

元朗

规划宜居新市镇

Planning for Liveable New Towns

Yuen Long



规划署
Planning Department

2022

地理环境

元朗新市镇（图 1）位于新界西北的元朗平原中部，所占的土地面积约 561 公顷，北面以元朗创新园的外围为界，东接元朗旧墟乡村，南达元朗公路，西面则以朗天路为限。新市镇的位置，距离屯门东北面约 6 公里，距离大埔西面 14 公里，以及距离落马洲西南面 9 公里。

元朗新市镇是元朗的核心地区，也是商业枢纽。元朗是香港第二代新市镇之一。根据 2021 年人口普查，元朗新市镇的总人口约 169 900 人。

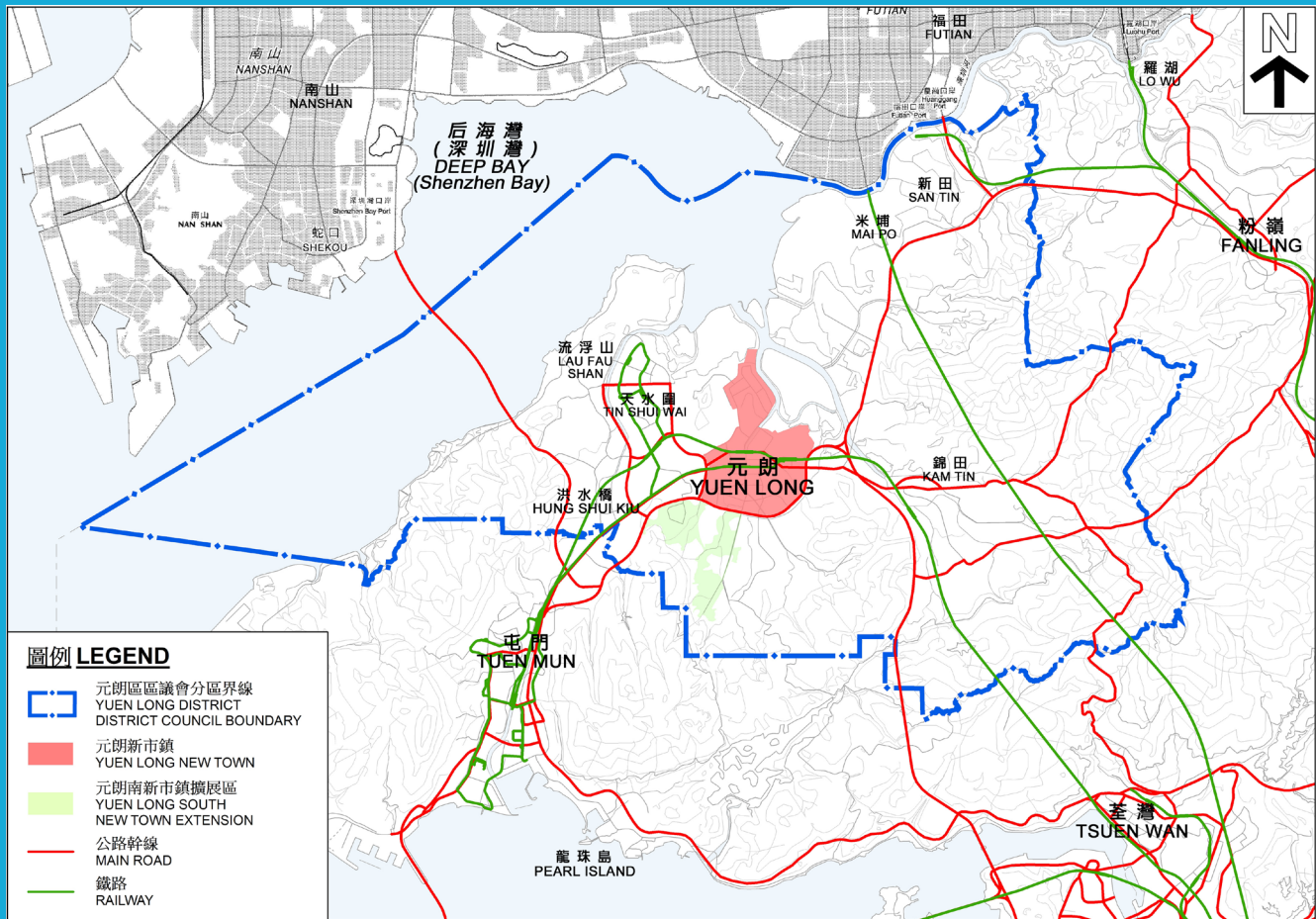


图 1：元朗新市镇及元朗南新市镇扩展区的位置



历史背景

元朗在发展方面的历史源远流长，长期以来属旧式墟镇。元朗旧墟（图 2）早于 18 世纪已是区内各项乡郊活动的集中地，位于今日元朗新市镇的东北面边缘。在 20 世纪初，元朗的墟市活动转移至西南部，形成元朗新墟（图 3）。从此，墟市活动急速增长，并扩展至青山公路沿路一带。

随着城市急速扩展，加上往返新界的交通得以改善，元朗在 1970 年代被纳入政府的大型建屋计划中。在 1978 年，元朗被划为新市镇，以反映其在新界西北所扮演的次区域中心角色（图 4 及 5）。

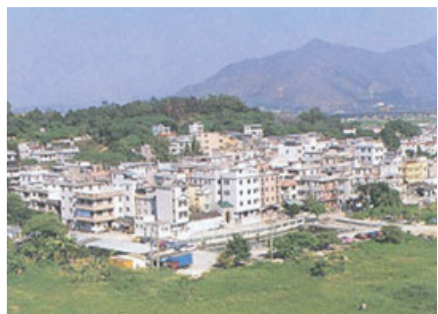


图 2：元朗旧墟



图 3：元朗新墟



图 4：1970 年代的元朗

规划概念

元朗新市镇（图 6）是第二代新市镇之一。新市镇的规划原则，是建设一个均衡且自给自足的社区，进行多元化的经济活动，并设有各式各样的康乐、服务和社区设施。

元朗新市镇初期的发展，主要围绕元朗旧墟和元朗新墟两个枢纽。其后沿区内人士惯称「元朗大马路」的青山公路，演变成显着的轴线发展模式。元朗明渠的流向从南到北，是元朗新市镇的主要通风廊。青山公路沿路两旁有不少高层商业及住宅发展，并从高至低向外伸展，越靠近周边外围地区，发展项目便越见疏落，也较低矮。发展密度较低，因而与现有的乡郊环境能和谐并存。随着当年的西铁线（现称屯马线）开通，在两个铁路站（即元朗站及朗屏站）附近开始出现多个高层且高密度的混合用途综合发展项目。位于元朗站附近的公共运输导向模式发展项目，由于设有时尚的购物商场，迅速成为元朗区别具一格的地标。

在市中心的北面，有两个工业区，即元朗工业邨（现为元朗创新园）和东头工业区，为区内居民提供就业机会。当中，东头工业区正转型为一个具混合用途的商业区。在市中心，处处可见方便行人的广场、巷里及行人专区网络，为新市镇加强了活力及畅达性。此外，亦有预留土地作政府和社区用途，可在空间有限的市中心发挥视觉调剂和缓冲空间的功能。南面扩展部分的几幅狭长土地已预留作休憩用地之用，以及作为南面元朗公路的缓冲。

元朗新市镇的规划概念及原则，透过根据《城市规划条例》拟备及落实的元朗分区计划大纲图演绎。



图 6：元朗市中心的鸟瞰图

元朗新市镇的发展

房屋

元朗新市镇的主要土地用途是住宅发展，提供不同的房屋种类，从公营房屋到私人房屋，高密度住宅发展至乡村式房屋，皆一应俱全（图7至10）。为保留元朗的现有景观和特色，新市镇采用梯级式的概念，使建筑物高度由市中心向西部、北部及南部递减，从而保留了外围地区的乡郊特色。东部扩展区有高层私人住宅发展，成为新市镇的地标。

元朗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2：8，新市镇的规划人口为191 770人左右。



图7：公营房屋发展



图8：私人发展连形点商场



图9：中密度发展



图10：钧乐新邨乡村式屋宇

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。

经济活动

元朗新市镇主要的零售活动以街铺形式集中在青山公路一带（图 11）。此外，元朗站的综合发展项目落成后，大型购物商场林立，彼此相连，成为新市镇的新经济活动中心（图 12）。

元朗工业邨（现为元朗创新园）（图 13）建于新市镇北面，占地约 86 公顷。工业邨主要供香港科技园公司认可的产业使用，包括药剂及生物医学制品业等。未来更会设有微电子中心，以支持新一代微电子产品的开发和试产。



图 11：青山公路沿路的零售活动



图 12：元朗大型购物商场形点



图 13：元朗创新园

社区设施

政府已在元朗新市镇预留足够土地提供社区设施及社会服务，以配合区内居民及附近一带使用者的需要。元朗大会堂（图 14）、朗屏社区会堂及元朗剧院（图 15）坐落在西部，而元朗政府合署（图 16）、元朗图书馆（图 17）及多间学校则主要位于新市镇的中心地带。博爱医院（图 18）位于新市镇东面，属新界西医院联网医院，自 1919 年起为元朗居民提供服务。



图 14：元朗大会堂



图 15：元朗剧院



图 16：元朗政府合署



图 18：博爱医院



图 17：元朗图书馆

康乐设施及休憩用地

政府已根据《香港规划标准与准则》所订的要求，在元朗新市镇内预留土地发展康乐设施。元朗大球场（图 19）、元朗游泳池（图 20）及元朗公园（图 21 及 22）均建于新市镇的西部，组成独具一格的文娱康乐设施群，为邻近一带地区的居民提供服务。元朗大球场、朗屏体育馆、凤琴街体育馆及元朗游泳池是新市镇的动态康乐设施，而元朗公园则提供户外公共休憩空间，供市民作动态及静态的康乐用途，以配合区内居民及一般市民的需要。为平衡新市镇的稠密发展，元朗公路以北设置园景行人道，作为新市镇的主要通风廊，也是贯通南面已规划休憩用地的行人连接通道。



图 19：元朗大球场



图 20：元朗游泳池



图 21：元朗公园



图 22：元朗公园

交通

随着西铁线（现称屯马线）、三号干线（郊野公园段）、大榄隧道（图 23）及深港西部通道的建造工程陆续完成，元朗与香港其他地区的对外交通连系已大为改善。元朗新市镇有铁路服务，市内设有屯马线元朗站（图 24）和朗屏站，还有轻便铁路服务。元朗新市镇亦有多条主要道路，包括元朗公路、朗天路和朗屏路，经区内干路把元朗与香港主要的公路网连接起来，而拟建的十一号干线则会把元朗与南面的北大屿山公路及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。

为尽量减少人车争路的情况和改善步行环境，政府遂推展「行人环境改善计划」，以改善人流畅旺地区的行人环境。



图 23：大榄隧道



图 24：元朗站

展望未来

根据「香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略」的概念性空间框架，元朗位于西部经济走廊及北部经济带沿线，有利把握当中多项策略发展项目和基础设施建设所提供的优势。《行政长官 2021 年施政报告》亦提出《北部都会区发展策略》，当中元朗区将成为「北部都会区」的主要组成部分之一。

虽然元朗新市镇大部分地方已予发展，但新市镇南部仍有土地可作发展之用。此外，随着元朗南与新市鎮的交通连系情况得到改善，元朗南具潜力发展为元朗新市镇的扩展部分。政府现正研究把已受破坏的棕地用地转作房屋发展及其他用途，并辟设所需的基础及社区设施作配套，同时改善现有环境。随着元朗新市镇周边地区（包括洪水桥／厦村新发展区）进一步发展，将会带来更多元化的经济活动和更多就业机会，并提供优化的社区和文娱设施，令元朗新市镇的居民亦可从中受惠。

具潜力的扩展区—元朗南发展

地理环境

元朗南发展区（图 25）位于元朗新市镇南邻，大致介乎元朗公路和公庵路之间。除元朗新市镇外，还有天水围新市镇和洪水桥／厦村新发展区位于其西北面，而大榄郊野公园则在其南面。

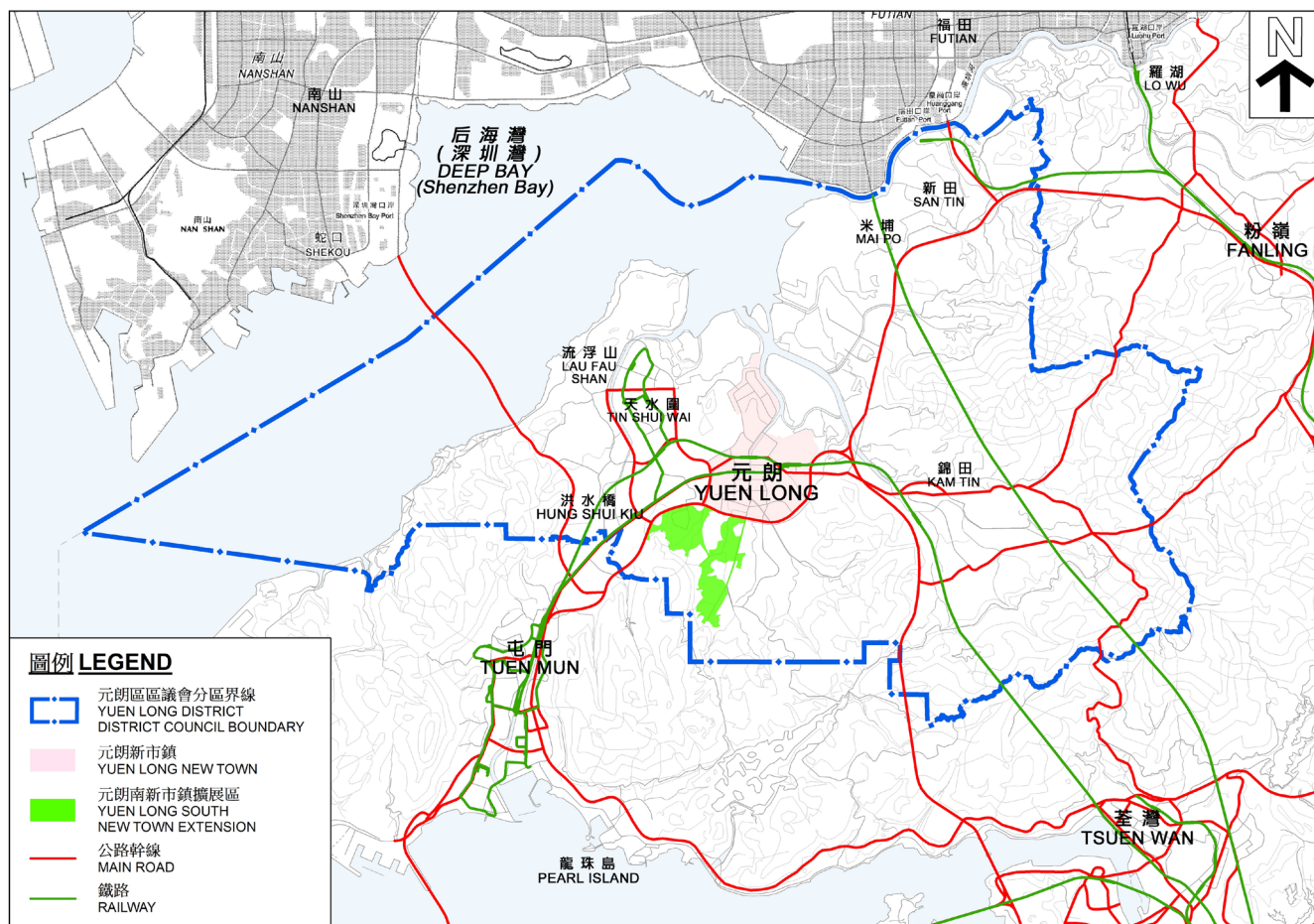


图 25：元朗南发展区的位置

规划概念

元朗南的定位，是元朗新市镇的扩展部分。透过兴建拟议的运输基础设施，元朗南会以更直接和方便的方式与元朗新市镇及洪水桥／厦村新发展区连系。元朗南发展计划是主要的土地发展项目之一，可应付香港中长期的房屋需求（图 26）。

政府在规划元朗南的发展时，已预留合适的用地，发展各类用途（包括住宅、商业、工业和休憩用地）及兴建各种社区和基础设施，以配合现有和未来居民的需要。当局建议尽可能保留发展区内已发展完善的住宅社区及现有的宗教机构。



图 26：房屋发展构思图

交通

元朗南发展区将经由拟议的新道路网络和透过公共交通服务，连接至元朗新市镇、洪水桥／厦村新发展区及其他地区。现有道路会进行改建工程，以改善现有交通情况，并辟设通路连接元朗站，方便区内车辆流通。当局亦已规划完整的单车径和行人道网络，以加强元朗南发展区与其他地区的连接，同时使之方便易达（图 27）。该区日后或可透过现正进行研究的环保运输服务，进一步连接至洪水桥／厦村新发展区及天水围新市镇。

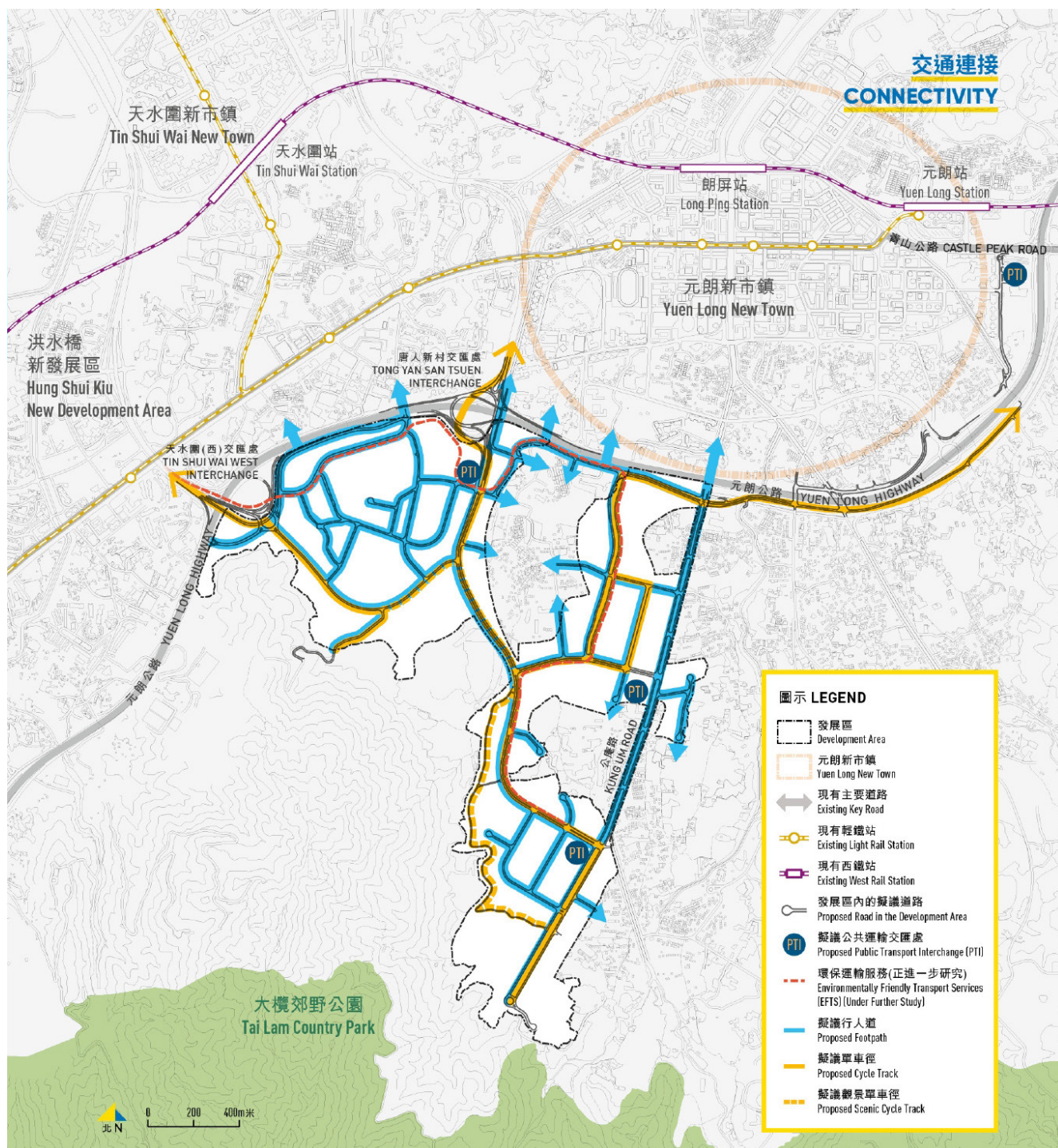


图 27：元朗南与元朗新市镇及洪水桥新发展区的连接网络

展望未来

为及早推出土地应付住屋需要，并确保能适时提供全面的商业、零售、休憩用地和政府、机构或社区设施，以配合人口增长，当局正为元朗南发展计划制订时间表，以便各发展项目的工程能适当地分期分项进行。随着商业、房屋、政府、机构或社区设施、基建设施和其他已规划的发展项目的落实后，预计可在发展需要和其他规划考虑因素两者之间取得平衡，从而缔造绿化及宜居的社区（图 28）。



图 28：元朗南发展构思图

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