

創科展商雲集 InnoEX 前沿成果經港出海



A3

逾八成受訪青年認同港編制五年規劃 三領域應優先對接「十五五」

A5

美擬升級對華半導體出口限制 中方：堅決採必要措施維護

A6

大都會博物館珠寶珍藏 亮相香港故宮館



A10

文匯報

WEN WEI PO www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物 獲特許可在全國各地發行

2026年4月

26 星期日

百年年三月初十 十九立夏 今日出版3疊7大張 港字第2777 港售12元



香港文匯網App

城鄉共融

為配合「無處不旅遊」，今年度財政預算案建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，推展鄉郊旅遊項目，為鄉村帶來經濟活力。新界東北的客家古村荔枝窩是鄉郊旅遊的先行者，其間克服重重制度關卡，終於成功領取民宿牌照。鄉郊保育辦公室總監鄧文彬近日帶領香港文匯報記者深入該村，直擊該村從「破局」到「破圈」所經歷的拆牆鬆綁歷程，可作為北都城鄉共融的借鑒。他透露，特區政府已於去年發出鄉郊民宿牌照簡易發牌指引，日後村屋轉型民宿不再是「不可能的任務」，但目前擺在眼前的核心難題只剩市場拓展，如何跳出「千村一面」的發展困局，打造獨具香港特色的鄉郊旅遊IP，真正吸引遊客入村、留村，成為鄉郊旅遊可持續發展的關鍵。 ●文：香港文匯報記者 文禮顯 圖：香港文匯報記者 北山彥

鄉村民宿能做難賺 破局全繫出圈留客

直擊荔枝窩獲發牌到拓市之路 打造特色IP成可持續發展關鍵

荔枝窩這座擁有三百年歷史的客家古村，早在2013年啟動民宿探索，卻一直陷於僵局。2018年鄉郊辦成立之際，荔枝窩民宿項目已投入大量資金，聘請建築師、規劃師與專業申牌團隊，但香港並沒有專為民宿而設的牌照，該村的民宿需申請一般的賓館牌照。

政府拆牆鬆綁 從「不可能」到「能做」

鄧文彬憶述，當年最大的障礙在於規管「一刀切」，消防、安全、排污等完全套用市區酒店的標準，但偏遠村屋空間狹小，根本無法安裝消防灑水系統，高昂的改造費用與有限的收益形成巨大落差，最終導致項目幾近擱淺。

其後，在政府跨部門協調下「特事特辦」，荔枝窩終於在2021年實現突破，11間村屋成功轉為持牌民宿。為推廣這一成功經驗，政府去年底更發布簡易發牌指引，從地政、消防、結構、排污等多方面為鄉郊經營者減負，並容許在第三方機構認證村屋結構安全後，豁免部分消防硬性要求，簡化涉及土地事宜的申請程序並豁免相關行政費用，提供標準化申請範本減少對專業顧問的依賴。

這些措施徹底改變香港鄉郊民宿的申牌生態。鄧文彬表示，新指引推出後，鄉村民宿申請更具確定性，「過去村民花幾十萬也未必能拿到牌照，現在只要符合基本條件，就能自行評估、順利申請，這是鄉郊旅遊發展的重要突破。」

地處偏遠成本貴致房價高

然而，牌照鬆綁後的荔枝窩，目前面對的是「能做卻難賺」的尷尬局面：該村民宿房價每晚介乎1,000元至2,000元，高於市區部分星級酒店，故整體入住率僅約兩成，節假日也難以突破三成入住率。

據悉，高房價的原因是地處偏遠，導致清潔、水電、交通等開支居高不下，成本壓力沉重。有經營者向香港文匯報透露，鄉郊地方缺乏中央配套，日常運作例如房間床鋪也要運往市區清洗，打掃員工工資成本不菲，導致高房價削弱競爭力。

他說在疫情期間，港人無法外遊，令荔枝窩一度成為鄉郊旅遊熱點，每日人流達三四百人，但在恢復全面對外通關後，港人熱衷北上消費與境外旅遊，荔枝窩迅速回歸淡靜，平日幾乎無客，僅周末有少量人流，規模效應難以形成。

「現在鄉郊旅遊的核心矛盾，已經從『能不能開民宿』變成『怎麼把人引進來、留住來』。」鄧文彬坦言，香港擁有獨特的鄉郊資源包括荔枝窩的客家古村文化、印洲塘的海岸濕地、長洲的漁村風貌，這些都是內地鄉村旅遊無法複製的優勢，但如何將這些優勢轉化為旅遊吸引力，是業界與政府需要共同思考的問題。

為配合「無處不旅遊」，今年度財政預算案建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，推展鄉郊旅遊項目，為鄉村帶來經濟活力。新界東北的客家古村荔枝窩是鄉郊旅遊的先行者，其間克服重重制度關卡，終於成功領取民宿牌照。鄉郊保育辦公室總監鄧文彬近日帶領香港文匯報記者深入該村，直擊該村從「破局」到「破圈」所經歷的拆牆鬆綁歷程，可作為北都城鄉共融的借鑒。他透露，特區政府已於去年發出鄉郊民宿牌照簡易發牌指引，日後村屋轉型民宿不再是「不可能的任務」，但目前擺在眼前的核心難題只剩市場拓展，如何跳出「千村一面」的發展困局，打造獨具香港特色的鄉郊旅遊IP，真正吸引遊客入村、留村，成為鄉郊旅遊可持續發展的關鍵。 ●文：香港文匯報記者 文禮顯 圖：香港文匯報記者 北山彥



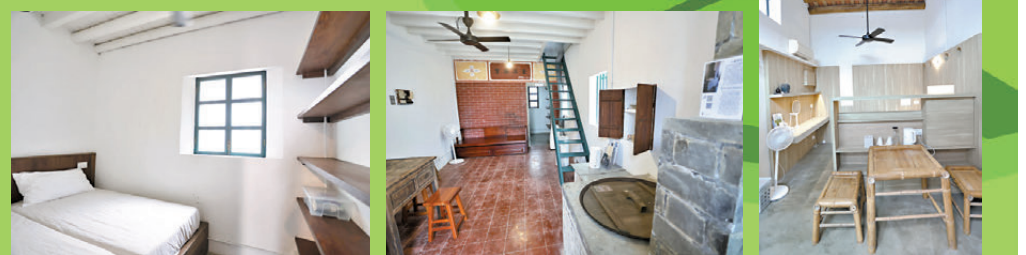
▲疫情期間港人無法外遊，讓荔枝窩一度成為鄉郊旅遊熱點，每日人流達三四百人。



▲鄧文彬講述荔枝窩從「破局」到「破圈」的過程。



●外籍遊客專程到訪荔枝窩，大讚風景優美，恍如世外桃源。



●荔枝窩終於在2021年實現突破，11間村屋成功轉為持牌民宿。

專家之言

循特色化片區化路徑 完善配套鑄鄉郊品牌

鄉郊旅遊成敗關鍵在於產業鏈的共生，講究全方位配套建設，例如內地近年的鄉村旅遊不斷升級，從「看風景」升級為「體驗文化、休閒度假」，浙江烏鎮、雲南大理、廣東梅州等地憑藉完善的配套、豐富的體驗和精準的宣傳，吸引大量遊客前往。鄧文彬建議，香港鄉郊旅遊應走「特色化、片區化、配套化」的發展路徑，打造獨具香港特色的鄉郊IP，避免「千村一面」。

有關鄉郊旅遊的專家指出，香港鄉村民宿與食肆經營，除了人流不足的問題，還面臨多重深層次制約，特別是旅遊配套不足，缺乏持牌食肆、夜間活動與文化體驗項目，讓遊客滿心歡喜到訪，結果「有得往、無得食、無得玩」。而往往難以吸引學校、企業等團體客群。鄧文彬坦言，鄉郊食肆最大的難點在於人流不穩、季節性強，加上牌照與土地要求增加成本，即使有政策鬆綁，業者仍持續觀望。為此，政府已推出鄉郊地

區牌照指引，並以谷埔餐廳、鹽田梓外賣店等成功個案為示範，為業者提供實務參考。

食與玩融合文化特色

為破解「鬆綁易、引客難」的困局，鄧文彬提出了系統化的解決方案：香港鄉郊旅遊「特色化、片區化、配套化」的發展路徑。首先，要打造獨具香港特色的鄉郊IP，例如荔枝窩依託客家文化與濕地生態，打造「客家古村+生態體驗」的特色品牌；長洲可圍繞漁村文化，推出漁民體驗、海鮮美食等項目；大嶼山則可結合佛教文化與自然風光，打造休閒度假目的地。

其次，要以活動帶動人流，豐富旅遊體驗。鄉郊辦將持續舉辦國家生態日、鄉郊豐年節等大型活動，引入音樂演出、藝術展覽、客家文化體驗等內容，提升香港鄉郊旅遊的知名度；同時增加生態導賞、夜觀星蟲、農耕體驗等特色項目，改變單一遠足的

旅遊模式，延長遊客停留時間。

同時，要推動片區化發展，完善旅遊配套。政府將聯動荔枝窩、谷埔、梅子林、吉澳、鴨洲等村落，打造印洲塘旅遊品牌，形成片區旅遊效應，讓遊客「一條線玩遍多個鄉村景點」；推動更多鄉郊民宿及食肆成功持牌，搭建一站式旅遊資訊平台，整合交通、住宿、活動等資訊，優化交通接駁，透過規模化經營降低成本，逐步建立「人氣提升+生意增加+配套完善+更多人氣」的良性循環。

鄧文彬強調，香港鄉郊旅遊的發展，不能僅停留在「拆牆鬆綁」的政策層面，更要在特色打造、宣傳推廣、配套完善上持續發力。「香港的鄉郊旅遊，不能簡單複製內地的發展模式，要立足自身的文化與生態優勢，打造獨特的旅遊體驗。」政府、業界與社會需合力在安全前提下給予鄉郊經營者更大彈性，平衡文化保育與旅遊發展，讓香港鄉郊旅遊真正成為香港旅遊的新版圖。

原居民冀政策鬆綁 吸多元經營

疫情期間，香港市民無法外遊，荔枝窩一度成為最熱門的鄉郊旅遊點，人流與生意均處於頂峰。隨著全面通關，市民恢復出境旅遊，本地鄉郊遊迅速降溫。原居民春哥年逾六十，七年前回流家園經營土多，他直言目前周末收入跌至千餘元，有時僅幾百元，平

日近乎零生意。他希望政府為鄉郊旅遊進一步鬆綁，吸引多元化的經營者。

他憶述，在疫情期間是生意最火爆的時候，每日人流高達三四百人，周末土多營業額可達三五千元，但在香港恢復全面對外通關後，出境旅遊恢復，荔枝窩人氣大幅回落，人流甚至不及疫情之前。

他坦言，經營最大困難是食肆牌照申請嚴格、前期投入巨大。為符合排污及廚房要求，他已投入三十多萬元改造。「鄉郊地方空間有限、改造成本高，靠小本生意很難回本。」

對外區人士想前來經營，春哥認為只要該村引入多元化食肆搞旺氣氛，以荔枝窩得天獨厚的美景，大有可為，「希望大家一同搞旺荔枝窩。」

香港發展鄉郊旅遊：其他地區經驗與啟示

日本

政策重點：政府補貼 + 農村振興 (Green Tourism)

例子

- 大分縣安心院町：16個農家參與農家民宿計劃，80%收入留在社區
- 京都美山町：保留傳統民宿，吸引國際遊客，成為可持續旅遊典範
- 石川縣、愛媛縣：高鐵延伸 + 復興補貼，外國過夜人次大增

可借鏡之處：推出改建補貼計劃，鼓勵農民參與。引入「綠色旅遊」認證，避免過度商業化。強調「真實體驗」(例如農事、節慶)

英國

政策重點：農場多元化 + 行銷聯盟。支援農場轉型為豪華露營 (Glamping) 或度假住宿

例子

- 埃塞克斯郡 Tuffon Hall 葡萄園：政府基金支持，推出豪華露營，創造就業
- 威爾士 Maes Celt Roundhouse Retreats：農場改建凱爾特風園屋，吸引情侶體驗寧靜農村
- 蘇格蘭高地農場 B&B：結合寵物農場與自然，疫情後 Staycation 需求大增

可借鏡之處：發展「農場+文化體驗」模式，吸引本地及內地遊客

新加坡

政策重點：都市型農遊，結合高科技與教育。農場轉為教育與體驗地點

例子

- 林厝港高科技農業食品區：高科技農場結合教育與體驗，吸引家庭與學校團體
- 費爾蒙酒店 (Fairmont) 魚菜共生項目：屋頂農場與酒店合作，延伸住宿體驗

可借鏡之處：結合新界農地與高科技農場體驗(如農場工作坊)

台灣地區

政策重點：法規完善 + 補貼培訓。訂立民宿法規，結合文化與生態體驗

例子

- 茶區與休閒農場民宿：結合採茶與農事體驗，吸引家庭客，政府提供住宿補貼

可借鏡之處：訂立民宿登記條例，規範安全與衛生。提供改建補貼及培訓計劃。發展「文化+生態」體驗型民宿