

# 沙 Sha Tin

# 田

规划宜居新市镇  
Planning for Liveable New Towns

 规划署  
Planning Department



## 地理环境

沙田新市镇位于九龙以北的新界东部，占地约 6 940 公顷，东、南、西三面为马鞍山、水牛山、大老山、狮子山、笔架山、金山、针山和草山围绕，北面则以吐露港为界（图 1）。城门河由西南向东北，经沙田区流入沙田海。河谷地区和位于低地的洪泛平原适合人们聚居。

沙田新市镇包括沙田区、马鞍山区和邻近的乡郊地区。沙田区位于低地和河谷地区，在大水坑与马鞍山区相连。马鞍山区沿沙田海东岸向东北面延伸至泥涌。

沙田新市镇是香港第一代新市镇之一，于 1973 年开始发展时，人口约 2 万人。根据香港 2016 年中期人口统计，沙田及马鞍山新市镇人口合共约为 665 600 人。

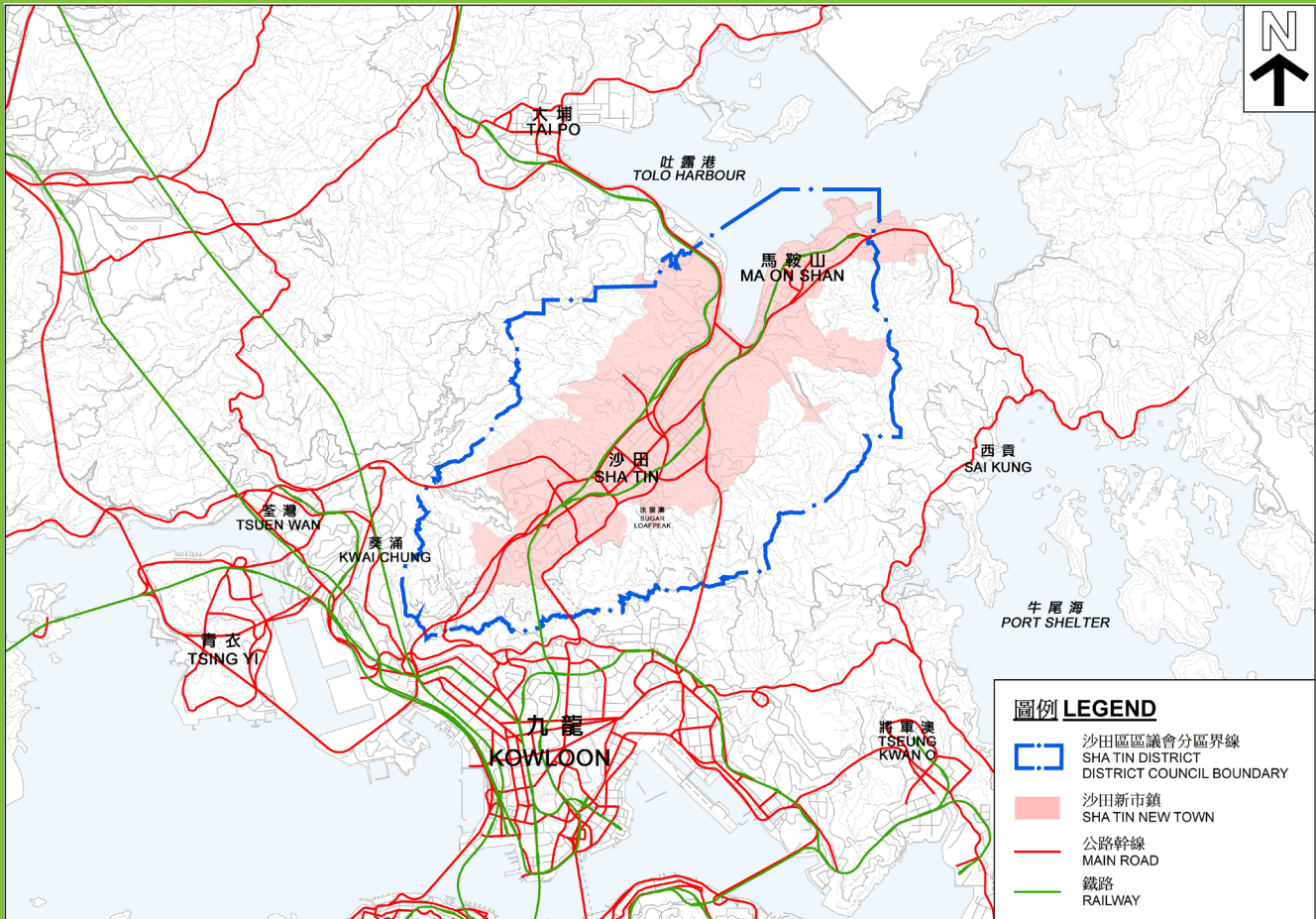


圖 1：沙田新市鎮的位置



## 历史背景

香港开埠以来，一直受建屋用地不足的问题困扰。新界大部分地方属郊野，山峦起伏，只有早年居民聚居地一带才是平坦的土地，面积有限。同时，新界大部分地方被南面的九龙山麓阻隔，并缺乏主要的公用设施，以致发展受到限制。

1972年10月，政府推出大型建屋计划，旨在于80年代中期提供足够房屋，供180万人居住。按照计划，该些新建房屋超过一半位于新市镇。沙田、屯门和荃湾正是政府指定发展的第一代新市镇。政府决定在新界发展新市镇，是经过精心规划，首次尝试打破九龙山麓的障碍。

自明代（公元1368年至1644年）以来，沙田便有人定居和耕种，大围村就是于当时建立。沙田谷地势平坦，土地肥沃。相传在古时，当地出产的稻米会运送到北京，供皇帝享用。

虽然沙田与九龙北部距离不远，并有公路和铁路相通，但在70年代以前，沙田大部分土地仍是乡郊地区。

沙田第一份法定图则于1961年由城市规划委员会制订。根据这份图则，沙田的人口可达36万，人口密度最高为每公顷750人。虽然图则建议把少量土地划为工业用地，但当时沙田只被视作九龙一个近郊住宅区。

为了纾缓市区的挤逼情况，政府需要在沙田兴建大量徙置屋邨。因此，当局须对1961年的图则作出检讨，以容许在沙田进行更高密度的住宅和工业发展。当局进行进一步的具体规划和工程研究后，制订了一份分区计划大纲草图，取代1961年的图则。1965年，前工务局制订了一项综合发展计划，建议在沙田发展一个新市镇。根据该计划而拟备的分区计划大纲草图其后于1967年6月获得通过。70年代初，当局拟备一份经修订的发展计划草图，把沙田的最终人口定为50万。沙田新市镇于70年代初开始大规模填海，自此之后，人口不断增加。

1979年，政府批准发展马鞍山，作为沙田新市镇的扩展部分。1983年，马鞍山运输研究获得通过，建议沙田及马鞍山的整体人口界限为704 000人，而马鞍山的人口界限为15万人。1986年，马鞍山发展检讨完成。该检讨建议沙田新市镇的人口应以75万为限。1991年3月22日，一份专为马鞍山拟备的分区计划大纲图首次于宪报公布。沙田分区计划大纲图及马鞍山分区计划大纲图曾经数次修订，以配合最新的建议。该两图涵盖住宅、乡村式发展、商业、工业、休憩用地、政府、机构或社区、绿化地带和其他指定用途等主要的土地用途，以及运输系统。

## 规划概念

沙田新市镇属带型发展，以城门河的天然河谷一带为重心。沙田新市镇的基本发展概念，是建立一个能自给自足的均衡社区，提供理想的工作、休憩、成长和学习环境。

新市镇的规划主要受到现有地形和铁路线的限制。在规划不同的土地用途时，当局考虑把谷地及填海区划作较高密度的住宅和工业用途，而地势较高的地方则划作较低密度的住宅用途。

## 沙田新市镇的发展

在规划沙田新市镇的发展时，政府已预留合适的土地，以发展各种土地用途（包括住宅、商业、工业和休憩用地）及提供各种社区和基础设施，满足人口的需要。

### 人口及房屋组合

沙田区内房屋种类众多，适合不同收入水平和住屋意愿的人士居住。根据香港 2016 年中期人口统计，在沙田及马鞍山田新市镇的人口中共约有 359 200 人居于公共租住房屋和资助出售单位<sup>1</sup>，其余约 306 400 人则居于私人住宅发展项目、乡村和其他临时及非住用房屋。

沙田新市镇按规划发展后，公营房屋（包括公共租住房屋和资助出售单位）与私人永久房屋（包括乡村屋宇）的整体单位比例将约为 55：45。

沙田最新落成的公共租住屋邨是水泉澳邨（图 4），最早落成的屋邨是沥源邨（图 2）和禾輦邨。现时，沙田新市镇共有 22 个公共租住屋邨（包括 5 个租者置其屋计划的屋邨）、18 个居者有其屋计划屋苑和 7 个私人机构参建居屋计划屋苑。低密度私人住宅主要位于地势较高的地点，例如九肚（图 3）。



图 2：沥源邨



图 3：九肚的低密度住宅



图 4：水泉澳邨

<sup>1</sup> 资助出售单位包括房屋委员会的居者有其屋计划单位、私人机构参建居屋计划单位、可租可买计划单位，以及房屋协会的住宅发售计划单位。

## 社区设施

政府已根据《香港规划标准与准则》有关医疗、教育及社区设施的要求，为沙田新市镇规划和发展多项社区设施，为区内居民服务。

沙田新市镇有足够的中小学校，可满足人口不断增长带来的需求。沙田还有多所专上院校，包括香港中文大学（图5）、香港恒生大学、香港专业教育学院（沙田）及明爱社区书院（沙田）。位于沙田的香港体育学院进一步推动专上教育多元化。



图5：香港中文大学

沙田新市镇共有9间社区会堂和3间社区中心。这些社区会堂和社区中心可提供幼儿院、儿童／青年中心、老人中心和残疾人士中心等设施。

威尔斯亲王医院（图6）于1982年正式启用，是一家分区医院。位于亚公角的沙田医院和资助的慈氏护养院提供辅助医院服务。沙田亦有一间私家医院，扩建后可提供约600张病床。另外，沙田设有4间普通科诊疗所／健康中心，为区内居民服务。



图6：威尔斯亲王医院

## 康乐及休憩用地

政府已预留足够土地，发展休憩用地和康乐设施，以配合当地居民及地区的需要。

城门河是沙田休憩用地的中枢，两岸设有公园、长廊、单车径和其他康乐设施。占地 9 公顷的沙田公园（图 7），是休憩用地的中心。公园内有精心设计的园艺花园和水景设施，亦设有大型露天广场和演奏台。

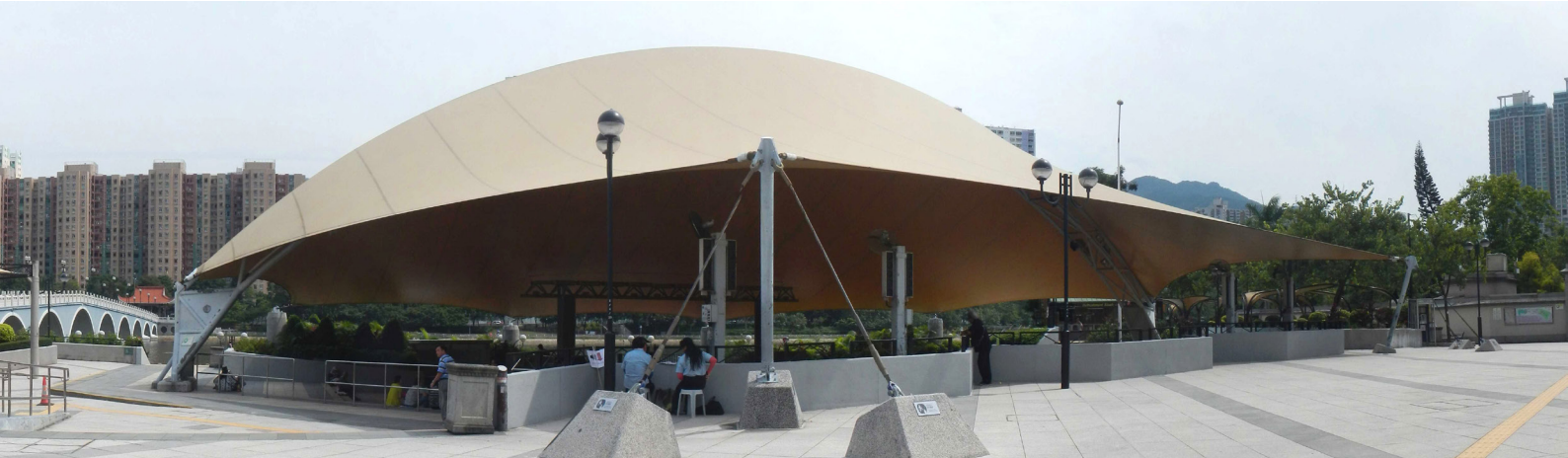


图 7：沙田公园

马鞍山的休憩用地旨在连接马鞍山郊野公园与沙田海／吐露港沿岸一带。马鞍山公园位于乌溪沙西面海旁，已发展为市镇公园。由南面大水坑通往北面马鞍山公园的海滨长廊，已落成启用。

根据马鞍山整体规划所采用的「绿化径」概念，马鞍山发展了 3 幅由东至西狭长的休憩用地。这 3 幅用地分别位于恒安邨南面和北面，以及耀安邨北面，作为绿化园景廊，分隔各项高密度发展。

新市镇内已妥为规划及提供康乐设施。这些设施，例如沙田运动场，多位于城门河两岸。乌溪沙青年新村（图 8）是马鞍山著名的康乐区之一。新市镇内多个地点设有游泳池场馆、网球场、壁球场和室内康乐中心，供区内居民使用。

规划上除提供上述主要休憩用地和康乐设施外，亦有打算在公共屋邨和大型私人住宅发展项目内提供足够的邻舍休憩用地和康乐设施。



图 8：乌溪沙青年新村



## 市中心

香港铁路东铁线沙田站附近一带已发展为沙田市中心，作为旧墟镇的扩展区。该市中心集中了大量购物设施，并设有主要公共运输交汇处。

沙田车站旁的商业楼宇连接一个综合文化场馆，是沙田市中心的焦点，提供全面的设施，包括公共图书馆和大会堂。该文化场馆位处设施低矮的文娱走廊，从四周的行人区望去，相当显眼。沙田法院位于文化场馆旁。沙田公园位于文化场馆与城门河之间，是城门河两岸休憩用地的中心，令市中心的发展更趋完善。市中心亦设有商店、办公室、电影院和其他商业及康乐设施（图9）。



图9：沙田市中心

马鞍山区的市中心前临吐露港，地点适中，从沙田新市镇其他地区前往该处十分方便。马鞍山市中心的核是商业设施，商业设施四周为住宅发展项目，住宅区的外围为政府及社区设施用地，围绕市中心建有市镇公园和吐露港海滨长廊（图10）。



图10：马鞍山市中心

## 零售及服务業

沙田新市鎮是新界最重要的購物和服務中心之一。在沙田和馬鞍山的市中心都設有大型購物商場，公共屋邨內亦有購物中心和街市設施。

## 工業

工業分布于 3 個主要地區，即大圍、火炭及元洲角。這些工業區交通方便。沙田新市鎮的工業以轻工製造業、貨倉和貯物為主（圖 11）。

石門于 2002 年改劃土地用途後，已逐漸由工業區演變為一般商貿用途地區。



圖 11：火炭工業區



圖 12：曾大屋

## 鄉村式發展

在發展早期，部分較舊的鄉村需要清拆以進行土地平整。不過，政府十分注重保護和改善余下的原有社區。沙田新市鎮內保留了多條認可鄉村，包括大圍村和曾大屋（圖 12）。

## 保育自然環境

1982 年，當局把沿泥涌海岸伸延約 0.9 公里的地方指定為「泥涌具特殊科學價值地點」。該地點有很多含有沉積物成分的花崗岩，以及一些黑色含炭的頁岩。這些都是香港罕有的地質特色。

沙田新市鎮內約有 1 387 公頃（約 39%）土地劃作「綠化地帶」。此地帶的規劃意向是促進自然環境保育，防止市區式發展滲入該地帶，並提供更多土地作靜態康樂活動場地。

## 交通

沙田新市镇有多种交通工具提供服务，完善的运输网络把沙田与本港其他地区连接起来。

### 公路、隧道及道路

连接沙田与九龙的道路有狮子山隧道、大老山隧道、尖山隧道、沙田岭隧道和大埔公路。由沙田前往新界西北部可使用连接荃湾的城门隧道。

自从吐露港公路于1985年9月通车后，前往新界北部的交通大有改善。吐露港公路、沙田路和大埔公路组成一个公路系统，把沙田新市镇与大埔和更遥远的地区连接起来。大老山公路亦把马鞍山与吐露港公路连接起来。西沙公路于1988年10月通车，连接沙田与西贡。

八号和九号干线分别把沙田与大屿山和沙田与西九龙连接起来。马鞍山绕道于2004年通车，提供直接的路线，让车辆可绕过繁忙的市中心，缩短来往沙田与马鞍山的行车时间。

多条横跨城门河的桥梁建成后，区内交通大有改善。

### 香港鐵路

沙田和马鞍山有香港铁路提供服务（图13及14）。东铁线共有5个车站，即大围、沙田、火炭、马场和大学站，把沙田新市镇与九龙和新界其他地区连接起来。

马鞍山线于2004年通车，设有9个车站，连接乌溪沙与大围，乘客可在大围站转乘东铁线。



图13：沙田站



图14：马鞍山站

## 公共交通

沙田新市镇设有多条巴士路线，由各个人口集中的地方直达都会区，亦有部分巴士路线由这些人口集中的地方经区内道路前往铁路站。除巴士服务外，亦有绿色专线小巴，大多行走人口较少的住宅区。

## 行人路和單車徑

沙田新市镇设有安全便捷的行人路和单车径，方便行人和骑单车人士来往沙田市中心与住宅区及工业区，以及直达大部分休憩用地。马鞍山亦有类似的系统，尽量把住宅发展项目与休憩用地、社区设施和市中心连系起来。



图 15：城门河畔的单车径

骑单车除了作为代步的交通模式外，亦成为沙田新市镇受欢迎的康乐活动。为尽量分隔骑单车人士和车辆，区内建造了独立的单车径。为使骑单车人士和行人之间保持合理的距离，行人路与单车径分别建在不同高度的地面上。由沙田沿吐露港公路前往大埔的单车径，是最受欢迎的单车路线之一（图 15）。

## 未来发展

### 房屋

为应付房屋供应方面迫切的需要，沙田新市镇已预留一些住宅用地兴建公共房屋，其中部分公共房屋发展项目已展开建造工程。此外，政府正物色具潜力发展住宅的用地。

### 沙田至中环线

施工中的沙田至中环线全长 17 公里，设有 10 个车站，分为两部分，即大围至红磡段和红磡至金钟段。大围至红磡段把现有马鞍山线从大围经九龙东连接西铁线，形成「东西走廊」。

## 迁移沙田污水处理厂

现有的沙田污水处理厂位于沙田新市镇内，占地约 28 公顷。政府建议把该污水处理厂迁到亚公角女婆山的岩洞，以腾出原址的土地作其他有利的用途。岩洞亦可发挥屏障的效用，阻隔可能出现的滋扰（例如气味和噪音），使区内环境得以改善。当局现正就搬迁计划进行勘测及设计工作，研究引进相关先进技术的可能性，同时参考海外的经验，务使搬迁计划能发挥最大的成效（图 16）。



图 16：现时的沙田污水处理厂

## 白石

白石坐落于马鞍山市中心以东的策略性位置，是吐露港的陆岬，从前用作难民羁留中心。白石南部建有住宅。政府正积极计划在白石北部发展康乐设施，例如镗型单车场、植物公园、主题餐厅、历奇单车乐团、水上康乐中心、古迹／生态中心和访客中心。

## 马料水填海建议

为了更灵活地回应社会对土地的需求，政府在 2013 年的《施政报告》公布，建议于维港以外填海，以开发新地和增加土地储备，满足长期的土地需求。马料水为其中一个填海选址。在马料水填海可提供珍贵的发展用地，与毗邻沙田污水处理厂迁到岩洞后腾出的用地产生协同效应。当局会就日后的发展再作研究。

## 展望未来

由于香港的人口不断增加，我们需要更多土地，以满足住宅、商业、康乐和其他方面的需求。预料沙田新市镇将会继续发展，以助应付这些需求。沙田新市镇除有房屋外，亦会有一系列的社区、康乐及基础设施，为市民提供惬意怡人的工作、休憩、成长和学习环境。

**如需进一步资料，请与下列办事处联络：**

## **沙田、大埔及北区规划处**

新界沙田上禾輦路 1 号  
沙田政府合署 13 楼  
电话：2158 6274  
传真：2691 2806  
电邮：stndpo@pland.gov.hk

或

## **规划资料查询处**

北角  
香港北角渣华道 333 号  
北角政府合署 17 楼

电话：2231 5000  
传真：2877 0389  
电邮：enquire@pland.gov.hk

沙田  
新界沙田上禾輦路 1 号  
沙田政府合署 14 楼

鸣谢：

航空照片由地政总署提供 © 香港特别行政区政府  
参考编号 G22/2019