

規劃宜居新市鎮

Planning for Liveable New Towns



將軍澳



規劃署
Planning Department

2025

地理環境

將軍澳新市鎮（圖 1）位於新界東南部西貢區南面的一個狹長海灣內，東抵清水灣半島、南及將軍澳灣、西達東九龍、北接井欄樹。該新市鎮三面環山，山勢陡峭，在地理上與東九龍和清水灣半島分隔，但非常接近都會區。將軍澳新市鎮佔地約 1 760 公頃，包括翠林、寶林、坑口、市中心、調景嶺、百勝角、小赤沙、大赤沙和佛堂澳等地區。

將軍澳為香港的第三代新市鎮之一，屬將軍澳分區計劃大綱圖涵蓋的範圍。根據香港 2021 年人口普查，將軍澳新市鎮人口約為 418 000 人。

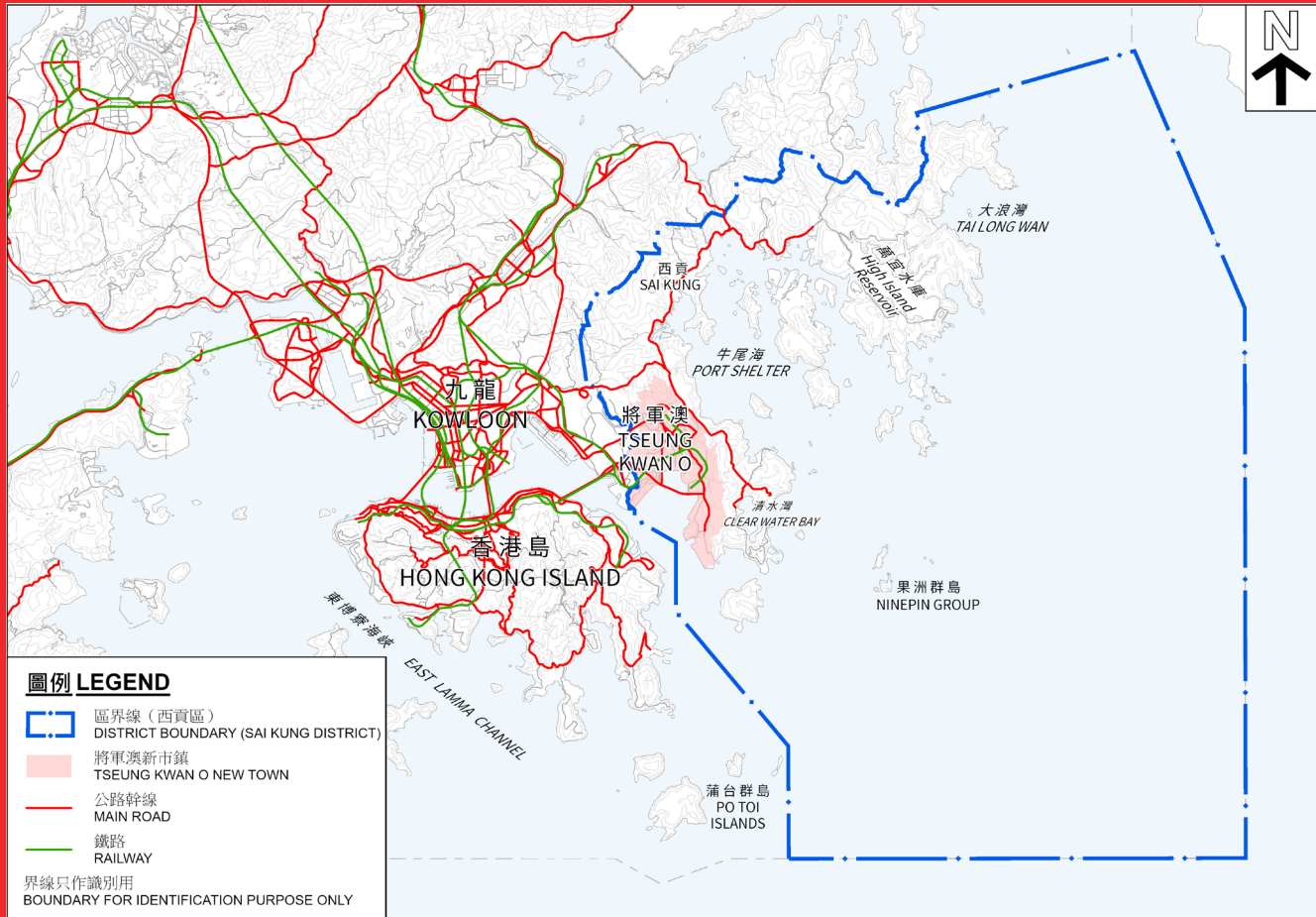


圖 1：將軍澳新市鎮的位置

歷史背景

將軍澳一帶早於 13 世紀已有人居住，但到了 16 世紀後期多條小漁村建立後，才有大量人口聚居。當時，坑口一帶發展為墟鎮，是整個清水灣半島人口最多及最繁榮的地方。將軍澳一直只有鄉郊用途，直至 60 年代工業活動蓬勃發展才出現改變。當時的主要工業為造船、修船、拆船及軋鋼，其他工業則包括鑄造非鐵金屬產品，以及生產工業氣體（圖 2）。這些工業許多都須依靠水路交通。不過，隨着政府在 1982 年批准把將軍澳發展為新市鎮，這些工業便日漸式微或遷往其他地方。



圖 2：昔日將軍澳的工業活動

1983 年，將軍澳新市鎮第一期發展計劃正式獲得通過，預計初期可容納約 175 000 的人口。1986 年，政府決定興建連接九龍東與該新市鎮的將軍澳隧道，使該新市鎮可容納更多人口。為善用道路基礎設施，以及應付對公營房屋用地的需求，政府於 1987 年建議進行將軍澳第二期發展，把該區的總規劃人口增至 325 000。其後，為了重建調景嶺平房區，以及提供土地發展工業邨和深水海旁工業，政府在 1988 年決定進一步推行將軍澳新市鎮第三期發展，使其人口再增加 125 000，規劃人口達 608 900。首批居民於 1988 年遷入該新市鎮（圖 3）。

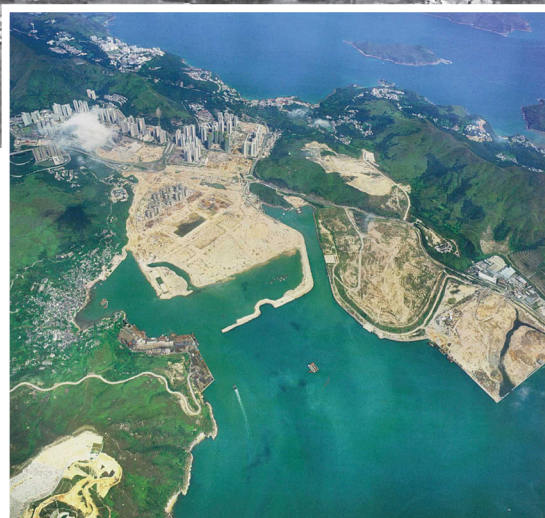


圖 3：90 年代的將軍澳新市鎮

政府在 2022 年公布，位於佛堂澳的將軍澳第 137 區將發展為一個以住宅用途為主的新社區。而將軍澳第 132 區對出於照鏡環擬填海所得的一幅土地，亦會興建服務該區域的公共設施。

規劃概念

整體概念

將軍澳是本港第七個新市鎮（圖 4）。根據 1996 年完成的「全港發展策略檢討」，由於該新市鎮有進一步擴展的潛力，而且擬興建容車量大的對外道路和鐵路連接都會區，因此新界東南的策略性增長集中在將軍澳。至於新界東南次區域其他的地區，則主要規劃作自然保育及康樂用途，並在適當地點進行低密度住宅發展，以作為該新市鎮的腹地。

將軍澳隧道及港鐵將軍澳綫通車後，將軍澳的交通更為方便。為善用此優勢，寶琳、坑口、將軍澳、調景嶺及康城港鐵站附近均進行高密度發展。這些地方又各自成為地區中心，設有零售和配套設施。該新市鎮的東南及西南部預留作指定用途，以配合全港的需要。有關用途包括第 87 區的將軍澳創新園，第 137E 區的海水化淡廠、第 77、101 及 105 區的堆填區和堆填區擴展部分以及第 132B 區將會規劃在營運上需設置於臨海位置的公共設施（圖 5 顯示將軍澳各規劃區的位置）。

當局已制訂主要針對將軍澳新發展區的城市設計綱領，為規劃土地用途、城市形態及休憩用地作出指引，務使各項發展和諧協調，層次分明，以配合新市鎮臨海及位處山谷的獨特環境。有關設計善用將軍澳南市中心新發展區的發展機會，建立創新並別具一格的海濱區，利用附近郊野公園和將軍澳的天然景觀在視覺和地理上的鮮明關係，凸顯該區獨特的面貌。該設計亦透過推廣水上活動和康樂用途來充分發揮現有東面水道和將軍澳的發展潛力。當局的首要目標是為將軍澳居民和遊客締造一個朝氣蓬勃的優質消閑康樂地帶。考慮到第 137 區位處顯眼的海濱位置，區內的建築物高度輪廓將向海濱遞減。



圖 4：2024 年的將軍澳新市鎮



圖 5：將軍澳各規劃區的位置

將軍澳新市鎮鄰近都會區，發展迅速，是其中一個可提供大量房屋的策略性增長區。

將軍澳新市鎮的發展

將軍澳新市鎮的土地主要由將軍澳灣填海，並在狹長海灣兩旁闢拓地台得來。

除了現有的寶琳路和將軍澳隧道外，於 2022 年 12 月通車的將軍澳－藍田隧道及將軍澳跨灣橋亦把該新市鎮與都會區連接起來。港鐵將軍澳綫設有調景嶺站、將軍澳站、坑口站、寶琳站和康城站，為該新市鎮提供服務。

將軍澳綫沿綫的 5 個港鐵站是該新市鎮的地區樞紐／市中心，設有零售設施及公共運輸交匯處。港鐵站周圍建有或計劃興建高密度住宅，包括公營及私營房屋（圖 6）。



圖 6：康城站上蓋的住宅發展項目



圖 7：將軍澳村



圖 8：PopCorn—現代化的商場

由於將軍澳新市鎮鄰近都會區，因此該新市鎮的住宅發展密度，普遍較本港其他新市鎮為高。

將軍澳新市鎮全面發展後，公營房屋（包括公共租住房屋和資助出售單位¹）與私人永久房屋（包括鄉村屋宇）的整體單位比例將約為 53：47²。

該新市鎮內有多條認可鄉村，包括魷魚灣村、坑口村、田下灣村、將軍澳村（圖 7）及茅湖仔村。

根據規劃，將軍澳新市鎮會發展為一個自給自足的社區，購物、社區、康樂及其他地區設施一應俱全。該新市鎮的各地區中心和將軍澳南市中心的商業及商業／住宅發展項目（圖 8），以及個別公共屋邨內均有提供購物設施。此外，該新市鎮亦設有各種社區設施，包括教育、衛生、社會福利及康樂設施，為居民提供服務。

¹ 資助出售單位包括房屋委員會的居者有其屋計劃（居屋）單位、綠表置居計劃、港人首次置業計劃、私人機構參建居屋計劃單位和可租可買計劃單位，以及房屋協會的住宅發售計劃單位。

² 不包括第 137 區的住宅發展，該區的公私營發展比例將於落實階段確定。

將軍澳市中心

將軍澳市中心位處該新市鎮的心臟地帶，正逐漸發展成將軍澳及東面水道附近別具一格的新海濱區，凸顯該區獨特的面貌（圖 9）。建築物高度向海旁遞減，使新發展項目高低疏密有致。住宅、零售、消閑和娛樂性質的土地用途夾雜交錯，有助在市中心營造生氣洋溢、別具吸引力的城市景觀。

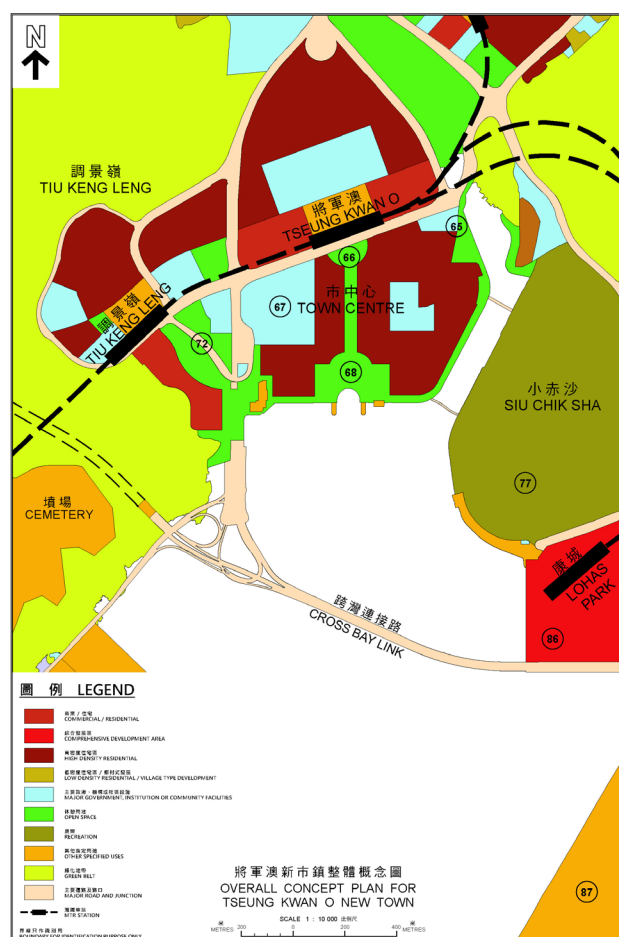


圖 9：將軍澳市中心發展概念圖

將軍澳市中心提供充裕的休憩用地，以凸顯該新市鎮獨特的面貌，並為居民提供康樂機會。

橫貫南北的「中央大道」是一條園景綠化的行人及零售走廊。該大道把海濱公園與交通樞紐將軍澳站連接起來，加強市中心與海濱的實際和視覺上的連繫。海濱長廊設有露天茶座。

海濱長廊位於「中央大道」南面，旨在用作靜態康樂用途，配合優質景觀設計，形成一個城市文娛空間（圖 10）。



圖 10：將軍澳市中心

第 137 區

第 137 區的土地面積約 80 公頃，主要規劃作高密度住宅發展，並輔以各式各樣的零售、社區設施、康樂及休憩用地，提供約 50 000 個住宅單位及容納約 135 000 人口，並且配以商業、社區及基建配套設施，將定位為一個新的海濱住宅社區，具備強烈的地區氣息和獨特社區形象。第 137 區將建立一個連接將軍澳海濱及其他綠化地帶（例如背靠的清水灣郊野公園）的休憩用地網絡（圖 11）。



圖 11：供未來發展的第 137 區

通風廊及綠化地帶

雖然將軍澳的發展密度較高，但該新市鎮在規劃設計上加入了充裕的休憩用地和通風廊。通風廊系統的設計，旨在使谷風、山風、海風及季節性盛行風可吹進新市鎮的核心地帶。在市中心、坑口及寶琳這3個地區，休憩用地和低矮發展項目的位置經過精心安排，形成了通風廊（圖12）。

該新市鎮邊陲大片土地已劃為「綠化地帶」，以促進自然環境保育，防止市區式發展滲入該地帶。總面積747公頃的「綠化地帶」，把新市鎮的發展項目與清水灣郊野公園分隔開來，在視覺上帶來過渡效果，並可作為額外靜態康樂活動用地。

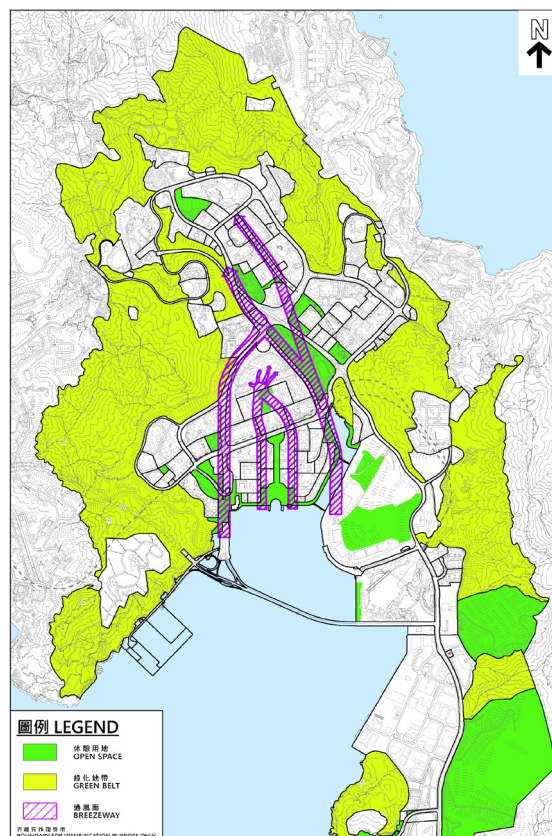


圖12：將軍澳的主要通風廊和休憩用地／綠化地帶

休憩用地及康樂設施

該新市鎮設有完善的休憩用地網絡（圖13及14），包括分布各區的主要地區休憩用地，以及位於市中心的市鎮公園和文娛區。位於第68區的將軍澳南公園於2025年第二季起分階段開放供市民使用，而設有地下公眾停車場的擬議休憩用地（第66區）亦預計於2028年完工。擬議的室內暖水游泳池及體育館，以及河畔公園將位於第65區。此外，一塊位於日出康城的土地亦預留作室內康樂中心。

第77區的前將軍澳第一期堆填區部分地方已修復並預留作康樂用途。當中，寵物公園及賽馬會香港足球總會足球訓練中心已經落成。在「活化已修復堆填區資助計劃」下的營地及環保教育基地（「環保村」）項目已於2024年啟用。全港第六個由康樂及文化事務署管理及營運的水上活動中心亦正進行規劃及設計。此外，位於第101及105區已停用堆填區及現時堆填區擴展部分已長遠規劃作休憩用地或康樂用途。



圖13：香港單車館公園—極限運動場



圖14：香港單車館公園形成貫穿附近住宅大廈的通風廊

主要的政府、機構及社區設施

寶邑路與寶順路交界的地方計劃發展重點文娛區和政府、機構及社區設施，以滿足將軍澳及西貢腹地居民的需要。該些政府、機構及社區設施將包括將軍澳政府合署（圖 15）、入境事務處總部、一幢聯用綜合大樓及一個文娛中心。一座位於第 72 區的福利設施綜合大樓亦正在規劃中。此外，由前調景嶺警署改建的歷史風物資料館已於 2021 年開幕。第 137 區中部的一幅用地擬作聯用政府綜合大樓，將成為該區的主要活動樞紐。

將軍澳醫院位於坑口，與富寧花園東面相鄰，而靈實醫院則毗鄰茅湖仔村東面。位於百勝角的中醫醫院和政府中藥檢測中心已於 2025 年 12 月啟用（圖 16），以推廣中醫藥發展，以及滿足香港市民的需要。

該新市鎮有 3 所專上教育學院，分別是鄰近調景嶺港鐵站的聖方濟各大學及香港知專設計學院，以及毗鄰魷魚灣村西面的將軍澳教學中心（香港教育大學分校）。

可靠的食水供應對維持香港的發展和經濟增長至為重要。我們需要發展不受氣候變化影響的海水化淡技術，以保障本港的食水資源。為此，水務署將在第 137 區東南部一幅用地興建一所海水化淡廠。該海水化淡廠第一階段已於 2023 年投入運作。

位於百勝角的消防及救護學院於 2016 年 3 月啟用，是消防處一所具備先進訓練設施的訓練學校。該學院為新聘與現職的消防和救護人員提供訓練宿位。

位於第 105 區的將軍澳第二期和第三期堆填區已經關閉。自 2016 年 1 月起，位於第 101 區的新界東南堆填區只接收建築廢物，以解決影響該新市鎮的氣味問題。自 2021 年 11 月起，位於第 101 區（部分）及 137 區（部分）的新界東南堆填區擴展部分開始接收全港的建築廢物，而新界東南堆填區同日起亦停止接收建築廢物。



圖 15：將軍澳政府合署



圖 16：位於第 78 區的中醫醫院及政府中藥檢測中心

工業及其他主要發展

將軍澳創新園（前稱將軍澳工業邨）坐落在該新市鎮東南面第 87 區的海旁地段，佔地約 85 公頃。經重新定位，創新園專注於香港的競爭優勢，注入新活力，以吸引高附加值、高科技含量和先進工藝製程企業。截至 2025 年，創新園內約 90% 的工業用地已發展。創新園匯聚了不同種類的公司，包括數據技術中心和先進製造業中心（圖 17）、多媒體製作室和飛機工程及維修集團。



圖 17：將軍澳創新園內的數據技術中心和先進製造業中心

數據中心是維持香港經濟持續發展不可或缺的基礎設施，對金融、資訊及通訊科技、電子商貿及媒體業尤為重要。過去幾年，有多家國際及本地的公司表示有意在香港開設數據中心。政府已在第 85 區預留土地發展數據中心（圖 18），以及興建香港電台新廣播大樓。



圖 18：第 85 區的數據中心

道路及鐵路



圖 19：將軍澳跨灣連接路

將軍澳新市鎮主要依賴將軍澳隧道作為對外的連接路，其他輔助道路包括寶琳路、影業路和連接清水灣道的坑口道。兩條新的主要對外連接路（即將軍澳－藍田隧道及將軍澳跨灣橋）（圖 19）已於 2022 年 12 月通車，把將軍澳與東九龍進一步連接起來，以應付不斷增長的交通需求。日後往來將軍澳創新園的交通將由環保大道分流至將軍澳跨灣橋及將軍澳－藍田隧道，從而減少對該新市鎮住宅區造成的交通及相關的環境影響。

該新市鎮的對外交通連繫除了有將軍澳隧道及將軍澳－藍田隧道外，還有往來藍田與將軍澳的港鐵將軍澳綫。兩條擬建的道路及鐵路（即將軍澳－油塘隧道及將軍澳綫南延綫延伸至第 137 區）亦將進一步提升該新市鎮的交通情況。

該區的主要公共交通工具除了港鐵外，還有專營巴士、的士和綠色專線小巴。日後待主要對外道路建成後，往來該新市鎮的交通將會大為改善。

展望未來

當局於 1982 年指定發展將軍澳為新市鎮。自此，該區經歷巨大的轉變。隨着房屋、政府、機構及社區設施、基礎設施等工程計劃，以及其他發展項目相繼落實，該新市鎮在今後數十年將會繼續發展。當局在規劃將軍澳新市鎮時，會在發展需要和其他規劃考慮因素兩者之間求取平衡，以確保能為在將軍澳居住和工作的人士締造宜居和可持續發展的環境。

如需進一步資料，請與下列辦事處聯絡：

西貢及離島規劃處

新界沙田上禾輦路 1 號
沙田政府合署 15 樓
電話：2158 6177
傳真：2367 2976
電郵：skisdpo @ 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

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 G17/2025