)，便牽涉到破壞熱帶雨林生境，掀起了路殺(roadkill) 極危物種的爭議。

工程項目破壞原有生境 觸發極危物種「路殺」:

工程在2017年展開，從圖22及圖23可見，工程開發大片熱帶雨林，道路亦被開闊以迎接更多旅客。一篇2021年的報導稱，馬來穿山甲路殺(roadkill)個案上升²⁰，科學家亦發現，萬泰野生動物世界所在之中央集水區自然保護區的外圍是新加坡馬來穿山甲的路殺熱點^{21,22}。

瀕危物種路殺個案不斷，與生態旅遊項目工程開展，清除原有生境導致物種遷移、項目成為旅遊熱點導致車流增加有關²³；2017年萬泰野生動物世界「活化」計劃後，設施的訪客人數暴增，由「活化」前每年的170萬²⁴，暴增至2019/20年的470萬²⁵，除了景點增加，其主要原因為交通方便：萬泰野生動物世界直線距離市區僅有3—4公里，車程僅10分鐘，意味這項野生動物世界「生態公園」基建的出現，促成了上述路殺熱點。



環評措施未能緩解「路殺」問題：

路殺問題，在萬泰野生動物世界工程的環境影響評估有所提及，故此發展商提議興建萬泰野生動物橋 (Mandai Wildlife Bridge)，即「生態走廊」(wildlife corridor, 圖24黃色箭嘴)，讓野生動物能使用安全越過路殺熱點萬泰湖路(Mandai Lake Road)。



圖24: 萬泰野生動物世界的發展商興建的「生態走廊」，稱能供野生動物通過，以緩解路殺問題(圖片來源：MANDAI PARK HOLDINGS YEARBOOK 2019–2020²⁶)

發展商聲稱，萬泰野生動物橋不單緩解路殺問題，更「近60年來首次將萬泰湖兩旁的中央集水區自然保護區森林首次連結起來」²⁷，將其包裝成改善生境。不過，萬泰野生動物橋並沒有令路殺停止²⁸，馬來穿山甲

路殺數目由2016-2021年每年4宗，暴增至2021年起的每年20宗，單是萬泰野生動物橋350米外所在的萬泰路，2020—2021年間就佔7宗²⁹。

萬泰野生動物橋在2019年落成，但路殺數字比沒有落成前還低，證明野生動物橋或無法抵消整體工程項目的生態影響。這可能歸咎於新加坡的城市發展開始侵擾保護區外圍³⁰，而萬泰野生動物世界及萬態雨林悅榕莊的工程卻屬重要原因之一。在眾多因素影響下，聲稱緩解措施能抵銷生態破壞以合理化項目，或屬過份樂觀。

5.2 國際案例二：發展商及地主主導規劃生態旅遊 保育元素被削弱

塞浦路斯阿卡馬斯半島 *Akamas Peninsula*

地中海島國塞浦路斯生態最為豐富的阿卡馬斯半島 (Akamas Peninsula)，擁有超過200種特有品種雀鳥³¹。塞浦路斯2000年代初申請「入歐」時，曾提出指定23,000公頃的阿卡馬斯半島土地為「Natura 2000」保護區³²，作為準歐盟成員國的條件³³。

塞浦路斯一向為地中海的度假熱點，旅客日漸對到生態敏感地旅遊的興趣日增，造成一定的破壞，此事在塞浦路斯申請入歐時引起歐盟的注視。歐盟當時希望與塞浦路斯政府共同合作，在阿卡馬斯半島發展可持續旅遊業，避免地中海一帶流行的「旅客度假村」(tourist resort)在阿卡馬斯半島蔓延。

一份2002年歐洲議會的調查報告建議塞浦路斯政府，須重新重視當地自然、文化和歷史遺產的角度發展可持續旅遊業、選擇村莊附近而非生態敏感地發展相關旅遊業設施以振興在地經濟，同時避免環境破壞，及鼓勵社區為本、弘揚在地文化及保護自然生境為原則的生態旅遊³⁴。

發展商壓力下保護區範圍「縮水」一半 引歐盟調查：

然而，指定保護區的進展欠佳。當地傳媒指出，塞浦路斯政府在2009年真正訂立保護區時，保護區面積縮水一半(剩下10,100公頃)，其「食言」被歐盟調查³⁵。保護區面積縮小，與阿卡馬斯半島最大地主³⁶自1990年代起積極提倡發展旅遊及地產發展有關³⁷，後者甚至在保護區內非法挖沙供給一哥爾夫球場工程。有傳媒指出2018年時，塞浦路斯政府與私人發展商共同合作，策劃在阿卡馬斯半島發展長達85公里的道路，串連14個擬議的「康樂熱點」(amenity hubs)，《阿卡馬斯國家森林公園可持續發展計劃》(Akamas National Forest Park Sustainable Development Plan) 甚至沒有指定野生動物保護區³⁸。

「生態旅遊」之名的住宅工程湧現 工程破壞生態再引歐盟警告：

2021年，政府在數個被剔出保護範圍的區域計劃發展住宅及旅遊設施³⁹，被在野黨及當地民眾廣泛認為只是破壞阿卡馬斯半島獨有生態的開端。在2023年，政府將其推銷為可持續旅遊發展的機會，「以管制區內的旅遊及康樂活動」⁴⁰，而其以「基建先行」推展的道路改善工程造成區內地貌廣泛破壞，亦有違例工程出現，甚至在保護區內出現非法道路擴展及重型車輛，視保護法規如無物，事件在塞浦路斯引起爭議，令工程一度暫緩。

令情況惡化的還有「政出多門」的問題，執行保護區管理的工作由五個部門負責，在行政混亂下，阿卡馬斯半島的保育工作受挫⁴¹，當地人發現區內有旅遊發展引發的非法傾倒時，各部門卻互相卸責⁴²。

發展區附近一帶亦開始出現以生態旅遊為名的豪宅發展。在阿卡馬斯半島南部海岸，一大型住宅及酒店混合項目在2022年營運(圖25及26)，並獲得可持續生態旅遊標籤「Green Key Certification」，標榜建築設計節能及使用環保用品、太陽能板和電動車等⁴³。



圖25: 阿卡馬斯半島保護區以南，一大型豪宅項目在2023年的衛星圖片。



圖26: 同一地點在2008年的衛星圖片。阿卡馬斯半島的海岸屬瀕危物種赤蠆龜(Loggerhead turtle) 在地中海的主要的產卵地，如此大型項目或會對赤蠆龜構成威脅。

工程在2010年代初展開，由於規模達到200座豪華獨立屋及202間房的豪華酒店，隨即引起環保人士擔心威脅地中海極危物種僧海豹(monk seal) 的棲息地；2019年，歐盟對塞浦路斯發出警告信，認為塞國政府未有採取合適措施避免豪宅發展破壞敏感生境⁴⁴。

由此可見，縱使塞浦路斯政府趁入歐時須作出保護環境的承諾，而選擇在2000年代初在阿卡馬斯半島設立保護區，並將區內的旅遊業導向可持續的營運模式，並發展社區為本和低足印的生態旅遊，以保護重要生境，但在當地地主及發展商的壓力下，塞浦路斯政府在成功入歐後，先縮水保護區，再容許大型發展商在阿卡馬斯半島區域興建豪華住宅和酒店。當年曾提及的社區為本生態旅遊，亦成過眼雲煙。此案例揭示政府在推行環境保育和生態旅遊政策是，與地產利益之間的張力，可見地產利益的介入，將逼使生態旅遊願景走樣。

5.3 國際案例三：「私樓旅遊」模式與生態旅遊本質衝突 等同「自殺競賽」 哥斯達黎加瓜納卡斯特省(*Guanacaste*)

中美洲國家哥斯達黎加曾被譽為世上首屈一指的生態旅遊目的地⁴⁵，可持續發展概念更被寫進其憲法⁴⁶，在國家長期投資保育下，有完整的國家公園保育系統。其生態旅遊模式曾享譽全球：低足印、自然為本(nature-based)、社區為本(community-based)、本土經營(homegrown)。其亦有認證系統如Certificate for Sustainable Tourism(CST)⁴⁷，促進本地就業、社區主導的旅遊模式，亦令環境教育，即生態旅遊的一大目標大致達成⁴⁸。

但情況在2000年代開始有所改變。哥斯達黎加政府開始積極引進外來投資其旅遊業，引入美國直航航線⁴⁹，來自海外(主要為美國)的發展商開始在沿海地區，以生態旅遊之名興建旅遊及住宅設施，標榜可持續

和環境友善的豪華住宅區⁵⁰，供遊客(尤其是歐美地區)長期租住或買賣投資，「私樓旅遊」趨勢逐漸成形(見圖27之廣告)。

有學者指「私樓旅遊」熱潮令以往嚴謹的環境保護措施被無視⁵¹，更重要的是此模式吸引的遊客與以往的旅遊需求不同，在某些產業進駐的區域，其旅遊模式轉變為高足印和豪華住宅為本，產生了一系列的問題。

哥斯達黎加的生態旅遊模式，逐漸摻雜了私樓旅遊(residential tourism)⁵²元素。私樓旅遊是近數十年在國際間來新冒起的發展模式，與傳統的旅遊模式(包括生態旅遊)競爭。其運作是以地產開發活動為重點，由財力雄厚的集團經營，與生態旅遊的基本原則一社區為本(community-based)有衝突，令原有的生態旅遊模式被邊緣化，於在地社區引起不同程度的環境和社會問題，近年在學術界有不少豐富討論⁵³⁵⁴。

有學者擔憂，私樓旅遊近年在全球流行，各地均在競逐以旅遊之名發展地產業，吸引世界頂尖富豪投資，但問題是「全世界沒有那麼多富人」(Because there aren't enough rich people for everyone)，能否吸引足夠的富人埋單屬疑問，項目可持續性成疑，但肯定的是私樓旅遊標榜的市場定位會令本來的旅遊業面目全非，在哥斯達黎加的例子就改變了原來生態旅遊市場的生態，該學者認為，哥斯達黎加政府吹捧的「私樓旅遊」發展模式，猶如「自殺競賽」(suicide race)⁵⁵。

「私樓旅遊」令當地社區經濟「走樣」

加瓜納卡斯特省小鎮諾薩拉(Nosara)位置偏遠，多年來吸引追求寧靜旅遊和生態旅遊的旅客。2000年代起，跨國發展商開始投資諾薩拉，並將其改造為中美洲最著名的滑浪及瑜伽勝地，大批豪華住宅落成，主要顧客為來自美加的中產人士⁵⁶，本地人亦被趕出社區，扎根社區、旅遊收益回饋當地社區、低度發展為生態旅遊基本要素逐漸消失。

有傳媒報道記錄了2000年代初起在諾薩拉經營小旅館人士，講述十多年來跨國酒店集團如何改變了諾薩拉的生態旅遊業，直言它們在興建豪宅公寓的行為，吸引了追求豪華體驗而非生態旅遊的旅客，摧毀了諾薩拉⁵⁷，諾薩拉本來最吸引遊客的寧靜氛圍若不是被商品化，就是喪失掉，這凸顯私樓旅遊本質上，與生態旅遊所追求的原真性衝突(contradictory pursuits of luxury and authenticity)。

有學術研究指出，「私樓旅遊」由於被外來資本壟斷，與當地人口和經濟近乎沒有互動，對當地經濟貢獻實際沒想像中多，但卻會製造社會隔閡和邊緣化的問題⁵⁸。例如近年當地70%新樓宇皆為投資者而建，樓價屢創新高，一般本地人無法負擔⁵⁹。

「私樓旅遊」不可持續 有別於生態旅遊

學者指出，「私樓旅遊」與其他種類的旅遊業(例如生態旅遊)的邏輯不同，理論上前者比後者的潛在生態破壞高⁶⁰：一般旅遊業的運作是先建一間住宿設施，但會持續營運以接待不同旅客，而毋須不斷興建酒店(the basis of the hotel industry is to fill rooms, so you don't have to continuously build a building)，但「私樓旅遊業」屬投機性質，目的為賣樓投資，是否有營運並不重要，業者須尋找其他地方繼續開發，造成廣泛的生態破壞(The logic of residential tourism is speculation based on land and the sale of the house. Once you have finished selling the house, the operation ends there... for the economic cycle to continue, you have to continue building and speculating with land)。

哥斯達黎加生態旅遊業的變遷，在學術界有廣泛研究，發展商進駐後的轉變非常明顯，甚至有學者提出質疑，認為「私樓旅遊」本質上並不是旅遊模式的一種，而只是以旅遊(或生態旅遊)包裝的地產發展：

//對拉丁美洲「私樓旅遊」熱潮的分析，促使人們重新審視其本身的定義——我們甚至應思考「私樓旅遊」是否實際上可被視為一種旅遊形式。//

“An analysis of the boom in residential tourism in Latin America calls for a new look at the definition of residential tourism itself—and a reconsideration of whether residential tourism is in fact a form of tourism at all.”⁶¹

THE RISE OF ECO-TOURISM IN COSTA RICA & PROPERTY INVESTMENT OPPORTUNITIES

© Rebecca Clower 📅 October 30, 2024

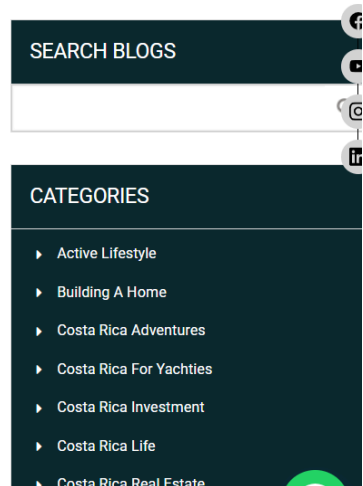
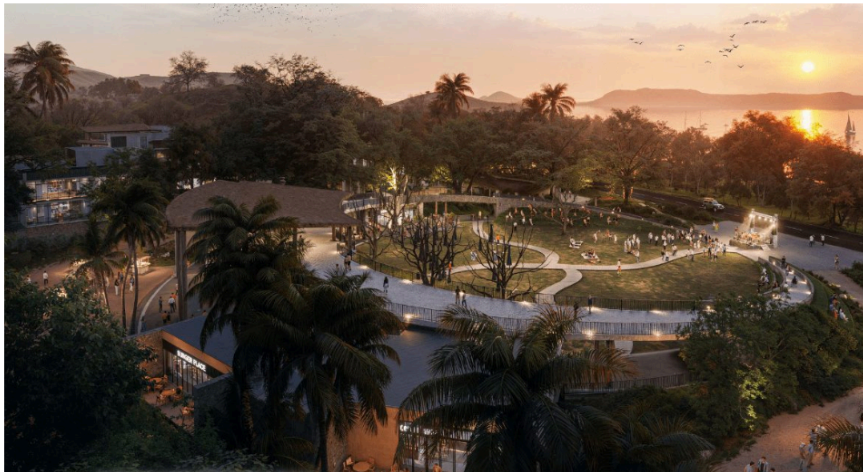


圖27：發展商在哥斯達黎加生態旅遊區投資豪華住宅下，「生態旅遊」已成為某些地產業界的賣樓手段，將大自然享受包裝為商品（圖片來源：bluewaterpropertiesofcostarica.com）

6. 海外「錯誤示範」案例對香港生態旅遊的啟示及教訓

6.1 大眾旅遊發展模式 恐犧牲生態

香港的生態旅遊初步建議顯示政府傾向採用大眾旅遊(Mass Tourism)模式，注重提升可達性、吸引大量遊客及經濟效益，而非以生態保育為本。例如，南大嶼的生態康樂走廊已提出加強海上交通基建，例如在長沙興建碼頭，在陸路上政府亦正進行一項關於加強交通基建以改善大嶼山的南北接駁的研究。隨著眾多基建的引入，及當所有南大嶼康樂走廊的建議設施落成後，政府更希望由現時假日平均每天2,700人新增4,000至6,000人，將大幅增加遊客及車流量，或對南大嶼一帶的環境承载力構成壓力，甚至引發生態破壞。

新加坡萬泰野生動物世界的案例提供關鍵警示。該項目位於中央集水區自然保護區旁，標榜「碳中和」及「小足印、大體驗」，實則採取大眾旅遊模式，通過道路擴建及新增豪華酒店等設施吸引遊客，訪客量從2017年前的每年170萬激增至2019/20年的470萬。項目開發清除了熱帶雨林生境，導致馬來穿山甲等極危物種的路殺事件增加(2016-2021年每年4宗增至2021年起每年20宗)。雖然發展商興建萬泰野生動物橋作為「生態走廊」以緩解路殺問題，但效果不彰，顯示環評措施無法抵消基建及高人流的生態影響。新加坡缺乏專門、全面及以保育為本的生態旅遊政策，過分倚重旅遊業經濟效益，導致項目淪為「生態包裝」的商業發展。

同為高密度城市，香港若繼續以大眾旅遊模式發展生態旅遊，依賴基建帶動遊客流量，並受限於現行薄弱的環境影響評估及緩解措施，恐重蹈「萬泰」覆轍，對海岸保護區等生態敏感地造成不可逆破壞。為避免此風險，香港需制定以保育優先及全面的生態旅遊政策，確保生態旅遊不淪為大眾旅遊式的生態破壞。

6.2 發展商主導的生態旅遊恐削弱保育元素

香港的生態旅遊片區發展在保育方面著墨不足，傾向以發展為主。根據發展意向書的簡介文件，大部分內容聚焦於發展參數，如可發展的樓面面積。政府的初步建議中顯示，生態旅遊在尖鼻咀白泥項目將生態敏感用地改劃作其他用途，例如尖鼻咀白泥一帶的57公頃海岸保護區被重新規劃為康樂及酒店用途，反映政府在「生態旅遊」項目中偏重發展而非保育。

另外，政府進一步邀請發展商參與規劃，就樓面面積⁶²及項目細節提供意見，並表示「在法定規劃程序前徵求市場意見...從而推進必要的法定規劃程序」，顯示發展商已成為生態旅遊項目的重要持份者。這種模式令人憂慮香港可能重蹈塞浦路斯阿卡馬斯半島的覆轍。該半島原以保護自然生境為原則發展生態旅遊，但發展商介入後主導項目，將保育區範圍縮減一半，興建私人住宅及酒店，並以「生態旅遊」為名推銷發展項目，即使面對歐盟的警告，亦未有改善。此舉不僅削弱保育，還帶來保育區的非法傾倒及生態破壞。

香港現行模式在財政壓力下對發展商投資的依賴增加，恐削弱政府規劃主導權。雖然政府承諾不改變郊野公園及自然保育區的界線，但南大嶼生態旅遊走廊的意向書對海岸保護區的處理模糊，留下改劃空間。這種「留白」安排，結合發展商及本地利益的影響力，可能導致生態敏感地受破壞。此外，香港政府部門在生態旅遊的角色及定位不清，保育與管理牽涉多部門卻缺乏統一政策與協調，進一步加劇保育困境。參考阿卡馬斯半島的教訓，香港若不訂立一套清晰及明確保育優先的政策方向，並加強部門統籌，當面對發展商的壓力時，恐難避免保育元素被削弱，甚至重演生態破壞的後果。

6.3「私樓旅遊」將摧毀生態旅遊

香港目前的生態旅遊規劃，已出現「私樓旅遊」(residential tourism)模式的苗頭。一方面，大量發展商土儲被納入生態旅遊片區的住宅地範圍，包括曾多次申請改劃失敗的地段；另一方面，政府於法定規劃程序前已先邀請市場意見，形同為地產項目預留空間。再者，初步建議中的住宅用地在圖文不符下疑似被擴大，與康樂或保育設施佔地比例相近，顯示住宅發展已逐漸滲透生態旅遊概念之中。

哥斯達黎加的經驗突顯這類發展模式的三重風險。首先是生態破壞：當私樓旅遊取代自然為本的規劃方向，發展商傾向開發沿海、山坡等具景觀價值的生境，造成棲地破碎與物種流失，並侵蝕原有自然保護區的邊界。其次是社區割裂：高價住宅發展通常與當地社群脫節，僅服務外來富裕旅客，導致原居民無法負擔居住與生活成本，社區參與和文化認同逐步消失。第三是不可持續：私樓旅遊以單次地產炒作和短期投資回報為本，並非以旅遊業持續營運為目標。一旦土地售罄、投資撤離，便留下空置建築與失衡的地區結構，既未建立穩定旅遊經濟，更遑論推動環境教育或生態保育。

這三項風險正正破壞了生態旅遊的本質：自然為本、社區為本、以及可持續發展。不得不提，香港目前財政赤字高企，政府對地產業的財政依賴程度亦相應提升，更難抵禦發展商壓力，間接助長了地產資本在生態旅遊規劃中所佔的主導角色。一旦香港步上哥斯達黎加的後塵，規劃原意將被地產運作取代，屆時所謂的「生態旅遊」不再是以自然與社群為本的旅遊模式，而僅是一個包裝奢華的地產投資項目。

7. 生態旅遊政策的出路及倡議



圖28: 生態旅遊的本質應為低足印、社區為本、收益回饋社區和含有教育及詮釋元素(圖片來源: World Bank)

政府現以「片區模式」及欠缺政策框架下推動生態旅遊，導致保育目標模糊、地產利益主導、缺乏社區參與等問題，令多個具生態價值地區面臨潛在破壞風險。然而，發展旅遊與保護生態並非註定對立，國際間包括聯合國早有清晰框架⁶³，定義生態旅遊應該具備哪些特質，確保商業活動與生態保育皆可持續發展下去，參考聯合國一早已訂立的生態旅遊原則，以一套清晰、全面及保育為優先的原則為政策及規管措施的基礎。

- 任何開發均須以保育原有環境為最大原則及底線，並皆為低度及不會偏離生態旅遊動機而進行多餘發展；
- 觀察及欣賞大自然及當地的傳統文化
- 教育及詮釋元素
- 旅遊活動所產生的經濟收益，應回饋給在地社區，如將部分收益用作進一步保育用途

綠色和平促請香港政府制訂一套以科學為本的基線調查、明確原則及完善制度配套的政策框架，確保香港生態旅遊朝可持續發展的方向邁進。

7.1 進行科學基線調查

在制訂生態旅遊政策前，首先進行科學為本的基線調查至關重要。雖然香港現行的環境影響評估制度可對特定發展項目進行有限度的監管，但只集中於項目為主的個別影響，並未全面反映自然生態系統在旅遊壓力下的變化及項目之間的累積影響。生態旅遊牽涉的是系統性及持續的營運，有必要進行環評以外的基線調查，以掌握全貌，並為政策制定提供參考基準。建議的基線調查項目包括(但不限於)：

- **區域性生態基線調查**
評估各潛在生態旅遊地點的生物多樣性狀況，包括動植物物種分布、關鍵棲息地、瀕危物種紀錄與生態敏感區域。此調查應建立在定期監察機制上，以追蹤生態系統變化與旅遊活動的潛在影響。
- **環境承載量**
分析不同地點在遊客數量、活動頻率、交通設施等方面的可承受限度。這不僅關乎自然資源的使用壓力，也涉及基建容量（如步道、廁所、垃圾管理）及災害風險（如水土流失、生火危機）的評估。
- **諮詢社區及公眾**
收集本地居民、環保團體、旅遊業界與遊客的意見，了解他們對生態旅遊的期望與疑慮。社區的文化認同以及對自然資源的看法，都應納入考量，避免政策推行時產生社會阻力。故公布上年已完成的公眾諮詢，包括南大嶼生態康樂走廊及流浮山/尖鼻咀/白泥發展計劃。

7.2 制訂全面生態旅遊原則

制訂一套清晰的生態旅遊原則，作為政策規劃、土地用途決策及管理的基準。生態旅遊的原則應明確反映「保育優先」的立場，並兼顧社區參與、教育與社區回饋，以推動香港建立可持續的生態旅遊模式，最基本的三項建議原則如下：

- **生態優先：保育作為發展底線**
應以維護自然生態系統完整為前提，所有開發及相關配套（如步道、停車場、導賞設施）應根據科學評估而設，避免對生物棲息地、水質、泥灘或濕地系統構成長期破壞。
- **深度遊：自然與文化的教育元素**
讓公眾在旅程中理解本地生態、地理與傳統文化的價值，提升參與保育的動機，避免活動流於表面娛樂，或純粹消費自然資源，確保深度的旅遊體驗。
- **回饋社區與生態：人與自然共享旅遊收益**
生態旅遊所產生的經濟利益應同時惠及在地社區與自然生態。一方面除了可以鞏固社區在旅遊管理中的角色與自主性，亦作為對環境承載壓力的補償。透過回饋機制促進社區福祉與生態修復，有助於建立人與自然互惠共生的可持續旅遊模式。

7.3 制訂規管措施，確保生態旅遊可持續發展

為實現上述基本的三大原則（生態優先、深度遊、回饋在地社區），故我們建議香港政府應採取低度開發的原則，並制訂明確的規管措施，防止現時南大嶼、尖鼻咀白泥等片區發展內的「先破壞、後旅遊」、不以保育生態優先的土地破壞情況，並確保生態旅遊的可持續發展：

- **成立跨部門生態旅遊委員會：**
為統籌生態旅遊的規劃與實施，政府應成立由文化體育及旅遊局、發展局及環境局共同組成的「跨部門生態旅遊委員會」，負責制定清晰的生態旅遊發展藍圖及政策框架，避免現時部門在生態旅遊上定位及角色不清的情況。
- **確保可持續性的長期管理方案：**
為避免生態旅遊對自然環境及當地社區造成負面影響，政府需制定長遠的管理方案，超越短期措

施如限制遊客數量或加密交通班次。故建議政府在香港生態熱點進行長期監測與復修計劃，防止「先破壞、後發展」；定期評估旅遊活動對動植物棲息地、水質及土壤的影響，並進行復修。

- 明確界定「生態旅遊可持續使用區」及嚴格的發展限制：
我們建議政府有必要明確界定「生態旅遊可持續使用區」及嚴格的發展限制，參考日本九州屋久島的案例，以生態價值的劃分管理區，將人流旅客住宅等將干擾環境生境的活動設施設立在邊陲地區。故建議香港政府發展生態旅遊應保持低度開發，並應阻止私人住宅項目或大型基建並行，反而削弱其作為生態旅遊區的吸引力。
- 設立生態旅遊專款專用：
為確保生態旅遊的經濟效益回饋當地社區及自然保育，政府需建立收益分配專款專用，並鼓勵社區參與，同時建議政府將生態旅遊的部分收入撥入專項基金，用於自然保育項目及社區發展項目。
- 由下而上的社區主導模式籌劃生態旅遊項目：
香港應採取由下而上的社區主導模式，讓社區可以參與及籌劃生態旅遊的項目。參考泰國攀牙府拷叻村的成功案例，政府除了撥款支援亦會讓當地居民參與生態旅遊的統籌及落實。同時，香港應提供跨部門政策支援及制定適度執法措施，例如提供行政支援予當區鄉郊的地區經濟，確保生態旅遊兼顧保育與社區福祉。

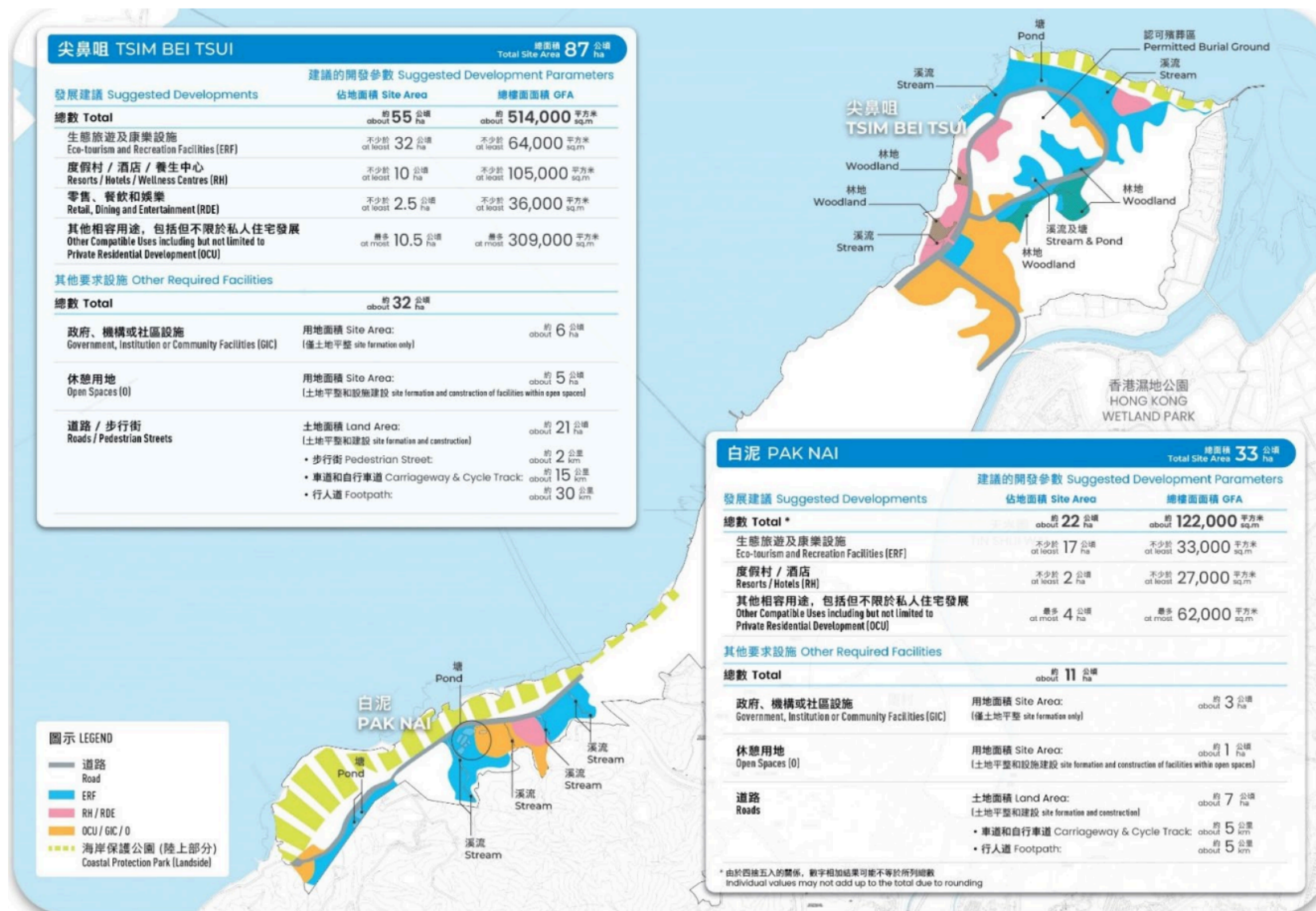
- 全文完 -

附件一：新增土地破壞列表

地塊	土地用途地帶	破壞類型	面積(公頃)
尖鼻咀#1	海岸保護區	填土	0.20
尖鼻咀#2	綠化地帶	填土	0.70
尖鼻咀#3	綠化地帶	填土	0.29
尖鼻咀#4	綠化地帶	填土	0.15
尖鼻咀#5	綠化地帶	填土	0.13
流浮山#1	農業地帶	填土	0.24
流浮山#2	海岸保護區	填土	0.16
白泥#1	農業地帶	填土	0.15
白泥#2	農業地帶	填土	0.05
白泥#3	農業地帶	填土	0.21
白泥#4	農業地帶	填土	0.31
白泥#5	農業地帶	填土	5.75
白泥#6	農業地帶	填土	0.37
白泥#7	農業地帶	填土	0.90
白泥#8	綠化地帶	填土	0.29
白泥#9	農業地帶	填土	1.04
白泥#10	具特殊科學價值地點	填土	0.17
貝澳#1	自然保育區	填土	0.36
貝澳#2	綠化地帶	填土	0.46
貝澳#3	自然保育區	填土(違規營地)	0.06
貝澳#4	自然保育區	填土(違規營地)	0.13
貝澳#5	自然保育區	填土(違規營地)	0.05
貝澳#6	自然保育區	填土(違規營地)	2.11
貝澳#7	綠化地帶	填土	0.48
貝澳#8	自然保育區	填土(違規營地)	0.25

貝澳#9	自然保育區	填土	0.31
芝麻灣#1	郊野公園	填土(違規營地)	1.48
長沙#1	綠化地帶	填土(違規營地)	1.03
長沙#2	海岸保護區	填土(違規營地)	0.12
長沙#3	海岸保護區	填土	0.27
長沙#4	海岸保護區	填土(違規營地)	0.52
塘福#1	海岸保護區	填土(違規營地)	0.11
塘福#2	海岸保護區	填土	1.30
十壆#1	綠化地帶	填土(違規營地)	0.09
石壁#1	綠化地帶	填土	0.23
石壁#2	海岸保護區	填土	0.06
石壁#3	海岸保護區	填土	1.86

附件二：尖鼻咀及白泥生態旅遊節點初步土地用途建議「圖文不符」部分⁶⁴



註腳

- [1] 《香港旅遊業發展藍圖2.0》, 文化體育及旅遊局, 2024年12月30日
https://www.cstb.gov.hk/file_manager/tc/documents/consultation-and-publications/Tourism_Blueprint_2.0_Chinese.pdf
- [2] 饒玖才 王福義 (2021). 香港林業及自然護理－回顧與展望. 郊野公園之友會.
- Talbot & Talbot (1965). Conservation of the Hong Kong Countryside- Summary Report and Recommendation.
- [3] 大嶼山發展諮詢委員會經濟及社會發展小組 文件第 05/2015 號《大嶼山康樂及旅遊發展策略可行性研究》- 研究方法及初步分析》
[https://www.devb.gov.hk/filemanager/sc/content_924/ESD_SC_Paper_No_05_2015\(Chi\).pdf](https://www.devb.gov.hk/filemanager/sc/content_924/ESD_SC_Paper_No_05_2015(Chi).pdf), 小組於2014年同意開展區內「康樂及旅遊用途」的短期研究
- [4] 《大嶼山康樂及旅遊發展策略》, 南拓展及可持續大嶼辦事處, 2018年10月
<https://www.lantau.gov.hk/tc/publications-resources/masterplan/index.html>
- [5] 同註[4]
- [6] 《北部都會區發展策略》, 2021施政報告, 2021年10月6日
<https://www.policyaddress.gov.hk/2021/chi/pdf/publications/Northern/Northern-Metropolis-Development-Strategy-Report.pdf>
- [7] 政府於2014年宣布研究在大嶼山發展康樂旅遊的計劃, 於2018年完成並發布《大嶼山康樂及旅遊發展策略可行性研究》
- [8] 政府於2021年《北部都會區發展策略》, 第98段提及「建設尖鼻咀 / 流浮山 / 白泥海岸保護公園和海濱長廊..並為市民提供優質戶外生態康樂空間」
- [9] 「創新科技養殖農莊. 友營嶼農莊」, Facebook 專頁<https://www.facebook.com/profile.php?id=100088482499660>
- [10] 〈大嶼山的奇妙之旅 尋找野外牛仔風〉, 健康教育基金會, 2020年6月28日
<https://primarycare.org.hk/%E5%A4%A7%E5%B6%BC%E5%B1%B1%E7%9A%84%E5%A5%87%E5%A6%99%E4%B9%8B%E6%97%85-%E5%B0%8B%E6%89%BE%E9%87%8E%E5%A4%96%E7%89%9B%E4%BB%94%E9%A2%A8/>
- [11] 「大嶼山風之谷露營9折優惠!」, Yahoo購物, 2023年10月1日
<https://hk.news.yahoo.com/glamping-%E6%8E%A8%E4%BB%8B-%E5%A4%A7%E5%B6%BC%E5%B1%B1%E9%A2%A8%E4%B9%8B%E8%B0%B7-%E5%84%AA%E6%83%A0-003050538.html>
- [12] 「南大嶼生態康樂走廊邀請提交意向書」, 發展局、土木工程拓展署, 2025年4月,
[https://www.lantau.gov.hk/filemanager/en/content_111/The_Corridor_EOI%20Documents_\(CHI\).pdf](https://www.lantau.gov.hk/filemanager/en/content_111/The_Corridor_EOI%20Documents_(CHI).pdf)
- [13] 經地區人士消息及地權分析後, 相關部分地段由公司持有, 公司名稱顯示與投資或發展或地產相關。
- [14] Tourism Sustainability Programme, Tourism Sustainability Programme, Singapore Tourism Board, Last updated 11 April 2025,
<https://www.stb.gov.sg/licensing-support/assistance-programmes/tourism-sustainability-programme>
- [15] Becoming a Sustainable Tourism Destination: Public-Private Collaboration in Singapore, Singapore Tourism Board,
https://www.gstc.org/wp-content/uploads/S2-Cherie-Lee_compressed.pdf
- [16] Attractions Sustainability Roadmap, Singapore Tourism Board,
https://isomer-user-content.by.gov.sg/1/6e3e2a7e-11d7-4ccd-94ea-5176b8c268d1/Attractions%20Sustainability%20Roadmap_10Apr.pdf
- [17] “Temasek partners Singapore Government to rejuvenate Mandai wildlife and nature heritage”, Mandai Wildlife Reserve, 23 Nov 2015,
<https://www.mandai.com/en/about-mandai/media-centre/temasek-partners-singapore-government-to-rejuvenate-mandai-wildl.html>
- [18] Mandai eco-tourism hub sets goal to be carbon neutral by 2024, The Straitstimes, 29 Sep 2021,
https://www.straitstimes.com/singapore/environment/mandai-eco-tourism-hub-sets-goal-to-be-carbon-neutral-precinct-by-2024?utm_source=chatgpt.com
- [19] “EIA report details impact of Mandai park construction on animals and their habitats”, Today, 27 July 2016,
<https://www.todayonline.com/singapore/mandai-wildlife-park-construction-could-disrupt-habitats-eia>
- [20] “Rise in reported pangolin roadkills”, Singapore Pangolin Working Group, 17 July 2021,
<https://singaporepangolinwg.wordpress.com/2021/07/17/rise-in-pangolin-roadkills/>
- [21] “More Sunda pangolins venturing out of S’pore forests, but many wind up dead or in need of rescue”, The Straitstimes, 20 Sep 2024,
<https://www.straitstimes.com/singapore/more-sunda-pangolins-venturing-out-of-forests-but-many-wind-up-dead-or-in-need-of-rescue>
- [22] Aziz, M. K., O’Dempsey, A., Ng, B. C., Balakrishnan, K. V., Luz, S., Yeong, C., ... Chua, M. A. H. (2025). Georeferencing Sunda pangolin *Manis javanica* records in Singapore. *Oryx*, 59(1), 65–68. doi:10.1017/S0030605324000206

[23] 同註[19]

[24] Singapore Zoo, NLB, <https://www.nlb.gov.sg/main/article-detail?cmsuuiid=1e449a74-8640-4a47-8c99-c8ca1981df40> (1.7M)

[25] Mandi Park Holdings Yearbok 2019 - 2020, Mandi Park Holdings,
https://ungc-production.s3.us-west-2.amazonaws.com/attachments/cop_2021/494797/original/mandaiparkholdingsyearbook1920.pdf?1616124289

[26] 同註[25]

[27] 同註[25]

[28] Yet, the opening of the Mandai Wildlife Bridge did not seem to stop animals from getting killed.

[29] “The Big Read: Saving Singapore’s endangered species, one “animal bridge” at a time”, CNA Today, 14 Feb 2022,
<https://www.channelnewsasia.com/today/big-read/saving-singapores-endangered-species-animal-bridge-2494596>

[30] “Rise in reported pangolin roadkills”, Singapore Pangolin Working Group, 17 July 2021,
<https://singaporepangolinwg.wordpress.com/2021/07/17/rise-in-pangolin-roadkills/>

[31] “Akamas: Cyprus’ ecological treasure is under attack from its government”, DiEM25, 6 July 2022,
<https://diem25.org/akamas-cyprus-ecological-treasure-under-attack-from-its-government/>

[32] Natura 2000保護區 (The Natura 2000 Protected Areas Network) 為歐盟境內的自然保護區網絡。

[33] Natura 2000- Standard Data Form. Site name: CHERSONISOS AKAMA
[https://www.moa.gov.cy/moa/environment/environmentnew.nsf/all/825E6DC5EFF93104C225848D003781B5/\\$file/CY4000010.pdf?openelement](https://www.moa.gov.cy/moa/environment/environmentnew.nsf/all/825E6DC5EFF93104C225848D003781B5/$file/CY4000010.pdf?openelement)

[34] Ellul A. (2022), Report of an on-the-spot appraisal undertaken for the Council of Europe, Convention on The Conservation of European Wildlife and Natural Habitats, 21 Feb 2022, <https://rm.coe.int/convention-on-the-conservation-of-european-wildlife-and-natural-habita/168074684b>

[35] “Report by The Complainant”, Convention on The Conservation of European Wildlife and Natural Habitats”, 2 Nov 2022,
<https://rm.coe.int/files48e-2022-cyprus-akamas-compl-report/1680a8dd6e>

[36] 希臘東正教會(Greek Orthodox Church)

[37] “Akamas: The Most Biodiverse Area in Cyprus Is Under Threat”, Revolve, 21 Sep 2023,
<https://revolve.media/features/defending-akamas-national-forest-reserve>

[38] “Akamas: Cyprus’ ecological treasure is under attack from its government”, DiEM25, 6 July 2022,
<https://diem25.org/akamas-cyprus-ecological-treasure-under-attack-from-its-government/>

[39] “As final decisions are made on Akamas, no one is happy”, CyprusMail, 29 Sep 2021,
<https://cyprus-mail.com/2021/09/29/as-final-decisions-are-made-on-akamas-no-one-is-happy>

[40] “We do not hae the ‘luxury’ of sacrificing Akamas on the altar of development and easy profit”, in-cyprus philenews, 20 Dec 2023,
<https://in-cyprus.philenews.com/local/we-do-not-have-the-luxury-of-sacrificing-akamas-on-the-altar-of-development-and-easy-profit/>

[41] “Akamas: The Most Biodiverse Area in Cyprus Is Under Threat”, Revolve, 21 Sep 2023,
<https://revolve.media/features/defending-akamas-national-forest-reserve>

Ellul A. (2022), Report of an on-the-spot appraisal undertaken for the Council of Europe, Convention on The Conservation of European Wildlife and Natural Habitats, 21 Feb 2022, <https://rm.coe.int/convention-on-the-conservation-of-european-wildlife-and-natural-habita/168074684b>

[42] <https://cyprus-mail.com/2023/11/15/the-government-must-step-in-and-stop-violations-in-the-akamas>

[43] “Cap St Georges Hotel & Resort awarded Green Key Certificate”, CyprusMail, 16 May 2024,
<https://cyprus-mail.com/2024/05/16/cap-st-georges-hotel-resort-awarded-green-key-certificate>

[44] “Glamorous Cyprus Resort’s Investors Linked to Infamous ‘Magnitsky Affair’”, OCCRP and iStories, 19 Dec 2023,
<https://www.occrp.org/en/project/cyprus-confidential/glamorous-cyprus-resorts-investors-linked-to-infamous-magnitsky-affair>

[45] Honey M., Vargas E., Durhan W.(April 2010) , Impact of Tourism Related Development on the Pacific Coast of Costa Rica Summary Report, Center for Responsible Travel,
<https://www.responsibletravel.org/wp-content/uploads/sites/213/2021/03/impact-tourism-related-development-pacific-coast-costa-rica-summary-report.pdf#:~:text=and%20ranching%20communities%20in%20the,inclusive%20resort%20and%20vacation%20home>

- [46] Barrantes-Reynolds M., The Expansion of “Real Estate Tourism” in Coastal Areas: Its Behaviour and Implications, University of Costa Rica, San Jose, https://icsid.worldbank.org/sites/default/files/parties_publications/C3164/Respondent's%20Factual%20Exhibits/r-162.pdf
- [47] CST Tourism Sustainability, Instituto Costarricense de Turismo, <https://www.ict.go.cr/en/sustainability/cst.html>
- [48] “Decade One: Dream, Design, and Build and Ecolodge”, Center for Responsible Travel, <https://www.responsibletravel.org/impact-tourism-handbook/lapa-rios-ecolodge-and-reserve-a-pioneers-story/>
- [49] Honey M., Vargas E., Durhan W., Impact of Tourism Related Development on the Pacific Coast of Costa Rica Summary Report, Center for Responsible Travel, April 2010, <https://www.responsibletravel.org/wp-content/uploads/sites/213/2021/03/impact-tourism-related-development-pacific-coast-costa-rica-summary-report.pdf#:~:text=and%20anchoring%20communities%20in%20the,inclusive%20resort%20and%20vacation%20home>
- [50] 不少豪宅發展均會標榜「可持續」。在加瓜納卡斯特省一豪宅發展中，可見發展商聲稱其地產發展業務有利當地生態。
<https://www.haciendapinilla.com/news-detail.html?id=1708819260>
- [51] Barrantes-Reynolds M., The Expansion of “Real Estate Tourism” in Coastal Areas: Its Behaviour and Implications, University of Costa Rica, San Jose, https://icsid.worldbank.org/sites/default/files/parties_publications/C3164/Respondent's%20Factual%20Exhibits/r-162.pdf
- [52] 意指一種以發展私樓為本出發的旅遊發展模式，屬近代冒起的新旅遊模式，主要吸引本國以外的投資者，購買在當地旅遊地點的房產。購買房產者的旅遊模式與其他旅客短期逗留不同，前者逗留時間較長，目的為增進生活質素、豪華享受或追求另類生活模式，後者則以短期休閒活動為主。兩種發展模式對當地社區及環境的影響不盡相同
https://grcglobalgroup.substack.com/p/residential-tourism-a-double-edged?utm_campaign=post&utm_medium=web
- [53] Barrantes Reynolds, M. P. "Costa Rica, without artificial ingredients": The role of the State in the expansion of residential tourism in coastal areas. Yearbook of Central American Studies, 39 (2013): 233-261. <https://doi.org/10.15517/aeca.v45i0.37666>
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2444883421000103>
https://icsid.worldbank.org/sites/default/files/parties_publications/C3164/Respondent's%20Factual%20Exhibits/r-162.pdf
- [54] Cañada, E. (2019). Conflictos Por El Agua En Guanacaste, Costa Rica: Respuestas Al Desarrollo Turístico. Anuario de estudios centroamericanos, 45(1), 323–344.
- [55] “Ernest Canada: “The business sector has used the term tourism-phobia to delegitimize social protest””, The Voice of Guanacaste, 22 Aug 2024, <https://vozdeguanacaste.com/en/ernest-canada-the-business-sector-has-used-the-term-tourism-phobia-to-delegitimize-social-protest/>
- [56] <https://www.nalunosara.com/villas>
- [57] “We had zero—zero—interest in being hoteliers,” noted Short, a tall, gregarious brunette, explaining that the grounds were being eyed by developers intent on building condos. “We did this to make sure the property didn’t become some garish cartoon that ruined the integrity of Nosara.”
<https://www.cntraveler.com/stories/2016-01-28/how-buzzfeeds-co-founder-is-protecting-a-costa-rican-town>
- [58] the social and economic articulation of this activity with the rest of the population has been almost nonexistent. It must be emphasized that the enclave structure and the consequent segregation and marginalization of the local population are not exclusive to Costa Rica but typical of the real estate tourism sector. (p.8)
- https://icsid.worldbank.org/sites/default/files/parties_publications/C3164/Respondent's%20Factual%20Exhibits/r-162.pdf
- [59] “Costa Rica’s Tourism Boom: Economic Gains and Housing Woes”, The Rio Times, 3 Sep 2024, <https://www.riotimesonline.com/costa-ricas-tourism-boom-economic-gains-and-housing-woes>
- [60] “Ernest Canada: “The business sector has used the term tourism-phobia to delegitimize social protest””, The Voice of Guanacaste, 22 Aug 2024, <https://vozdeguanacaste.com/en/ernest-canada-the-business-sector-has-used-the-term-tourism-phobia-to-delegitimize-social-protest/>
- [61] Barrantes-Reynolds M., The Expansion of “Real Estate Tourism” in Coastal Areas: Its Behaviour and Implications, University of Costa Rica, San Jose, https://icsid.worldbank.org/sites/default/files/parties_publications/C3164/Respondent's%20Factual%20Exhibits/r-162.pdf
- [62] 「就尖鼻咀及白泥發展生態旅遊節點邀請提交意向書」，發展局、土木工程拓展署、規劃署，2025年4月，
[https://www.nm.gov.hk/downloads/EOI%20\(Chi\).pdf](https://www.nm.gov.hk/downloads/EOI%20(Chi).pdf)
- [63] Ecotourism and Protected Areas. UN Tourism. <https://www.unwto.org/sustainable-development/ecotourism-and-protected-areas>
- [64] 同註62
-