

天水圍及 洪水橋

规划宜居新市镇

Planning for Liveable New Towns

**Tin Shui Wai
and
Hung Shui Kiu**



规划署
Planning Department

2022

1. 天水围新市镇

地理环境

天水围新市镇（图 1）位于新界西北的西北部，占地约 406 公顷，北达辋井村及辋井围，东北和东面前临后海湾内湾的具特殊科学价值地点及天慈路，南至上章围，西达洪水桥／厦村新发展区，西北接流浮山。

天水围新市镇由填平鱼塘而建成，地势平坦，由天华路分隔，分为南部和北部。香港湿地公园特别地区位于该新市镇东北面，为环境和生态易受影响的米埔地区提供缓冲。

天水围是香港的第三代新市镇之一。根据 2021 年人口普查，天水围新市镇的总人口约为 277 700 人。

Tin Shui Wai and Hung Shui Kiu

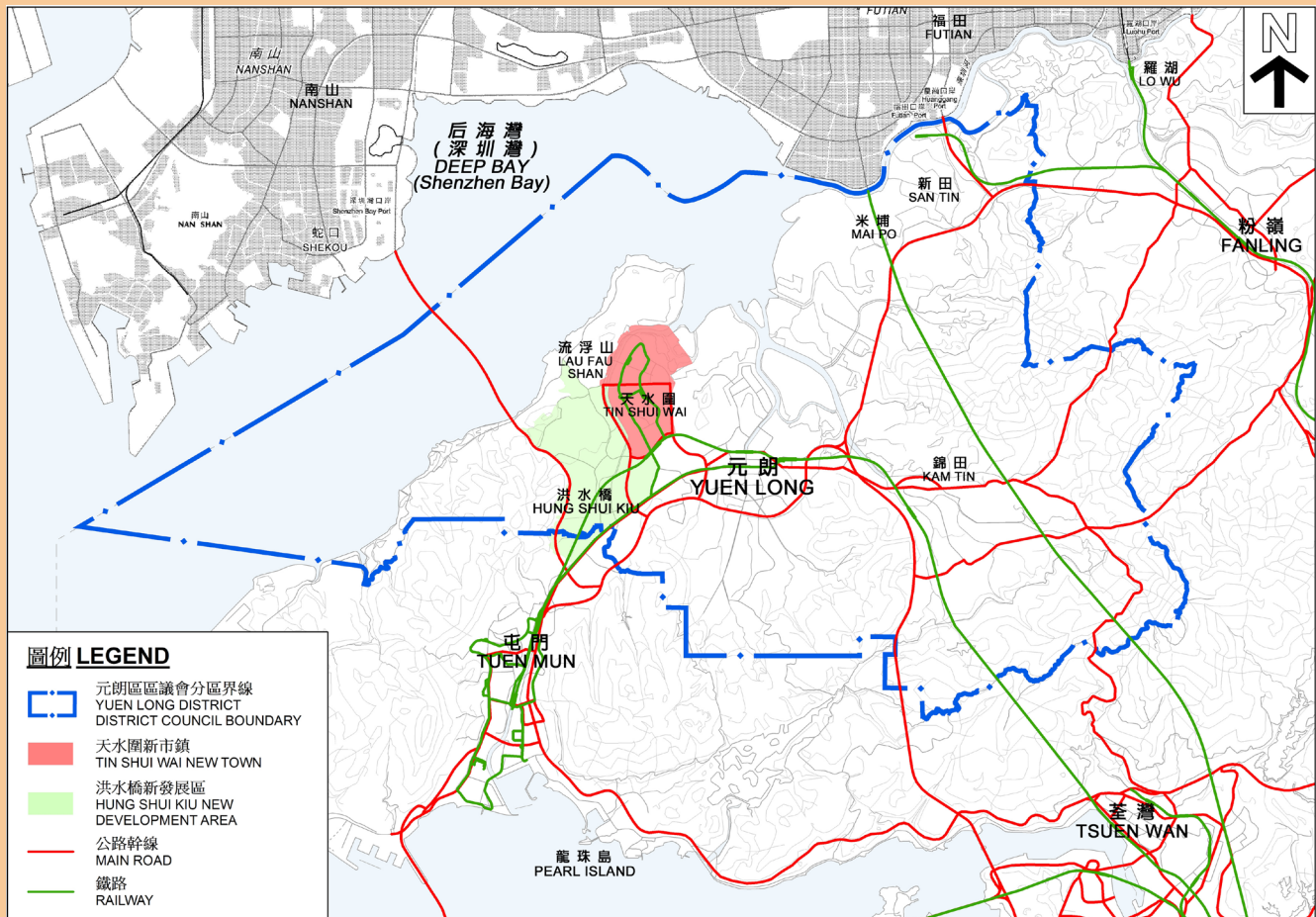


图 1：天水围新市镇的位置

历史背景

天水围新市镇早期原属后海湾内湾湿地系统的一部分，后来当地村民修建池塘，辟作鱼塘（图 2）及养鸭场。为把天水围发展为自给自足的地区，政府与私人发展商于 1982 年签订合营企业协议，把天水围发展作住宅用途，初期可容纳 135 000 人。

最初，发展集中在南面一幅面积为 169 公顷的地方内（或称「发展区」），而天华路以北的余下土地则留作储备土地（「预留区」），以配合该区的策略性发展。其后，政府于 1994 年把天水围北部的空间指定作房屋发展，以应付本港对公营及私人房屋的需求（图 3）。



图 3：1994 年天水围新市镇



图 2：昔日天水围的鱼塘

规划概念

天水围新市镇是本港第三代新市镇之一，其规划主要用作住宅用途，以提供公营及私人房屋，应付本港的预计房屋需求。鉴于公营房屋需求迫切，自2000年年初起，被划为土地储备的北面部分，其大部分地方已用作发展公营房屋（图4至图6）。此外，该处规划辟设的政府、机构及社区设施和休憩用地，已足以应付地区所需。天水围新市镇以住宅为主，没有主要就业中心，而附近的新市镇（例如屯门和元朗）及洪水桥／厦村新发展区可提供就业机会。



图4：2001年天水围新市镇南部



图5：2006年天水围新市镇



图6：2015年天水围新市镇鸟瞰图

天水围新市镇南面和北面中央是大型的地区公园，而市中心的大型商业发展则规划在南面地区公园（称为「天水围公园」）旁边。市中心四周建有高楼大厦，而较低矮的住宅楼宇则广泛分布在新市镇内。

天水围新市镇北部北邻后海湾内湾一些环境及生态易受影响的地区和米埔自然保护区。至于较低矮和较低密度发展的地区和自然保育区（包括香港湿地公园）则靠近北面和东面的地方，可作为生态易受影响地区的缓冲地带。较高密度发展项目集中在南面和西面。

天水围及洪水桥

天水围的住宅发展皆位于地区公园周围，务求令这个新市镇保持开阔的特色，并尽量使住宅单位可享有广阔的视野景观。地区公园（图7）提供大量土地，作动态和静态康乐用途。政府计划在横跨天水围南面和北面中央的地区辟设一条可作景观廊的休憩长廊，此外排水道两旁的地方会用作美化市容地带，以善用该处的水景特色作康乐用途。



图7：天水围公园

天水围地形平坦，有利该区发展地面行人道及单车径网络。宽阔的道路提供安全舒适的通道，方便行人在新市镇内走动。主要干路沿路种有大量树木，以便分隔行人与轻铁及车辆，并可为行人遮挡阳光，提供舒适步行环境。大量美化的道路成为天水围新市镇城市设计的一大特色。

天水围新市镇的发展

房屋

天水围新市镇的房屋种类众多，以配合不同收入水平和住屋要求各异的人士的期望。为向生态易受影响地区提供缓冲地带，较低密度发展的地区位于新市镇北面和东面的地方，而较高密度的房屋发展则集中在新市镇北部的南面和西面。天水围新市镇按规划发展后，**公营房屋**（包括租住公屋房屋和资助出售单位¹）与私人永久房屋的整体单位比例将为 75：25，规划人口约为 298 200 人。

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。

Tin Shui Wai and Hung Shui Kiu

天水围新市镇现有 10 个公共租住屋邨，包括天恒邨、天泽邨、天逸邨、天恩邨、天悦邨、天晴邨（图 8）、天华邨、天瑞邨、天耀邨及天慈邨。此外，还有 6 个居者有其屋计划屋苑（即天富苑（图 9）、天颂苑、天爱苑、天盛苑、天佑苑和天丽苑），以及一项私人机构参建居屋计划发展项目（即俊宏轩）（图 10）。另有五个私人住宅发展项目，即位于新市镇北部的湿地公园路 1 号（Wetland Seasons Bay）、湿地公园路 9 号（Wetland Seasons Park）和慧景轩，以及位于新市镇南部的大型私人住宅发展栢慧豪园和嘉湖山庄（图 11）。



图 8：天晴邨的公营房屋发展



图 9：天富苑的居者有其屋计划



图 10：俊宏轩的私人机构参建居屋计划



图 11：嘉湖山庄的私人房屋发展

经济活动

新市镇内设有两个商业活动枢纽，较大型的一个邻近天水围公园，较小型的一个则位于天秀路公园附近（图 12 至图 14）。规模较大的商业发展项目建于 90 年代尾，坐落市中心内，前临天水围公园。该发展项目设有一家提供 1 102 间客房的酒店，以及一个零售楼面面积超过 61 300 平方米的购物商场，位置方便，可为区内及邻近地区居民以至整个新市镇提供服务。另一项规模较小的商业发展项目于 2017 年落成，坐落在水秀路公园附近，设有一家提供 336 间客房的酒店，以及一个零售楼面面积约为 18 600 平方米的购物商场。该发展项目主要服务天水围北部的居民。此外，公营／私人房屋发展项目亦设有零售设施，为附近一带的居民提供服务。



图 12：位于市中心的置富嘉湖购物商场



图 13：位于市中心的嘉湖海逸酒店



图 14：天秀路附近的悦品天秀酒店

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，为天水围新市镇规划和发展多项社区设施，为区内居民服务。主要社区设施包括：

- 天水围医院（图 15）（设有 300 张病床）位于新市镇西部，由 2017 年首季起分阶段投入服务；
- 两间健康中心，即天水围社区健康中心和天水围健康中心，分别位于新市镇的南部和北部；
- 两间公共图书馆，即新市镇北部的天水围北公共图书馆（图 16），和新市镇南毗邻屏山区的屏山天水围公共图书馆（图 17）。后者是全港第二大的公共图书馆，亦是首间可供读者携书到户外庭园阅读的公共图书馆；以及
- 46 间中、小学及两间特殊学校，分布在新市镇内不同地方，服务社区。



图 15：天水围医院



图 16：天水围北公共图书馆



图 17：屏山天水围公共图书馆

天水围及洪水桥

康乐设施及休憩用地

政府已预留足够土地发展康乐及休憩用地用途，以配合社区所需。天水围运动场（图 18）和天水围游泳池（图 19）毗邻天水围新市镇南部的地区公园（即天水围公园）（图 20）。天水围新市镇另设有 4 个体育馆，即天水围体育馆（图 21）、天晖路体育馆、屏山天水围体育馆和天瑞体育馆。



图 18：天水围运动场



图 19：天水围游泳池



图 20：天水围公园

Tin Shui Wai and Hung Shui Kiu

除辟设康乐设施外，天水围分区计划大纲图上大约 43 公顷的土地已划作「休憩用地」，以提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。休憩用地亦是天水围新市镇主要行人通道的一部分。

该等休憩用地亦构成了大型的景观廊，在视觉上把天水围新市镇与周边的乡郊景致连接起来。主要的休憩用地包括现有的天水围公园、天业路公园及天秀路公园。天业路公园和天秀路公园设有一条景观廊，由西北面向东南伸展，贯通至流浮山及横州。



图 21：天水围体育馆

多个住宅及商业地带均设有邻舍休憩用地（图 22）及美化市容地带，以美化天水围新市镇的环境。

另外，天水围新市镇现有的一些池塘已保留作景观设施，并已纳入香港湿地公园内，以尽量减少对现有池塘的湿地生境造成的负面影响。

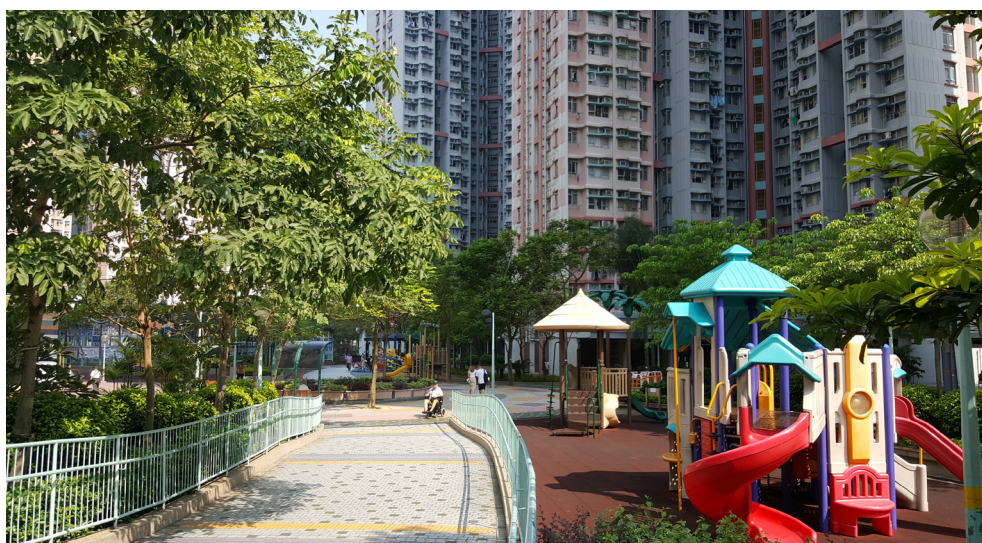


图 22：天晴邨休憩用地

保育及自然环境

香港湿地公园特别地区（图 23 及图 24）位于天水围新市镇的东北部，占地 61 公顷，位于分区计划大纲图上「郊野公园」地带的生态缓解区。该特别地区用以代替因新市镇北部进行工程而损失的湿地生境，并可作为缓冲地带，以尽量减低人类活动对该处东面及东北面后海湾内湾的具特殊科学价值地点、附近的鱼塘及米埔自然保护区的生态易受破坏地区所造成的干扰。这些地区已列为拉姆萨尔公约所指定的国际重要湿地（下称「拉姆萨尔公约指定的湿地」）。



图 23：香港湿地公园特别地区



图 24：香港湿地公园特别地区

香港湿地公园已根据《郊野公园条例》（第 208 章）指定为特别地区，其发展受郊野公园及海岸公园管理局监管。区内的所有用途和发展均须获该局总监同意。香港湿地公园计划是千禧年发展项目之一，于 2006 年 5 月向公众开放，现已成世界级的保育、教育及旅游设施。

交通

天水围新市镇有多种公共运输设施提供服务，包括巴士、绿色专线小巴、轻铁（图 25）及屯马线，连接屯门、元朗及本港其他市区，例如尖沙咀、中环和铜锣湾。屯马线已于 2003 年启用，并在天福路设有屯马线站（图 26）。该屯马线经轻便铁路连接天水围新市镇其他地方。此外，多条干路（例如天影路、天慈路、天华路和天福路）均为通往天水围新市镇的主要车路。



图 25：天水围轻便铁路站



图 26：位于天福路的天水围屯马线车站

展望未来

天水围大部分已规划的发展用地已完成发展。政府会以循序渐进的方式推展已规划的休憩用地和政府、机构及社区发展项目。此外，已规划的洪水桥／厦村新发展区位于天水围新市镇西面，会为该区带来更多经济活动和就业机会，以及提供商业和文娱设施，让天水围新市镇的居民受惠。

2. 洪水桥／厦村新发展区

地理环境

洪水桥／厦村新发展区占地约 710 公顷，位于新界西北部，介乎屯门和天水围新市镇中间，包括洪水桥和厦村地区。新发展区在西面和西北面被圆头山山脊线所包围，北面为流浮山，而东面则为天水围新市镇。新发展区的范围，东接现有的天影路、屏厦路及桥洪路，南至青山公路，西达圆头山的小山丘及港深西部公路，北临流浮山道及沿深湾路的山坡（图 27）。根据 2021 年人口普查，洪水桥新发展区的人口约为 44 500 人。

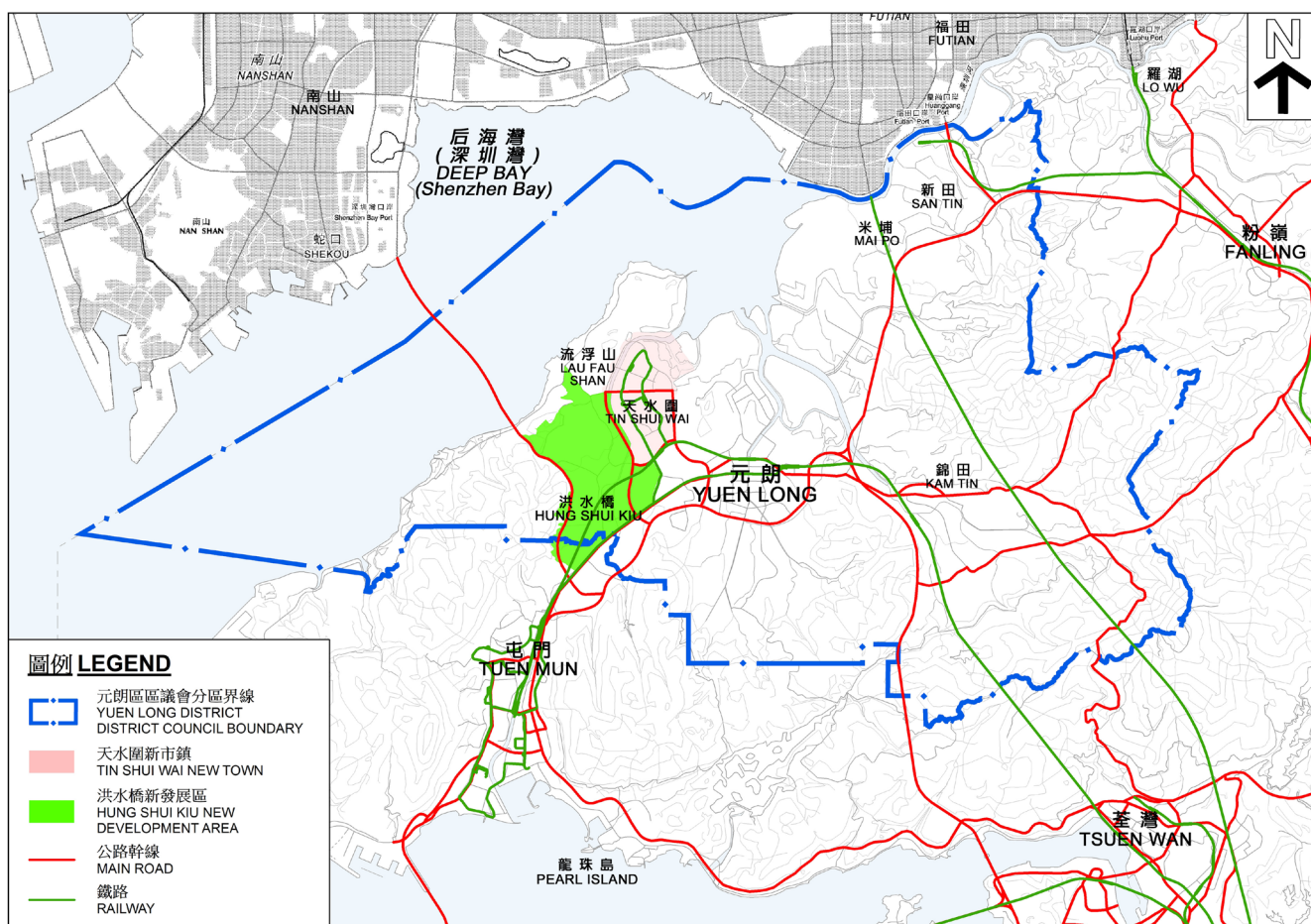


图 27：洪水桥／厦村新发展区的位置

历史背景

政府在 90 年代进行的「全港发展策略检讨」，首次提出新界西北的洪水桥区具有策略性增长的潜力。其后政府在 1997 年委聘顾问进行「新界西北规划及发展研究」（下称「新界西北研究」），确定洪水桥适合开拓为新发展区（图 28）。

《香港 2030 规划远景与策略》于 2007 年公布，建议在洪水桥一带作新发展区²，以应付长远的房屋需要及提供就业机会。行政长官在 2007 至 2008 年度的《施政报告》中宣布把洪水桥新发展区计划及新界东北新发展区项目列作「十大基建 繁荣经济」的项目之一。其后，土木工程拓展署联同规划署于 2011 年 8 月委聘顾问展开洪水桥新发展区规划及工程研究（下称「洪水桥新发展区研究」），为该新发展区订立规划及发展纲领。



图 28：洪水桥新发展区的鸟瞰图

洪水桥／厦村新发展区会发展为新市镇，总人口约 218 000 人（包括约 176 000 新增人口），并会提供约 61 500 个新增住宅单位。新发展区将成为新界西北的区域经济及文娱枢纽，为配合综合社区的发展，该处将提供各种商业、零售、社区、康乐及文化设施，并会创造大量就业机会，为新发展区和屯门、天水围及元朗新市镇等邻近地区提供服务。

² 其后该称洪水桥／厦村新发展区

规划概念

洪水桥／厦村新发展区（图 29）将成为香港新一代新市镇。新发展区已遵循规划原则，务求缔造一个可持续发展、以人为本及生活、工作及商业俱备的均衡社区，并建立一个新界西北的区域经济及文娱枢纽。为建立独特的城市特色和打造一个连贯及鲜明的城市结构，政府在规划区内的主要活动中心和不同密度的住宅社区时，已考虑现有四周条件及景观资源，包括新发展区西面及北面的圆头山山景及后海湾和流浮山的自然及乡郊环境、东面及南面的已发展地区，以及贯通新发展区形同该区骨干的天水围排水道。

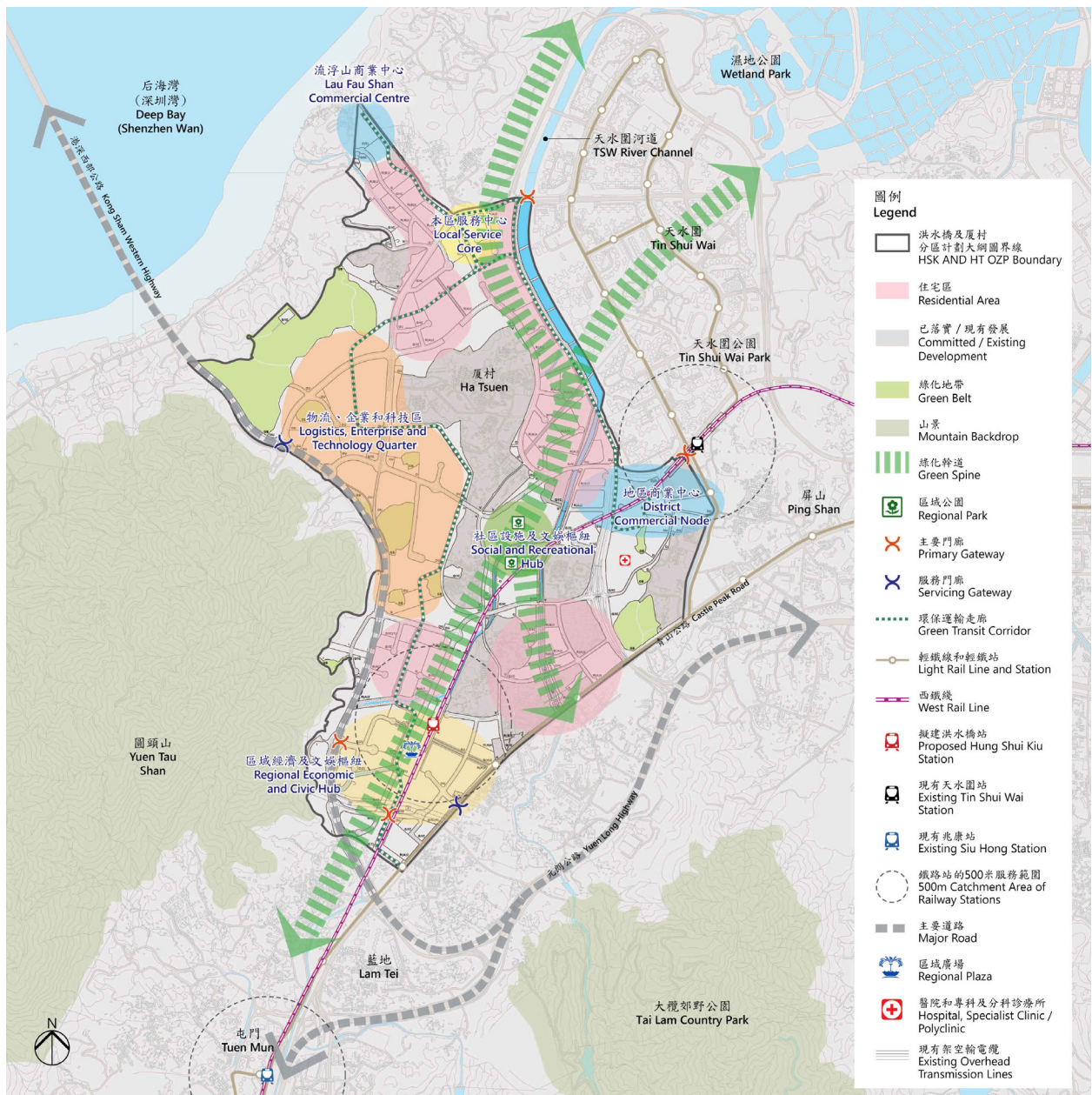


图 29：洪水桥／厦村新发展区的规划概念

Tin Shui Wai and Hung Shui Kiu

拟建的洪水桥站周边将规划为市中心，设有大型购物设施、其他商店和服务行业、办公室及酒店用途、高密度住宅发展，势将成为新界西北的区域经济及文娱枢纽。地区商业中心将会位于现有屯马线天水围站附近，而新发展区北部会辟设「本区服务中心」，为附近天水围北的居民提供地区支援服务。流浮山则会规划为地区商业中心，扶助区内的旅游活动。洪水桥／厦村新发展区西北部的物流、企业和科技区，是整个新界西北的重要经济及就业枢纽，主要经营现代工业（图 30）。透过发展各种商业、商贸、工业、社区和政府土地用途，新发展区将可提供约 15 万个就业机会。



图 30：洪水桥／厦村新发展区主要活动中心的构想图

为推广集约城市的规划概念，较高密度的住宅发展会集中在铁路站附近，洪水桥／厦村分区计划大纲图上住宅及商业／住宅地带用地的最高地积比率分别为 6.5 及 7 倍。

新发展区北部的发展密度逐渐向流浮山及后海湾一带递降，该处的最高地积比率为 2.5 至 3.5 倍。为维持现有景观及保持空气流通，当局会透过辟设绿化休憩用地、美化市容地带及步行街，尽量扩大主要的景观廊及通风廊。沿河道规划的河畔长廊，再加上由北至南贯通区域广场及区域公园的休憩用地走廊，将形成主要的绿化廊，连接新发展区的新旧社区和周边地区。洪水桥／厦村新发展区会辟设完善的行人道及单车网络，以改善步行环境和加强单车的畅达度。为增添街道的活力及营造地区特色，新发展区主要会采用在地面设立临街商店的概念。政府计划在新发展区的市中心及主要休憩用地辟设商店街，而设于商店街两旁的地铺和各种商业及消闲设施将有助改善地区活力和生气。

天水围及洪水桥

新发展区将会是一个绿色城市，在城市规划、城市设计、交通及环保基础设施方面采用可持续及节能的策略，以达致高效能、低碳排放及可持续的生活方式。主要的人口、经济活动及社区设施会集中在集体运输和公共运输枢纽的步行距离内。新发展区透过引入环保运输走廊和完善的单车及行人网络，提倡环保交通模式。为推广可持续使用食水，政府会研究在新发展区内重用经处理的污水及收集所得的雨水作非饮用的用途，例如冲厕及灌溉。此外，政府亦会继续探讨可持续排水系统和蓝绿建设的概念。

洪水桥／厦村新发展区的发展

在规划洪水桥／厦村新发展区的发展时，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，满足居民的需要。

房屋

在拟建洪水桥站和现有屯马线天水围站附近，计划提供发展密度较高的住宅用地，以加强其区域经济及文娱枢纽和地区商业中心的功能。发展密度会向新发展区北部的流浮山和后海湾一带递降。洪水桥／厦村新发展区的拟议公营／私人房屋比率，将有助在区域层面建立均衡合适的社区。新发展区内的现有村落羣（图 31）会尽量保留，而历史遗迹及古迹亦会予以保护。在洪水桥／厦村新发展区按规划发展后，公营房屋（包括公共租赁住房及资助出售单位）与私人永久房屋（包括乡村屋宇）的整体单位比例将为 51：49。倘计及洪水桥／厦村新发展区和天水围新市镇的住宅单位，整体公私营房屋比例则为 69：31。洪水桥／厦村新发展区规划人口约为 218 000 人。



图 31：新发展区内的现有村落羣

商业用途

考虑到洪水桥／厦村新发展区的策略性位置，政府已预留土地作多元化的经济活动，包括一般商业用途和特殊工业用途。这些具活力的经济带涉及不同经济行业范畴，以及不同教育背景和技能的从业员。新发展区提供的商业楼面面积主要集中在区域经济及文娱枢纽（图 32）、地区商业中心及新发展区北面的本区服务中心和流浮山的商业活动中心区。



图 32：区域经济及文娱枢纽的构想图

零售活动

零售设施设于住宅羣内。此外，在拟建的洪水桥站周边、该站附近的环保运输走廊，以及沿天水围排水道亦建议辟设商店街（图 33），提供临街商铺经营商店及服务行业，以促进地区经济的蓬勃发展。



图 33：设有临街商店的步行街的构想图

工业用途

洪水桥／厦村新发展区的西北部可直接连接港深西部公路及其他策略性公路，将会规划作物流、企业和科技区。在拟建洪水桥站周边的商业中心附近，有大约 9 公顷的土地会规划作企业及科技园，提供多种创新科技用途，包括研究中心、检测认证、数据中心、现代工业及其他相关商业，以及无污染工业用途。此外，约有 37 公顷的土地会预留作现代物流设施，以配合香港发展为区域配送中心及物流枢纽。在新发展区北面边缘会预留约 24 公顷土地作港口后勤、贮物及工场用途，包括拟建多层楼宇以容纳部分受影响的棕地作业。此外，在新发展区西面边陲近港深西部公路的地方，规划约 13 公顷的「工业」地带土地作现代工业及一般工业用途。

主要社区设施

洪水桥／厦村新发展区将设立多项文娱和政府、机构及社区设施，为新发展区及附近的居民提供服务，建立一个家庭及长者友善的社区。在区域和地区层面，建议规划一个文娱中心，内设表演场地、政府办公室、裁判法院、社区会堂、邮政局、青年设施及高等教育机构，以作为区域经济及文娱枢纽的一部分。另外，亦将在现有屯马线天水围站附近的地区商业中心设立医院，提供公共卫生及医疗服务。新发展区内亦会提供多项其他政府、机构及社区设施，包括幼稚园、学校、社区会堂、诊所、警署、消防局、街市、安老院舍和体育及康乐设施，以配合不同年龄人士和各类家庭的需要。这些设施不单为发展区的居民提供服务，附近地区的居民亦可受惠。

Tin Shui Wai and Hung Shui Kiu

康乐设施及休憩用地

洪水桥／厦村新发展区将规划为绿地与水体结合而成的网络，并连结新发展区内与其周边的文化及生态资源，缔造融和自然和文化的城市生活。建议按照统一的绿化大纲在区内划设不同等级的动态和静态休憩用地，包括河道、已规划的休憩用地，以及天然山丘。区内拟辟设两条绿化干道作为贯穿该区的园景走廊，并建立一个综合园景系统及休憩用地网络系统（图 34）。

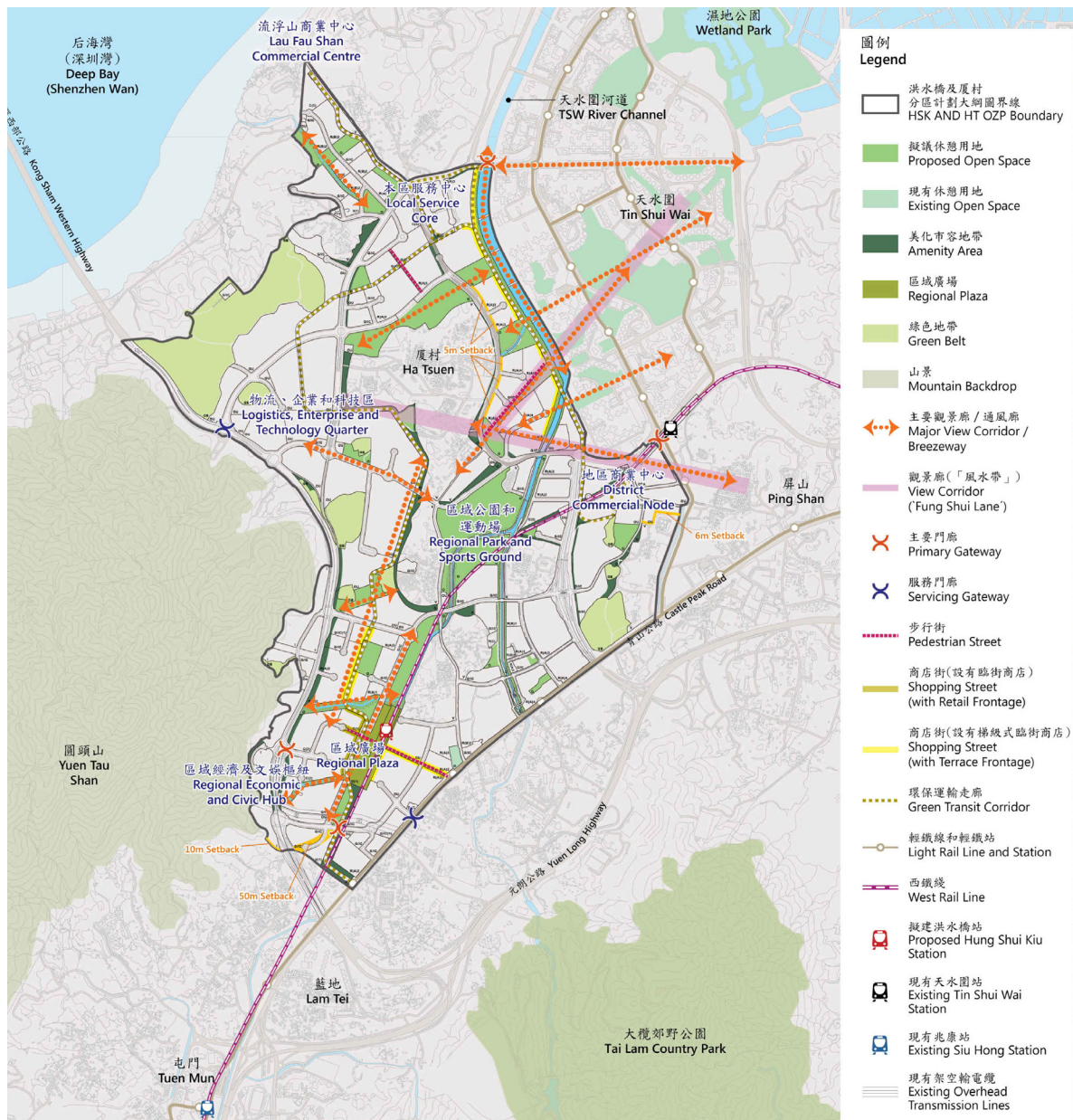


图 34：洪水桥／厦村新发展区的综合园景及休憩用地网络系统

天水围及洪水桥

休憩用地网络策略性地沿河道辟设，河畔长廊（图 35）遂成为休憩用地大纲的主轴，而各类的附属休憩用地则沿该主轴发展。现有排水道会进行活化，以便辟建连贯的河畔长廊。区域公园（图 36）及主要的康乐设施设于新发展区的中心，以形成社交及康乐枢纽。由于区域公园与南北向休憩用地走廊及河畔长廊相连，市民及区内居民易于前往。拟建的洪水桥站将设于区域广场会内，而该广场会成为区域经济及文娱枢纽内高密度发展地区的重要「通风及消闲」空间之一，除设有优美的园景休憩用地，方便通往铁路站和四周商场及公共运输交汇处，亦设有消闲及餐饮设施。



图 35：河畔长廊的构想图

整个新发展区内的住宅区和就业枢纽已计划辟设其他休憩用地，为居民及就业人士提供康乐和消闲空间，并会设有完善的行人网络 and 美化市容地带，以营造更理想的都市生活环境。完善的行人网络（包括步行街、商店街及环保运输走廊一带）沿路会进行绿化和园景美化，而沿行人道和行车道亦会划设美化市容地带，既可改善市容，亦可作为各发展项目之间的缓冲。此外，政府也鼓励在指定的休憩用地设立社区园圃和农墟，推广绿色生活。



图 36：区域公园的构想图

交通

铁路系统将会是新发展区客运系统的骨干，包括屯马线和轻便铁路，并辅以其他公共运输服务。为支援洪水桥／厦村新发展区的发展，现有道路网络须进行多项改善工程。待拟议改善工程落实后，预计不会对交通造成任何负面影响。

区外连接

透过拟建洪水桥站及现有屯马线天水围站，洪水桥／厦村新发展区会借集体运输系统连接市区，区内亦设有4个公共运输交汇处。在道路网络方面，政府计划在港深西部公路下方兴建一条新的主要干道，分流物流、企业和科技区的车辆，避免重型车辆使用住宅区内的道路。政府会继续监察新界西北道路网络不断变化的需求，并正就兴建连接北大屿山和元朗的十一号干线进行可行性研究，以加强新界西北对外交通的畅达性。

区内连接

区内设有完善的交通网络，包括8条地区干道和多条新的区内道路，以及不同的环保运输模式（包括一条专用的环保运输走廊），方便区内车辆流动。该环保运输走廊（图37）涵盖铁路或路面环保运输模式、行人道及单车径，连接新发展区内不同的发展地区。洪水桥／厦村新发展区将辟设完善的行人道及单车网络，以鼓励步行和以单车代步。行人道加上休憩用地，将可缔造舒适的步行环境。沿河畔长廊兴建及设于屯马线高架段下连绵不断的行人道，将可为行人提供无车行驶的南北向通道。当局建议辟设单车径网络，缔造更舒适的骑单车环境。另计划把该单车径网络连接至洪水桥／厦村新发展区和天水围新市镇的现有单车径网络，方便区内居民来往。



图 37：环保运输走廊的构想图

天水围及洪水桥

在规划洪水桥／厦村新发展区时，当局已考虑该区及其附近地区的丰富历史及文化遗产，并保留了区内的法定古迹和已评级历史建筑。建议在该区辟设文物径（图 38），把这些文物景点串连起来。此外，建议增设生态径（图 38），连接区域公园及圆头山的远足径。文物径和生态径可铺筑适当的地面、竖设标志和植树。

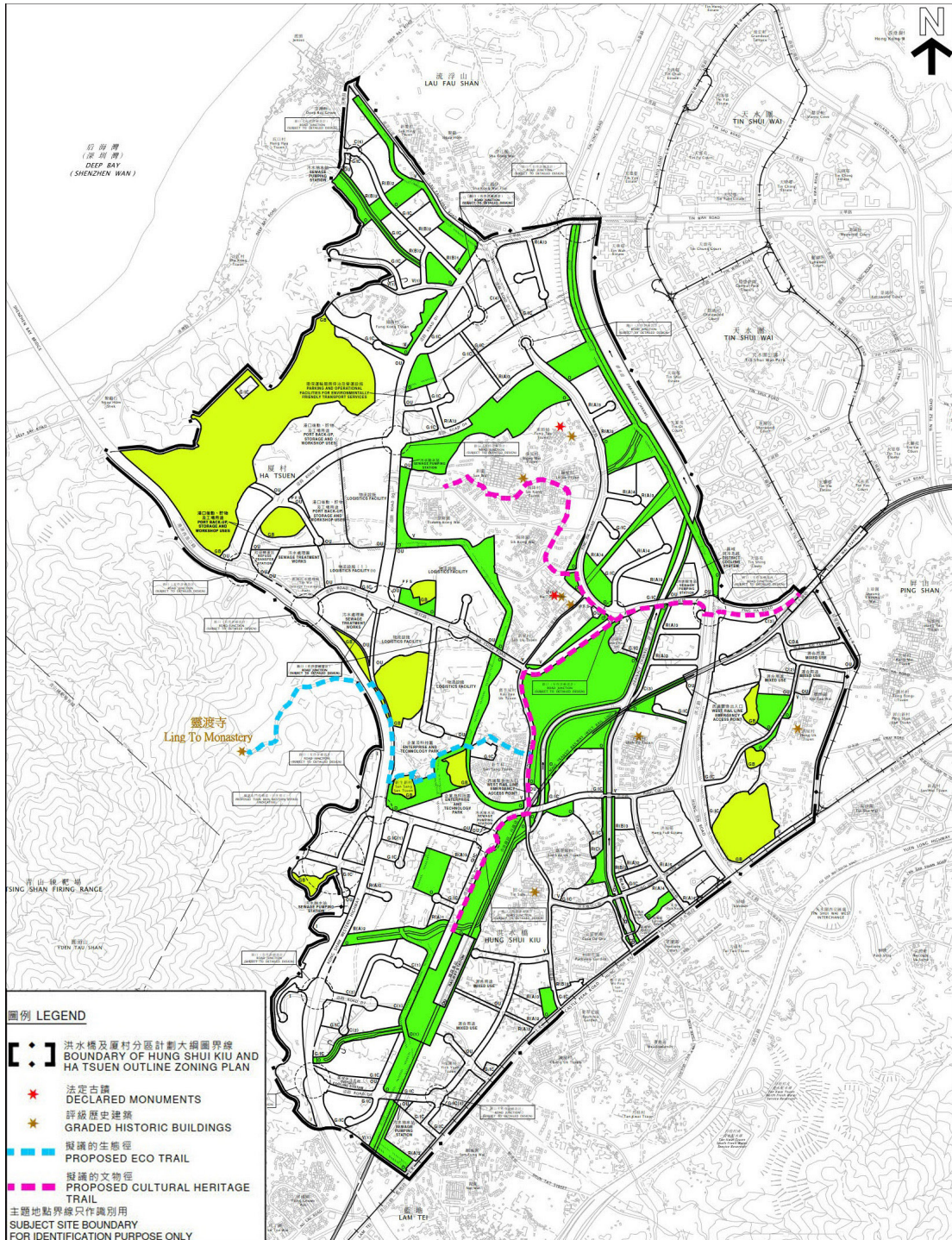


图 38：新发展区内的生态／文物径

展望未来

通过整体规划及发展，洪水桥／厦村新发展区会由大范围的棕地改造成香港新一代新市镇，从而大幅增加土地使用的效率和改善环境质素。为能及早推出土地应付住屋需要，并确保能适时提供齐全的商业、零售、休憩用地和政府、机构或社区设施，以配合人口增长，政府已就洪水桥／厦村新发展区计划制订了合适的项目分期和分工。待落实商业、房屋、政府、机构及社区设施、基建设施和其他发展等已规划的项目后，预计可在发展需要与其他规划考虑因素两者之间取得平衡，确保为在洪水桥／厦村新发展区生活和工作的士建立宜居及可持续发展的环境。

洪水桥／厦村新发展区可为新界西北地区带来更多就业机会和经济活动，并提供更多丰富的文娱康乐设施和社区设施，令该区更趋繁盛。洪水桥／厦村新发展区计划不但会让新发展区日后的居民受惠，亦会惠及整个区域内的居民。

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