

規 劃 宜 居 新 市 鎮

Planning for Liveable New Towns

大 埔

Tai Po



規 劃 署
Planning Department

2022

地理環境

大埔新市鎮（圖 1）坐落新界東北部，距離沙田北部約 11 公里，粉嶺南部約 8 公里，面積約為 2 949 公頃。大埔區北、西、南三面為八仙嶺、九龍坑山、大帽山和草山等山脈環繞，東面臨向吐露港。山脈互為裙帶，形成山谷及盆地，適合人們聚居。大埔的舊墟鎮和漁業中心原本位於大埔河與林村河匯流處的沿岸平原。犬牙交錯的海岸線和連綿起伏的山巒，除了起視覺調劑的作用，以及可作康樂用途之外，更構成獨特的鄉鎮特色。大埔新市鎮是香港的第二代新市鎮之一。根據香港 2021 年人口普查，大埔新市鎮人口約為 276 400 人。

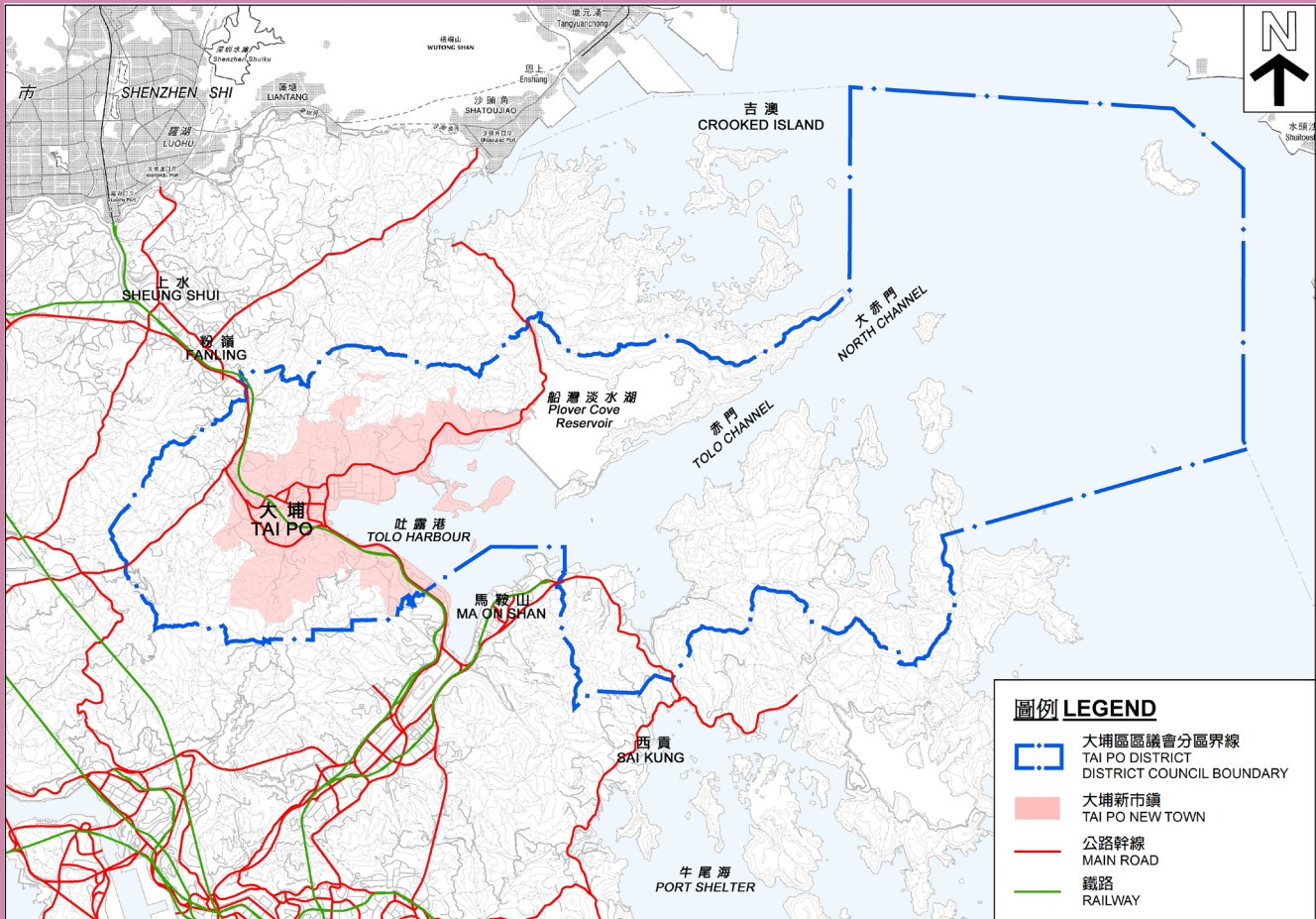


圖 1：大埔新市鎮的位置

圖 2：1964 年和當今的大埔

歷史背景

有關大埔的早期文字記載可以遠溯至唐代。當時，大埔以採珠業馳名。到了宋朝，由於北方部族入侵，華南地區的居民南遷，移居大埔。大埔舊墟逐步發展，成為漁農產品的貿易中心。大埔的商業活動繼續蓬勃發展。到了 1893 年，64 條村落共 7 個鄉約的村民結成同盟（七約），在林村河東北岸建立「太和」新墟。這個組織令到居住在區內的客家人和本地人連成一氣。

自此之後，大埔成為新界北部著名的產品零售及批發墟鎮之一。隨着九廣鐵路於 1910 年建成，以及大埔墟火車站的設立，大埔墟成為新界重要的墟市中心。運頭角里的舊北區理民府建於 1907 年，是當時管理整個新界的理民府的辦事處，已列為法定古蹟，現批予香港董軍總會使用。

大埔的大型擴展工程，到 60 年代才展開（圖 2）。當時根據前工務局轄下的城市設計處擬備的圖則，在大埔墟與前理民府之間闢拓土地。這個新發展區稱為大埔中心區。

1972 年 10 月，當時的港督會同行政局批准一項大型建屋計劃，旨在於 80 年代中期提供足夠房屋，供 180 萬人居住。按照計劃，這些新建房屋超過一半位於沙田、荃灣和屯門新市鎮，而在大埔和其他傳統的墟鎮和鄉鎮，發展規模預料有限。當時，計劃於大埔興建的公營房屋，預計可容納約 33 000 人。

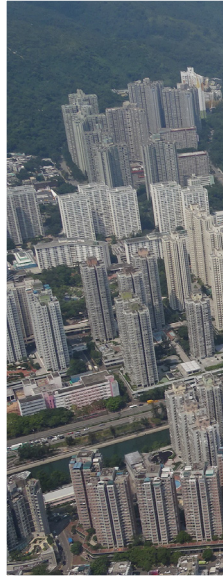




圖 3：大埔新市鎮現時的发展



圖 4：2019 年的大埔新市鎮

1974 年，政府決定在大埔興建全港第一個工業邨。大埔工業邨的填海工程於 1976 年展開。同時，大埔第一個公共屋邨，即汀角路旁的大元邨的填海工程亦展開。1977 年，政府在魚角興建一個大型臨時房屋區，以收容受發展大埔區而採取的清拆行動影響的居民。鄰近元洲仔的元洲仔寮屋區居民是首批入住這個臨時房屋區的居民。

1979 年 1 月，大埔升格為新市鎮。1980 年 12 月 12 日，大埔首份分區計劃大綱草圖編號 LTP/47 於憲報公布。到了 90 年代中期，大埔填海造地 300 多公頃，用作發展一個基本上自給自足的社區。社區內具備完善的工商業和社區設施，為約 30 萬人服務（圖 3 及 4）。

規劃概念

大埔新市鎮發展計劃的其中一個主要目標，是要在區內提供各種社區服務、康樂設施和教育設施，務求達到均衡發展。在發展之餘，亦致力保持鄉郊寧靜的鄉村自然環境，以及保育鄉郊重要的自然風景區。當局按照地區小型工程計劃進行小型改善工程，以提供必要的基礎設施，使鄉村式發展得以持續進行。

政府規劃大埔新市鎮的發展時，已預留合適的土地，以作各種土地用途（包括住宅、商業、工業和休憩用地），以及提供各種社區和基礎設施，以滿足人口的需要。

大埔新市鎮的發展

人口及房屋組合

大埔區內房屋種類眾多，適合不同收入水平和住屋意願的人士居住。根據香港2021年人口普查，在大埔新市鎮的人口中，約有154 500人居於私人永久房屋，約40 900人居於公共租住房屋，約76 400人居於資助出售單位¹，其餘約4 600人則居於其他房屋（包括私人臨時房屋及非住用房屋）。

大埔新市鎮按規劃發展後，公營房屋（包括公共租住房屋和資助出售單位）與私人永久房屋（包括鄉村屋宇）的整體單位比例將約為50：50。大埔新市鎮的總規劃人口約為299 900人。

公營房屋

大埔新市鎮第一個公共租住屋邨是大元邨（圖5），於1981年落成。2021年，最新的一個公共租住屋邨富蝶邨（第一期）（圖6）局部落成。目前，大埔新市鎮共有8個公共租住屋邨、9個居屋屋苑和3個私人參建計劃屋苑。



圖5：大元邨



圖6：富蝶邨

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。



圖 7：高密度住宅發展

私營房屋

私人房屋主要集中在新市鎮中部的大埔墟、大埔舊墟、大埔中心／大埔廣場及大埔頭（圖 7）。中至低密度的住宅則位於新市鎮邊緣和郊野地區附近的地方（圖 8 及 9）。



圖 8：中密度住宅發展



圖 9：低密度住宅發展

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，為大埔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雅麗氏何妙齡那打素醫院（圖 10）及大埔醫院，兩間醫院共提供 1 631 張病牀。另外，大埔新市鎮亦有兩間診療所。



圖 10：雅麗氏何妙齡那打素醫院

大埔新市鎮設有多間中小學，以滿足人口變化的需求。其東北部有香港教育大學，北部有四間特殊學校。目前，區內共有 4 間社區會堂（即大元社區會堂、廣福社區會堂、富善社區會堂及東昌街社區會堂），以及 4 間社區中心（即運頭塘鄰里社區中心、大埔社區中心、富亨鄰里社區中心及太和鄰里社區中心）。

康樂設施及休憩用地

大埔風景優美，景觀自成一格。因此，大埔新市鎮在康樂設施供應方面的策略目標，是在新住宅區提供充足的康樂設施和休憩用地，並同時加強新住宅區與鄉郊康樂區和四周郊野地區的連繫。現時其中一幅主要休憩用地是位於市中心，沿林村河畔而建的散步長廊。長廊景致宜人，東望吐露港，西覽大帽山，與佔地 22 公頃的大埔海濱公園（圖 11）連接，把市中心與工業邨分隔開。在眾多現有的康樂設施中，主要的設施包括靠近市中心的大埔運動場和大埔游泳池，以及在大埔滘的生態旅遊康樂設施白鷺湖互動中心。新市鎮內多個地點設有室內康樂中心，另有球場及鄰舍休憩用地等設施供學校及公共屋邨居民共用。此外，區內有多條郊遊徑。這些郊遊徑主要是現有鄉村行人徑，以及從西面和北面俯瞰大埔新市鎮的山脊路徑，把大埔的市區與鄉郊康樂區和四周的郊野地區連接起來。



圖 11：大埔海濱公園

市中心

大埔墟和毗鄰的吐露港填海區是大埔新市鎮的市中心（圖 12），設有大埔墟鐵路站和各種公共運輸設施，交通服務完善。以往，大埔墟以唐樓居多，其中不少已在近年重建。汀角路以南的填海區主要用作住宅和新興工業的發展，包括公共屋邨和大埔創新園。



圖 12：大埔市中心

零售及服務業

大埔是新界最重要的區域購物中心之一，設有零售設施（圖 13 至 17），為大埔新市鎮及其鄉郊腹地服務。大埔墟有零售及街市設施（例如毗連大埔墟鐵路站的新達廣場（圖 13），而大埔中心／大埔廣場一帶的商店也可以補足居民的需要。此外，公共屋邨內也設有購物中心和街市，方便居民購物。



圖 13：新達廣場內的零售商店



圖 14：大埔中心內的零售商店



圖 15：大埔中心內的零售商店

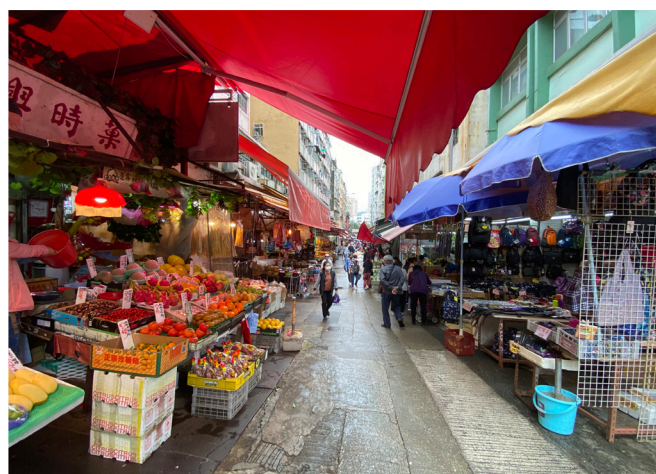


圖 16：大埔舊墟



圖 17：大埔墟

新興工業

現時，大埔的工業大部分設於大埔創新園（圖 18），以及位於汀角路的工業和辦公室兩用樓宇內（例如太平工業園（圖 19）。其餘的工業則設於少數傳統處所的地面層和寮屋構築物內。

1974 年，政府決定在大埔設立香港首個按規劃興建的工業邨。為此，大埔新市鎮的東北部有約 88 公頃填海土地預留作發展特殊工業之用。這些特殊工業應用較高的科技，有助香港擴闊工業基礎。2021 年，大埔工業邨重新定位成「創新園」，以推動高端產業及「再工業化」的發展。



圖 19：太平工業園



圖 18：大埔創新園

科學園

科學園（圖 20）位處白石角，佔地約 22 公頃，旨在提供用地，吸引以科技為本的新公司和新業務落戶香港，從而推動本地的先進科技企業發展。科學園的環境、運作形式、架構和服務，便利開展研發活動、產品創新，並有助發揮協同效應。園內的土地和樓宇都切合本地與國際的高科技公司和業務在研發上的需要。科學園位置優越，有利發展高科技走廊，連接深圳及市區各主要地區。整個科學園發展計劃分期進行。第一、二及三期發展分別於 2004、2011 和 2014 年完成，而科學園第一階段擴建計劃已於 2021 年完成。科技園公司會由 2025 年起分階段完成科學園擴建工程，以增加研發空間，滿足科技企業的需求。科學園內，建築物皆屬低矮至中等高度，設有廣闊的園景區。園內建築採納梯級式高度概念，建築物高度由吐露港公路向吐露港方向逐步遞降，使高度輪廓錯落有致。科學園內亦設有酒樓餐廳、會議室、商務中心和員工宿舍等輔助和配套設施。



圖 20：位於白石角的科學園

在科學園旁邊的「創新斗室」於 2020 年建成，提供設計靈活的住宿單位，配以共用工作空間等輔助設施，租予科學園內的租戶及培育公司的負責人，以及其來自香港以外地區的員工及訪問科研人員和其他人員。「創新斗室」是科學園重要的基建配套，有助推動香港的創科生態環境發展。政府會研究在科學園附近建造新一座「創新斗室」。

鄉村式發展

大埔新市鎮的範圍內已預留土地作鄉村發展之用（圖 21 至 23）。與大埔新市鎮其他住宅發展區比較，傳統的鄉村在密度、設計和環境美化方面具有不同的發展特色。



圖 21：樟樹灘村



圖 22：林村的鄉村



圖 23：汀角的鄉村

保育自然環境

政府在 1980 年把鳳園林木茂密的深谷指定為「具特殊科學價值地點」（圖 24 至 26）。該處曾錄得一些罕見植物，也是一些罕見蝴蝶品種的重要繁殖地。大埔鷺鳥林位於大埔市中心附近，是鷺鳥的重要棲息地，在 1994 年指定為「具特殊科學價值地點」。這兩個「具特殊科學價值地點」與大埔滘五個劃為「自然保育區」地帶的地點是必須保護的自然生態環境。



圖 24：鳳園「具特殊科學價值地點」的位置

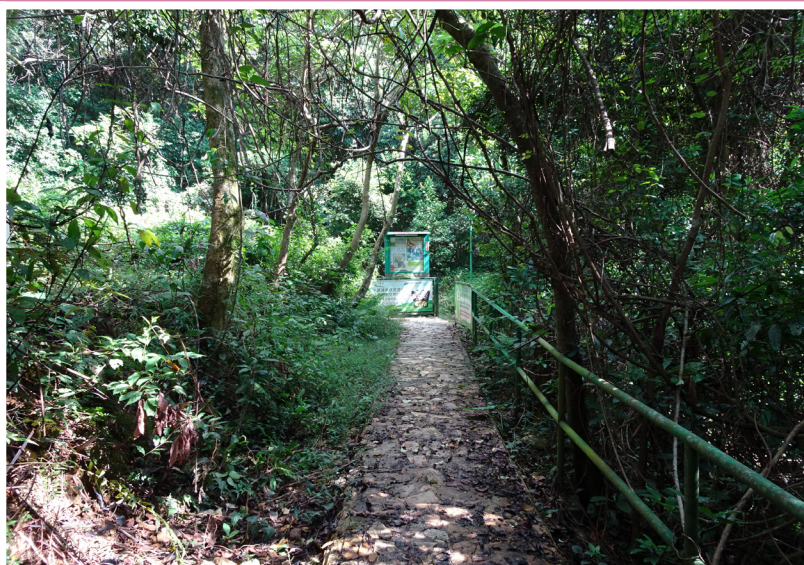


圖 25 及 26：鳳園「具特殊科學價值地點」

沙羅洞

沙羅洞為眾多蝴蝶、螢火蟲、淡水魚、哺乳類動物、兩棲類動物、爬行類動物和鳥類提供重要棲息地，亦享有「山林濕地、蜻蜓天堂」的美譽。為了長遠保育沙羅洞，行政長官會同行政會議在 2017 年 6 月，原則上同意推行一項非原址換地建議，並於 2022 年 7 月正式完成換地程序，向私人土地擁有人批出大埔船灣已修復堆填區的一幅土地，換取該私人土地擁有人同時向政府交還沙羅洞生態價值高的私人土地。這項非原址換地建議反映了政府對推動沙羅洞自然保育的明確承擔，也是政府的重要倡議。

政府於 2018 年成立「鄉郊保育辦公室」負責統籌保育鄉郊計劃，以促進偏遠鄉郊的可持續發展，並已預留 10 億元進行相關的保育工作和活化工程。該辦公室的其中一項優先工作，是與非政府團體互動協作，推行沙羅洞的生態保育。

交通

大埔新市鎮有多種交通工具提供服務，完善的運輸網絡把大埔與本港其他地區連接起來。



圖 27：太和鐵路站

東鐵綫

大埔現時設有兩個鐵路站，即東鐵綫的大埔墟站和太和站（圖 27）。東鐵綫是大埔與九龍和新界東部的重要交通連繫。每個鐵路站均設有公共交通總站，方便乘客轉乘其他交通工具來往大埔以外各區。東鐵綫於 2022 年 5 月延伸至香港島，是香港第四條過海鐵路，貫通新界東北、九龍中及香港島，為市民提供更完善的鐵路網絡。

公路及道路

吐露港公路（圖 28）屬新界環迴公路系統的一部分。這條高速公路沿大埔新市鎮南部興建，把該新市鎮與主要市區和新界其他地方連接起來。這條高速公路接駁多條連接新界各個主要市中心（包括沙田和大埔）的道路，形成快捷的道路網，並有貫通該新市鎮各個地方的地區和區內幹路系統作為輔助。自 2014 年起，介乎元洲仔交匯處與泰亨的一段吐露港公路已擴闊為四線雙程行車道路。



圖 28：吐露港公路

區內道路網

大埔區內設有全面的道路網。當局除會繼續改善現有的道路外，亦會興建新的道路。為了舒緩廣福道的交通，橫過市中心的車輛，會以太和路和南運路分流。此外，運頭街、鄉事會街和寶鄉街實施了單程環迴交通系統，使大埔墟地區交通擠塞的問題大為改善。大埔區內大部分幹路的建造工程已經完成。這些幹路會在兩個主要交匯點（即元洲仔及大埔北區交匯點）連接吐露港公路。

公共交通服務

大埔新市鎮設有多條巴士線，把大埔與九龍及新界其他地區連接起來。此外，該區亦有不少公共小型巴士和屋邨巴士線，接載乘客來往各大型住宅屋邨和鐵路站。

行人路及單車徑

當局已為這個新市鎮規劃行人徑與單車徑（圖 29）分隔的綜合網絡。各條主要路線沿途是幹路、主要河道、海濱和主要的休憩用地及康樂區，經過多個景觀地區。這個網絡不僅作為市內的通道，而且亦是前往附近郊野地區的通道，方便人們前往附近郊野的郊遊區、燒烤地點和休憩區。沿吐露港公路由沙田伸延至大美督的單車徑，是全港最受歡迎的單車徑之一，周末及公眾假期來這裏踏單車的人特別多。



圖 29：吐露港沿岸的行人徑和單車徑

大埔的鄉郊地區

大埔區擁有繁盛市鎮和寧靜鄉郊，兩者和諧共融。在新市鎮範圍以外，大埔鄉郊地區的發展以村屋為主，集中在 61 條認可鄉村內（圖 30）。現時，約有 223 公頃的土地預留作鄉村式發展之用。在法定圖則上有 532 公頃的土地劃為自然保育地帶，以保存大埔鄉郊地區的自然風貌。



圖 30：大埔的鄉村

未來的發展

計劃在日後進行的發展包括：

- 擬於市中心南面的馬窩路興建體育館

該體育館屬 2017 年的《施政報告》提出的康樂及文化事務署「體育及康樂設施五年計劃」展開的項目。這個項目的擬建設施包括體育館、福利服務設施及公眾停車場。

- 擬於大埔第 33 區興建足球暨欖球場

這個項目擬建設施包括 1 個 11 人人造草地足球暨欖球場、有蓋座椅及輔助設施以及公眾停車場。

- 擬於安邦路前大埔賽馬會泳池用地興建社區健康中心

當局擬於該用地興建基層醫療設施包括社區健康中心和分區圖書館。

- 研究在大埔創新園興建第二個先進製造業中心

政府研究在大埔創新園興建第二個先進製造業中心，以為專門行業提供空間和設施設立先進製造生產線。

- 規劃東鐵線科學園／白石角站。

政府研究以現時位處白石角的香港教育大學運動中心用地為基礎，興建新的東鐵線科學園／白石角車站，政府亦會善用車站用地與毗鄰土地的發展潛力，提供更多房屋及區內居民需要的泊車位、商舖和公共設施。

- 擬推展「沙田繞道」

政府擬開通一條新南北幹道連接大埔及西九龍，為新界東居民提供更快捷途徑前往市區，並紓緩吐露港公路的交通壓力。

展望未來

過去多年，大埔經歷了急速的轉變，由一個鄉郊墟鎮發展為現代化的新市鎮，提供良好的居住環境與充足的社區和基礎設施。值得一提的是，大埔是在不斷發展之餘，仍可確保對大自然的滋擾減至最低的新市鎮之一。這一點將會繼續是大埔新市鎮日後的主要規劃目標。

如需進一步資料，請與下列辦事處聯絡：

沙田、大埔及北區規劃處

新界沙田上禾輦路 1 號
沙田政府合署 13 樓
電話：2158 6274
傳真：2691 2806
電郵：stndpo@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

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

沙田
新界沙田上禾輦路 1 號
沙田政府合署 14 樓