

規劃宜居新市鎮

Planning for Liveable New Towns

屯門 Tuen Mun



規劃署
Planning Department

2022

地理環境

屯門（圖 1）是香港第一代新市鎮，位處香港新界西北部，西倚青山山脈，東北接元朗，東南達荃灣，距離九龍市區 32 公里、元朗 7 公里、荃灣 18 公里。

屯門新市鎮佔地約 3 210 公頃。根據香港 2021 年人口普查，屯門新市鎮人口約 501 500 人。

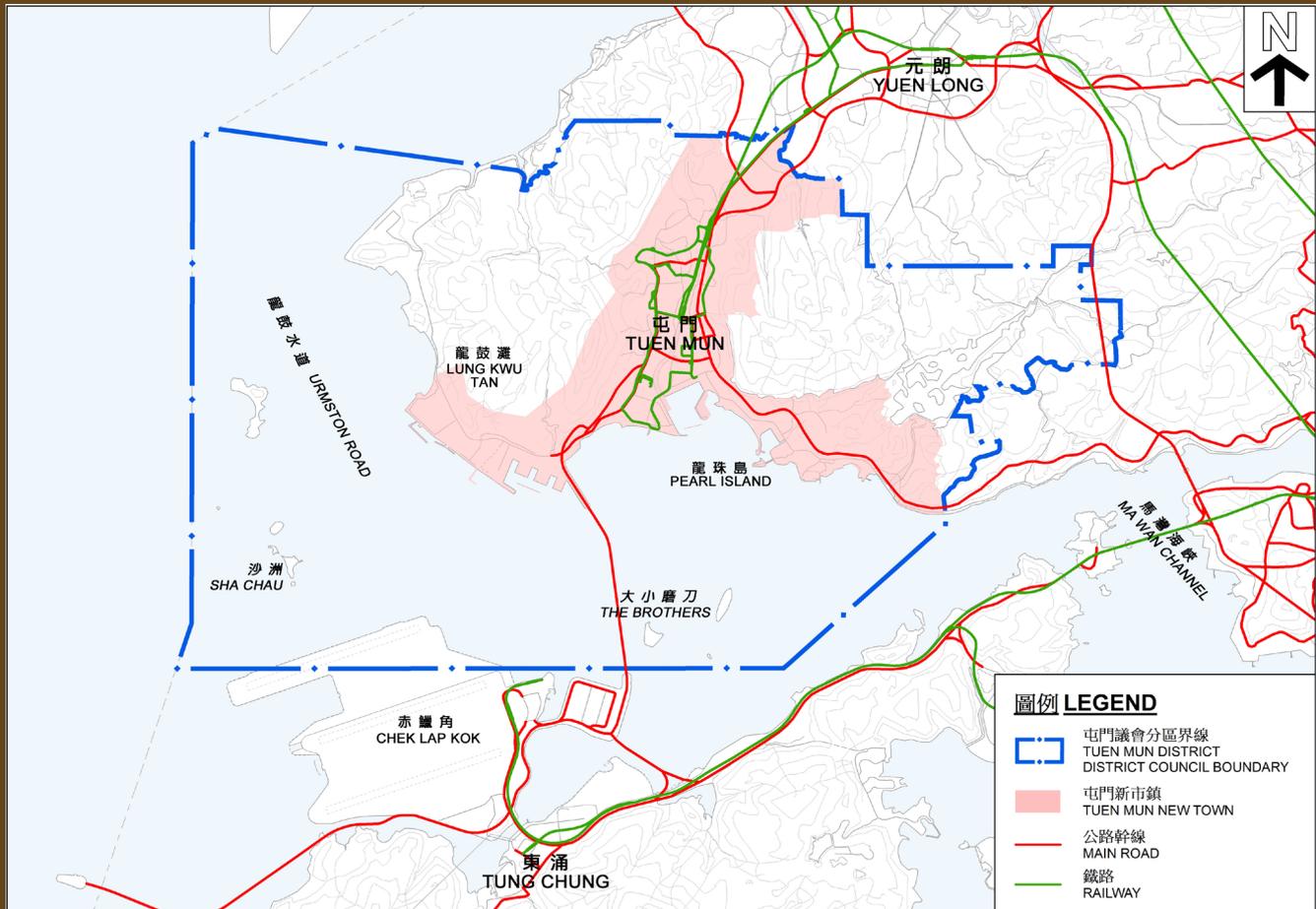


圖 1：屯門新市鎮的位置

歷史背景

屯門位處珠江口的交通要衝。自唐朝以來（公元 610 年至 906 年），該處曾為一個軍事基地及對外通商中心。屯門作為軍事基地，曾有駐兵「屯」田防衛；而該處西倚青山山脈，東靠大欖山麓，其間水道貫穿，從地勢來看，兩座山脈相峙如「門」，由此得名「屯門」，意即「屯兵之門」。

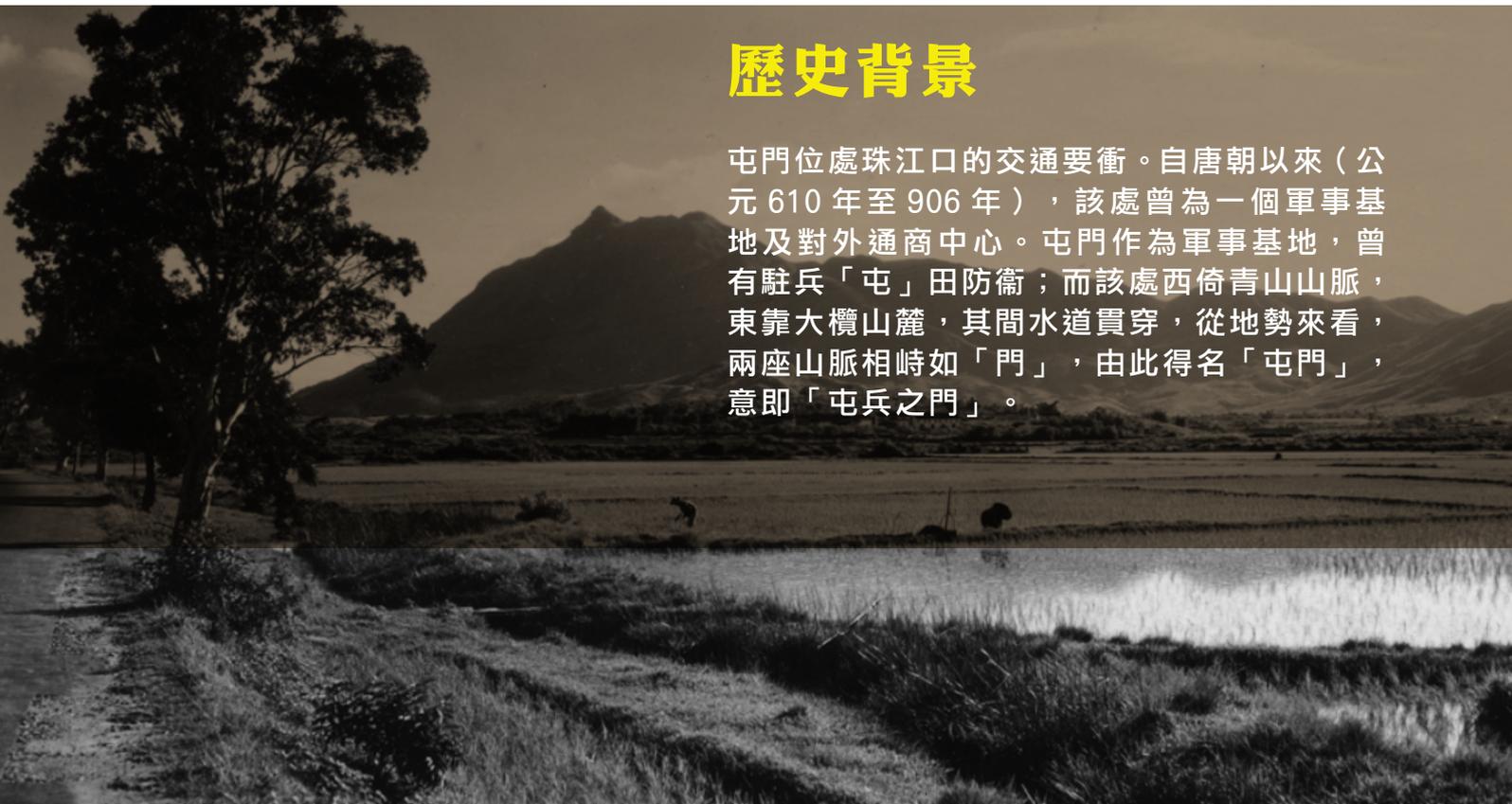


圖 2：1932 年青山的稻田

1960 年以前，屯門居民大多以捕魚和務農為生（圖 2），屯門新墟便是這時期的市集。在 60 年代，政府積極推行分散市區發展的政策，銳意發展新市鎮，以紓緩市區的擠迫情況，屯門便是當局選定發展的新市鎮之一（圖 3）。

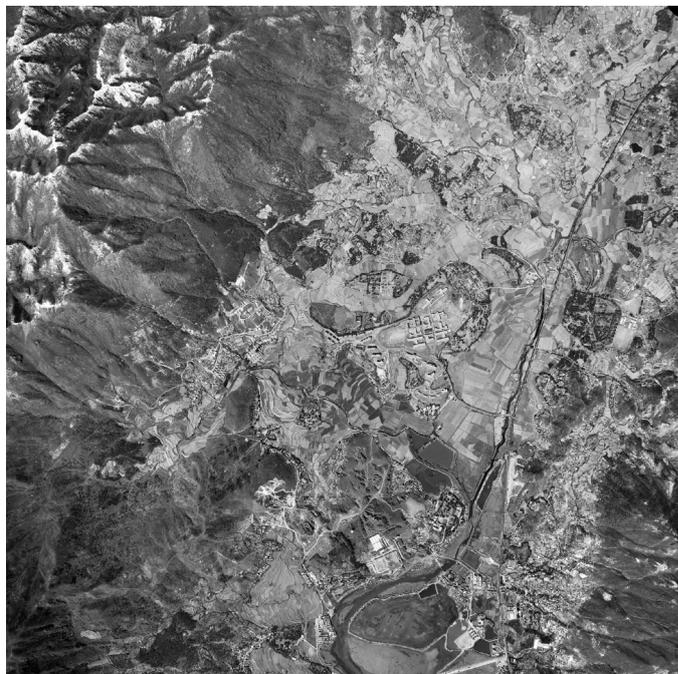


圖 3：1963 年的屯門新市鎮

屯門新市鎮的發展主要集中在青山灣填海區及青山與大欖山之間的谷地。新市鎮建有公營及私人房屋，並設有所需的基礎設施和社區設施，亦配備完善的對外連接交通網絡。港鐵屯馬線在屯門設有兩個車站（圖 4），為來往新市鎮與市區的居民提供便捷的集體運輸設施。



圖 4：屯馬線屯門站

屯門新市鎮雖然發展迅速，但同時亦保留不少深具歷史文化價值的名勝古蹟及戶外景致。著名的旅遊點包括紅樓、何福堂會所、青松觀（圖 5）、青山禪院、清涼法苑、天后廟、香港黃金海岸（圖 6）、三聖墟（圖 7）、三聖廟等。



圖 5：青松觀



圖 6：香港黃金海岸



圖 7：三聖墟

規劃概念

屯門是香港第一代的新市鎮，採用「均衡發展」及「自給自足」的規劃概念。根據這概念，屯門分為若干個發展區，發展工程分類為不同的組別，當中所包含的元素包括房屋、工業及社區設施。各類發展工程完成後，各發展區能成為發展均衡、自給自足的社區。在規劃屯門新市鎮（圖8）時，當局曾委託顧問進行研究，在貫徹下列規劃目標的前提下，探討發展規限和機會：



圖 8：2014 年的屯門新市鎮

- 提供不同類型的房屋（公營和私營房屋）；
- 締造高質素環境，尤其住宅區的環境質素；
- 提供土地作工業及商業發展，從而創造就業機會；
- 發展現代化的綜合運輸系統；
- 提供各式各樣具吸引力的康樂設施；
- 提供全面的教育、衛生、福利及其他社區設施；以及
- 保護重要景觀。

屯門區的規劃及設計，基本上是在青山山脊與大欖山麓之間的谷地上的「走廊」地帶，建設一個城市中心區（圖 9），以容納房屋、工業、商業及附連的康樂及社區設施。至於位於該「走廊」地帶兩端的藍地及掃管笏，則進行近郊式發展，作為鄉郊地區與城市發展之間的過渡地帶。新市鎮的城市核心坐落屯門谷谷底的平地及青山灣的填海區上，建有密度較高的住宅及工商業區。

屯門新市鎮的規劃概念及原則，藉着根據《城市規劃條例》擬備及實施的分區計劃大綱圖展現出來。現時，屯門新市鎮主要由屯門分區計劃大綱圖、藍地及亦園分區計劃大綱圖和掃管笏分區計劃大綱圖涵蓋。

屯門分區計劃大綱圖涵蓋新市鎮的城市中心區及由踏石角伸展至小欖交匯處的沿海地區。城市中心區包括市中心，以及屬於較高密度的住宅、工業和商業發展。特殊工業集中在屯門西南部，包括香港內河碼頭、發電站、水泥廠、鋼鐵廠及資源回收場。屯門至赤鱗角連接路北面着陸點填海區位於屯門香港內河碼頭旁，東南面則預算用作發展低密度的近郊式住宅、遊艇停泊處及泳灘。

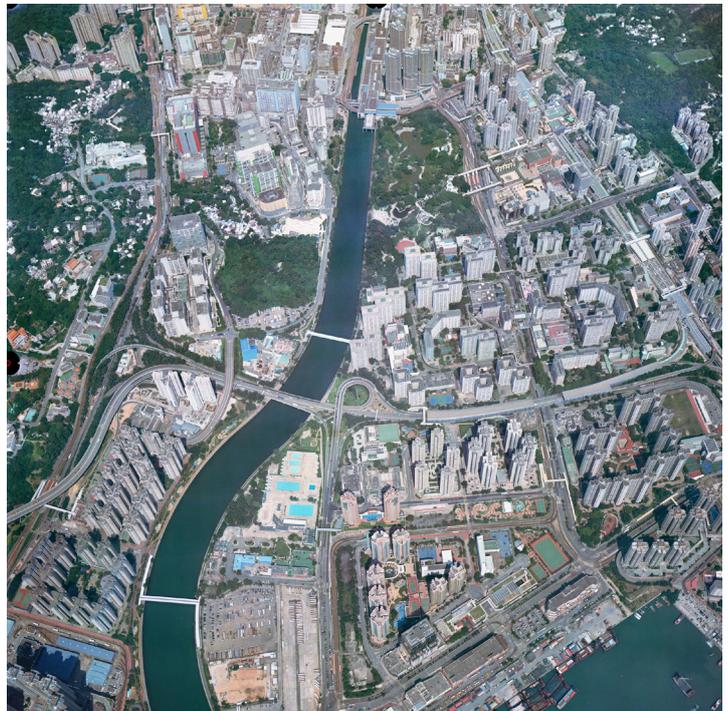


圖 9：「市區核心」內的發展

屯門新市鎮的發展

房屋

屯門新市鎮內的房屋種類和業權形形色色，包括公營房屋和私人房屋，由高密度屋邨以至附連花園的別墅式樓房（圖 10 至 14），式式俱備。高密度的房屋發展大多集中在市中心及其周圍地區，但較低密度發展則散布在邊陲地區及連接大欖的沿岸一帶。

屯門新市鎮按規劃發展後，公營房屋（包括公共租住房屋及資助出售單位¹）與私人永久房屋（包括鄉村屋宇）的整體單位比例將約為 51：49，新市鎮的規劃人口將為 614 800 人左右。



圖 10：富泰邨的公營房屋發展



圖 11：V city 的私人房屋發展



圖 12：聚康山莊的私人房屋發展



圖 13：蟠龍半島的低密度發展



圖 14：新圍仔村的鄉村式發展

¹ 資助出售單位包括房屋委員會的居者有其屋計劃單位、私人機構參建居屋計劃單位、可租可買計劃單位，以及房屋協會的住宅發售計劃單位。

康樂設施

屯門周邊山巒起伏，屯門徑的鋪築，不但連繫觀景點，觀賞優美自然景色和特別景緻，更可提供通道直達大欖郊野公園。該區現設有泳灘、海濱公園、散步廣場等康樂設施，供區內居民進行各種動態及靜態的康樂活動（圖 15 至 17）。其他康樂設施包括屯門哥爾夫球中心（圖 18）及屯門公眾騎術學校（圖 19）。



圖 15：黃金泳灘



圖 16：屯門鄧肇堅運動場



圖 17：黃金海岸遊艇會



圖 18：屯門哥爾夫球中心



圖 19：屯門公眾騎術學校

市中心及市鎮公園

市中心可說是屯門新市鎮的經濟、社交及文化活動的總匯，提供商業樓面空間，以設置百貨公司、商店、辦公室及娛樂設施（如戲院和遊樂場）。大型的商場 V City（圖 20）為市中心提供 28 000 平方米的商業樓面空間。市中心亦設有一個文娛廣場，內設政府辦公室、屯門大會堂（圖 21）、裁判法院（圖 22）、公共圖書館和表演及展覽場地。屯門市鎮公園（圖 23）毗鄰市中心，公園內廣植花草樹木，綠茵處處，並設有不同形式的花園、遊樂場、人工湖和小瀑布。



圖 20：位於屯門市中心的 V City



圖 21：屯門大會堂



圖 22：屯門法院



圖 23：屯門市鎮公園

社區設施

政府已根據《香港規劃標準與準則》有關醫療、教育及社區設施的要求，為屯門新市鎮規劃和發展多項社區設施，為區內居民服務。主要的社區設施包括仁愛堂賽馬會社區及體育中心（圖 24）、診所及屯門醫院（圖 25）、中小學校、職業訓練學校、兒童院及安老院。此外，嶺南大學（圖 26）及珠海學院（圖 27）這兩所專上學院均位於屯門新市鎮。



圖 24：仁愛堂賽馬會社區及體育中心



圖 25：屯門醫院



圖 26：嶺南大學



圖 27：珠海學院

經濟活動

該區劃作工業用途的土地，主要集中在屯門河西岸及青山灣北面和西面，大多為分層工廠大廈（圖 28），適合作輕工業、倉庫及辦公室之用。指定作商業用途的土地位於屯馬線屯門站以西的第 9 區。市中心內同時設有辦公室樓面空間和零售商店（圖 29），以配合商貿企業的發展需要。



圖 28：屯門河西的分層工廠大廈



圖 29：屯門市中心的商業／辦公室大廈

新市鎮西南面的土地已發展為發電站、水泥廠及內河貨運碼頭（圖 30），為往返珠江三角洲的船隻提供服務。區內的環保園是香港首個為回收業而興建的設施，專為回收業及環保業提供長遠可租用的空間。位於屯門的污泥處理設施（源·區）（圖 31）在 2016 年 4 月投入服務，反映香港的願景，奉行「轉廢為能」的理念，以及改變大眾對資源回收和循環再造的態度。

圖 30：屯門內河貨運碼頭



圖 31：屯門 T. Park「源·區」

交通

屯門新市鎮的對外及區內運輸系統發展完善。過去幾年，屯門區內及對外交通（包括屯門公路及青山公路），都大有改善。屯馬線把屯門新市鎮與九龍連接起來，車程需時約 30 分鐘。屯門至赤鱗角連接路，提往來屯門西與港珠澳大橋香港口岸、赤鱗角香港國際機場及大嶼山北部的最直接路線。

擬議的屯門南延線會把屯馬線伸延至新市鎮的南部，擬建的屯門繞道會把新市鎮與南面的赤鱗角連接路及北面的港深西部公路連接起來，而擬建的十一號幹線則會把新市鎮與南面的北大嶼山公路及北面的港深西部公路連接起來。預計該區未來的交通暢達程度將會大大提升。

輕便鐵路（圖 32）是區內重要的公共交通工具，為往返屯門及元朗的乘客提供先進快捷的交通服務。該區亦設有來往屯門與大嶼山的渡輪服務。



圖 32：輕便鐵路系統

展望未來

政府已計劃就龍鼓灘填海工程和重新規劃屯門西（香港內河碼頭和周邊地區）進行研究。

已規劃的洪水橋／厦村新發展區位於屯門新市鎮以北，將帶來更多就業機會，以及商業和文娛設施，惠及屯門的居民。

如需進一步資料，請與下列辦事處聯絡：

屯門及元朗西規劃處

新界沙田上禾輦路 1 號
沙田政府合署 14 樓
電話：2158 6301
傳真：2489 9711
電郵：tmylwdpo@pland.gov.hk

或

規劃資料查詢處

北角
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 17 樓

沙田
新界沙田上禾輦路 1 號
沙田政府合署 14 樓

電話：2231 5000
傳真：2877 0389
電郵：enquire@pland.gov.hk

鳴謝：
航空照片由地政總署提供 © 香港特別行政區政府
參考編號 G30/2022