

规划宜居新市镇

Planning for Liveable New Towns

屯 门

Tuen Mun



规划署
Planning Department

2022

地理环境

屯门（图 1）是香港第一代新市镇，位处香港新界西北部，西倚青山山脉，东北接元朗，东南达荃湾，距离九龙市区 32 公里、元朗 7 公里、荃湾 18 公里。

屯门新市镇占地约 3 210 公顷。根据香港 2021 年人口普查，屯门新市镇人口约 501 500 人。

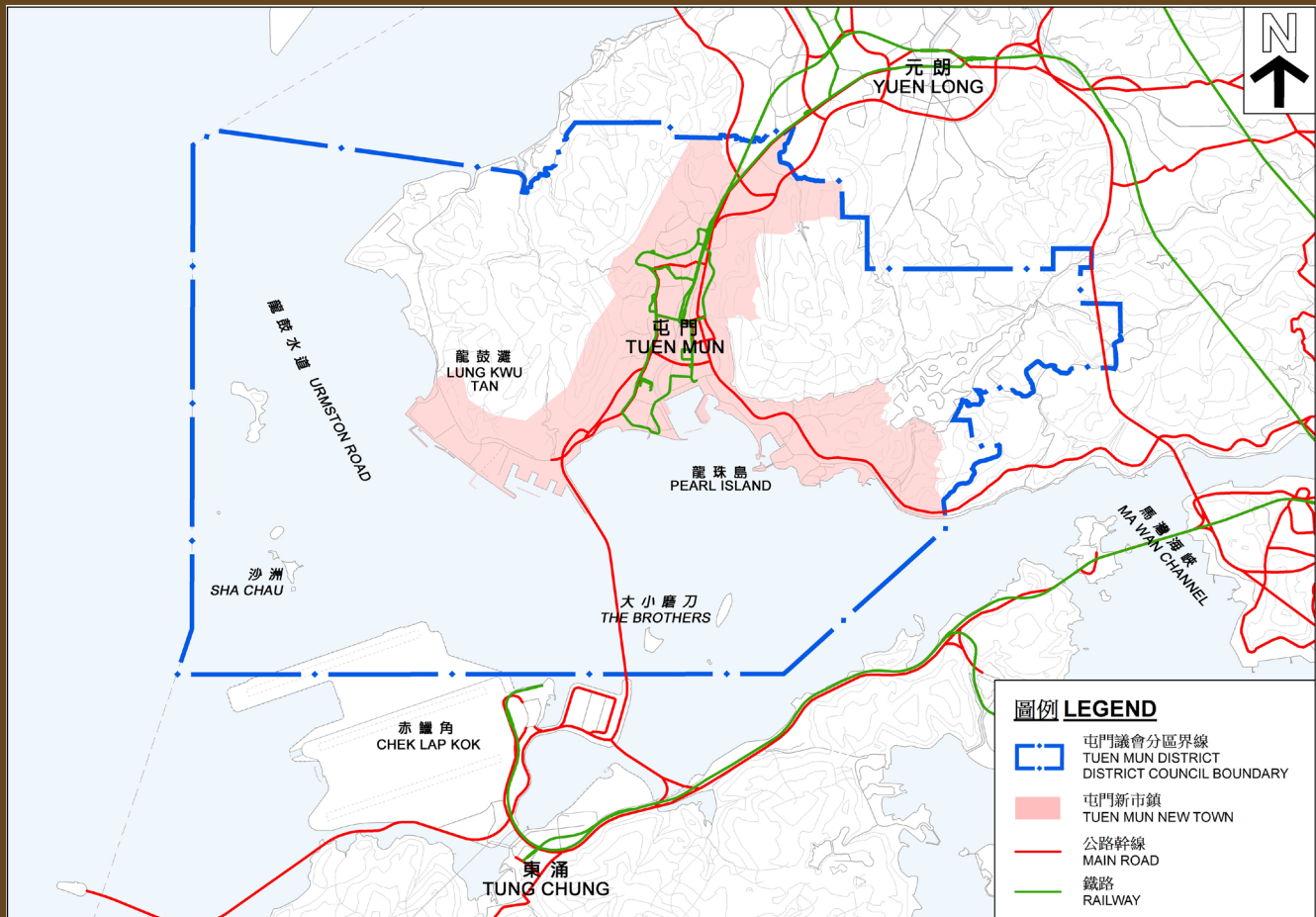


图 1：屯门新市镇的位置

历史背景

屯门位处珠江口的交通要冲。自唐朝以来（公元 610 年至 906 年），该处曾为一个军事基地及对外通商中心。屯门作为军事基地，曾有驻兵「屯」田防卫；而该处西倚青山山脉，东靠大榄山麓，其间水道贯穿，从地势来看，两座山脉相峙如「门」，由此得名「屯门」，意即「屯兵之门」。

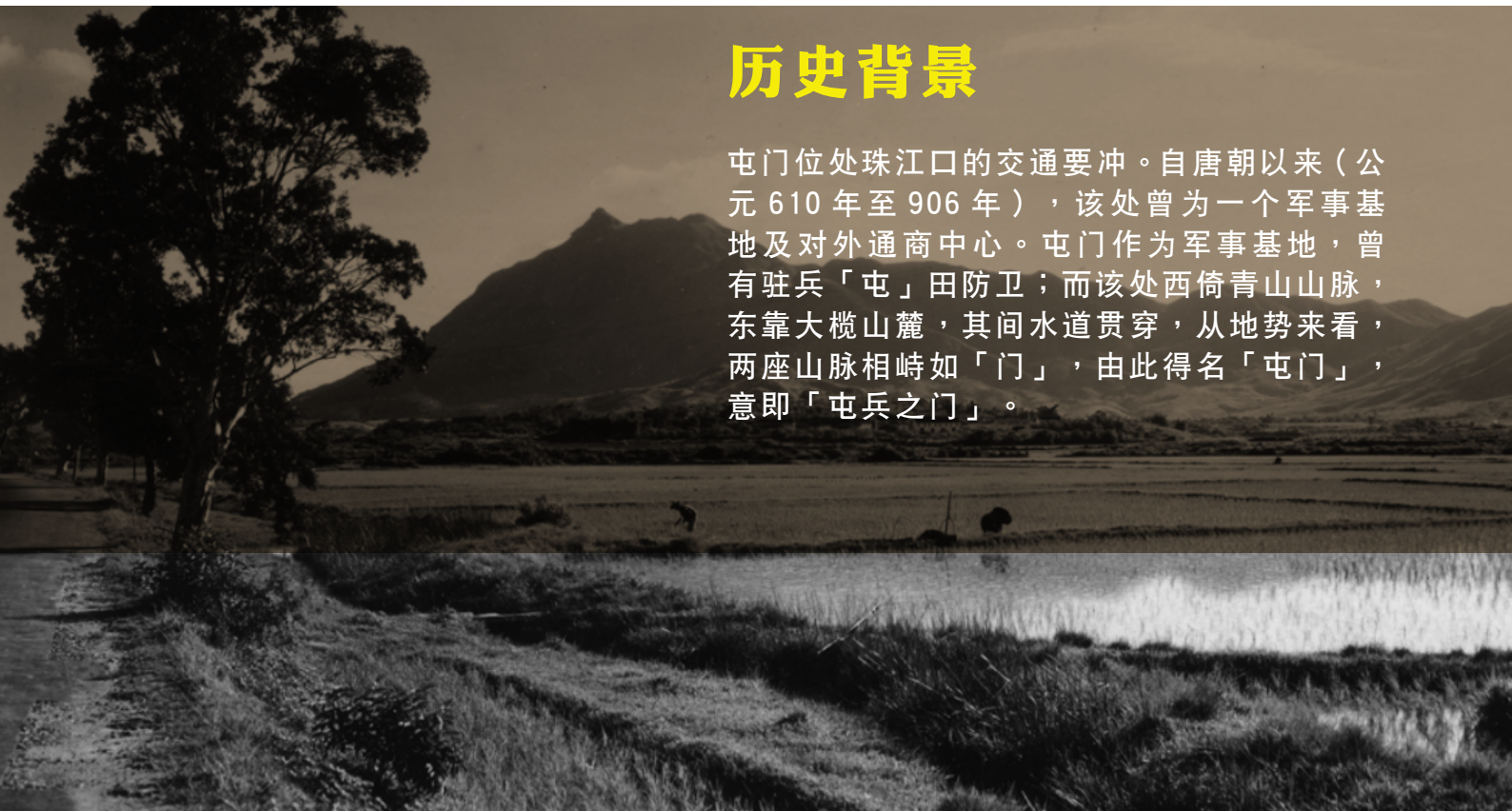


图 2：1932 年青山的稻田

1960 年以前，屯门居民大多以捕鱼和务农为生（图 2），屯门新墟便是这时期的市集。在 60 年代，政府积极推行分散市区发展的政策，锐意发展新市镇，以纾缓市区的挤迫情况，屯门便是当局选定发展的新市镇之一（图 3）。

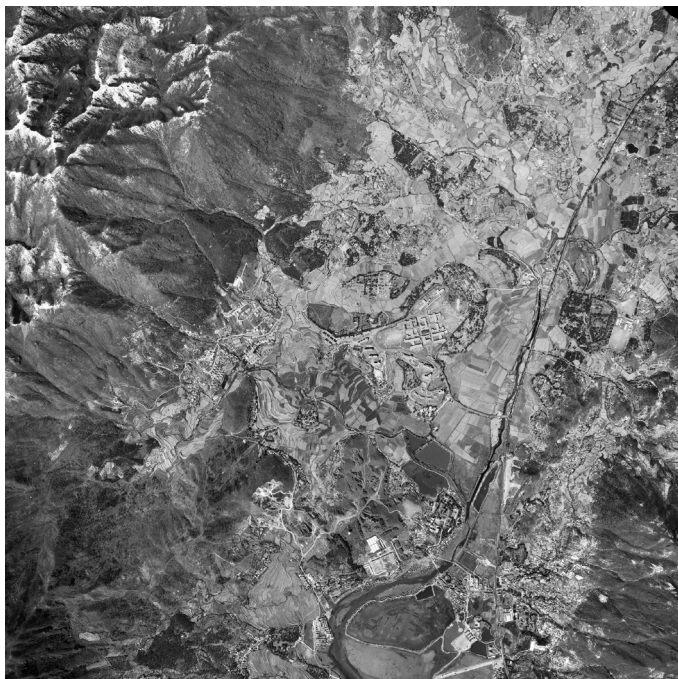


图 3：1963 年的屯门新市镇

屯门新市镇的发展主要集中在青山湾填海区及青山与大榄山之间的谷地。新市镇建有公营及私人房屋，并设有所需的基础设施和社区设施，亦配备完善的对外连接交通网络。港铁屯马线在屯门设有两个车站（图4），为来往新市镇与市区的居民提供便捷的集体运输设施。

屯门新市镇虽然发展迅速，但同时亦保留不少深具历史文化价值的名胜古迹及户外景致。著名的旅游点包括红楼、何福堂会所、青松观（图5）、青山禅院、清凉法苑、天后庙、香港黄金海岸（图6）、三圣墟（图7）、三圣庙等。



图4：屯马线屯门站

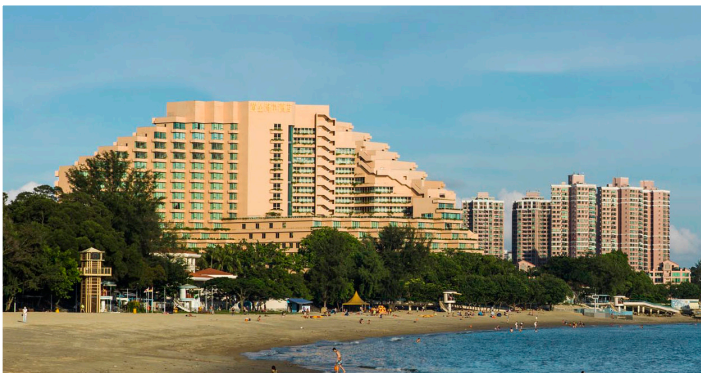


图6：香港黄金海岸



图5：青松观



图7：三圣墟

规划概念

屯门是香港第一代的新市镇，采用「均衡发展」及「自给自足」的规划概念。根据这概念，屯门分为若干个发展区，发展工程分类为不同的组别，当中所包含的元素包括房屋、工业及社区设施。各类发展工程完成后，各发展区能成为发展均衡、自给自足的社区。在规划屯门新市镇（图8）时，当局曾委托顾问进行研究，在贯彻下列规划目标的前提下，探讨发展规限和机会：



图8：2014年的屯门新市镇

- 提供不同类型的房屋（私营和公营房屋）；
- 缔造高质素环境，尤其住宅区的环境质素；
- 提供土地作工业及商业发展，从而创造就业机会；
- 发展现代化的综合运输系统；
- 提供各式各样具吸引力的康乐设施；
- 提供全面的教育、卫生、福利及其他社区设施；以及
- 保护重要景观。

屯门区的规划及设计，基本上是在青山山脊与大榄山麓之间的谷地上的「走廊」地带，建设一个城市中心区（图 9），以容纳房屋、工业、商业及附连的康乐及社区设施。至于位于该「走廊」地带两端的蓝地及扫管笏，则进行近郊式发展，作为乡郊地区与城市发展之间的过渡地带。新市镇的城市核心坐落屯门谷谷底的平地及青山湾的填海区上，建有密度较高的住宅及工商业区。

屯门新市镇的规划概念及原则，借着根据《城市规划条例》拟备及实施的分区计划大纲图展现出来。现时，屯门新市镇主要由屯门分区计划大纲图、蓝地及亦园分区计划大纲图和扫管笏分区计划大纲图涵盖。

屯门分区计划大纲图涵盖新市镇的城市中心区及由踏石角伸展至小榄交汇处的沿海地区。城市中心区包括市中心，以及属于较高密度的住宅、工业和商业发展。特殊工业集中在屯门西南部，包括香港内河码头、发电站、水泥厂、钢铁厂及资源回收场。屯门至赤鱗角连接路北面着陆点填海区位于屯门香港内河码头旁，东南面则预算用作发展低密度的近郊式住宅、游艇停泊处及泳滩。



图 9：「市区核心」内的发展

屯门新市镇的发展

房屋

屯门新市镇内的房屋种类和业权形形色色，包括公营房屋和私人房屋，由高密度屋邨以至附连花园的别墅式楼房（图 10 至 14），式式俱备。高密度的房屋发展大多集中在市中心及其周围地区，但较低密度发展则散布在边陲地区及连接大榄的沿岸一带。

屯门新市镇按规划发展后，公营房屋（包括公共租住房屋及资助出售单位¹）与私人永久房屋（包括乡村屋宇）的整体单位比例将约为 51：49，新市镇的规划人口将为 614 800 人左右。



图 10：富泰邨的公营房屋发展



图 11：V city 的私人房屋发展



图 12：聚康山庄的私人房屋发展



图 13：蟠龙半岛的低密度发展



图 14：新围仔村的乡村式发展

¹ 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。

康乐设施

屯门周边山峦起伏，屯门径的铺筑，不但连系观景点，观赏优美自然景色和特别景致，更可提供通道直达大榄郊野公园。该区现设有泳滩、海滨公园、散步广场等康乐设施，供区内居民进行各种动态及静态的康乐活动（图 15 至 17）。其他康乐设施包括屯门高尔夫球中心（图 18）及屯门公众骑术学校（图 19）。



图 15：黄金泳滩



图 16：屯门邓肇坚运动场



图 17：黄金海岸游艇会



图 18：屯门高尔夫球中心



图 19：屯门公众骑术学校

市中心及市镇公园

市中心可说是屯门新市镇的经济、社交及文化活动的总汇，提供商业楼面空间，以设置百货公司、商店、办公室及娱乐设施（如戏院和游乐场）。大型的商场 V City（图 20）为市中心提供 28 000 平方米的商业楼面空间。市中心亦设有一个文娱广场，内设政府办公室、屯门大会堂（图 21）、裁判法院（图 22）、公共图书馆和表演及展览场地。屯门市镇公园（图 23）毗邻市中心，公园内广植花草树木，绿茵处处，并设有不同形式的花园、游乐场、人工湖和小瀑布。



图 20：位于屯门市中心的 V City



图 21：屯门大会堂



图 22：屯门法院



图 23：屯门市镇公园

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，为屯门新市镇规划和发展多项社区设施，为区内居民服务。主要的社区设施包括仁爱堂赛马会社区及体育中心（图 24）、诊所及屯门医院（图 25）、中小学校、职业训练学校、儿童院及安老院。此外，岭南大学（图 26）及珠海学院（图 27）这两所专上学院均位于屯门新市镇。



图 24：仁爱堂赛马会社区及体育中心



图 25：屯门医院



图 26：岭南大学



图 27：珠海学院

经济活动

该区划作工业用途的土地，主要集中在屯门河西岸及青山湾北面和西面，大多为分层工厂大厦（图 28），适合作轻工业、仓库及办公室之用。指定作商业用途的土地位于屯马线屯门站以西的第 9 区。市中心内同时设有办公室楼面空间和零售商店（图 29），以配合商贸企业的发展需要。



图 28：屯门河以西的分层工厂大厦



图 29：屯门市中心的商业／办公室大厦

新市镇西南面的土地已发展为发电站、水泥厂及内河货运码头（图 30），为往返珠江三角洲的船只提供服务。区内的环保园是香港首个为回收业而兴建的设施，专为回收业及环保业提供长远可租用的空间。位于屯门的污泥处理设施（源·区）（图 31）在 2016 年 4 月投入服务，反映香港的愿景，奉行「转废为能」的理念，以及改变大众对资源回收和循环再造的态度。

图 30：屯门内河货运码头

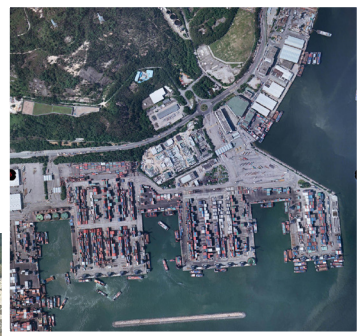


图 31：屯门 T. Park 「源·区」

交通

屯门新市镇的对外及区内运输系统发展完善。过去几年，屯门区内及对外交通（包括屯门公路及青山公路），都大有改善。屯马线把屯门新市镇与九龙连接起来，车程需时约 30 分钟。屯门至赤鱗角连接路，提往来屯门西与港珠澳大桥香港口岸、赤鱗角香港国际机场及大屿山北部的最直接路线。

拟议的屯门南延线会把屯马线伸延至新市镇的南部，拟建的屯门绕道会把新市镇与南面的赤鱗角连接路及北面的港深西部公路连接起来，而拟建的十一号干线则会把新市镇与南面的北大屿山公路及北面的港深西部公路连接起来。预计该区未来的交通畅达程度将会大大提升。

轻便铁路（图 32）是区内重要的公共交通工具，为往返屯门及元朗的乘客提供先进快捷的交通服务。该区亦设有来往屯门与大屿山的渡轮服务。



图 32：轻便铁路系统

展望未来

政府已计划就龙鼓滩填海工程和重新规划屯门西（香港内河码头和周边地区）进行研究。

已规划的洪水桥／厦村新发展区位于屯门新市镇以北，将带来更多就业机会，以及商业和文娱设施，惠及屯门的居民。

如需进一步资料，请与下列办事处联络：

屯门及元朗西规划处

新界沙田上禾輦路 1 号
沙田政府合署 14 楼
电话：2158 6301
传真：2489 9711
电邮：tmylwdpo@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

沙田
新界沙田上禾輦路 1 号
沙田政府合署 14 楼

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

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 G30/2022