

规 划 宜 居 新 市 镇

Planning for Liveable New Towns



大埔



规划署

Planning Department

2025

地理环境

大埔新市镇（图 1）坐落新界东北部，距离沙田北部约 11 公里，粉岭南面约 8 公里，面积约为 3 174 公顷。大埔区北、西、南三面为八仙岭、九龙坑山、大帽山和草山等山脉环绕，东面临向吐露港。山脉互为裙带，形成山谷及盆地，适合人们聚居。大埔的旧墟镇和渔业中心原本位于大埔河与林村河汇流处的沿岸平原。犬牙交错的海岸线和连绵起伏的山峦，除了起视觉调剂的作用，以及可作康乐用途之外，更构成独特的乡镇特色。大埔新市镇是香港的第二代新市镇之一。根据香港 2021 年人口普查，大埔新市镇人口约为 276 400 人。

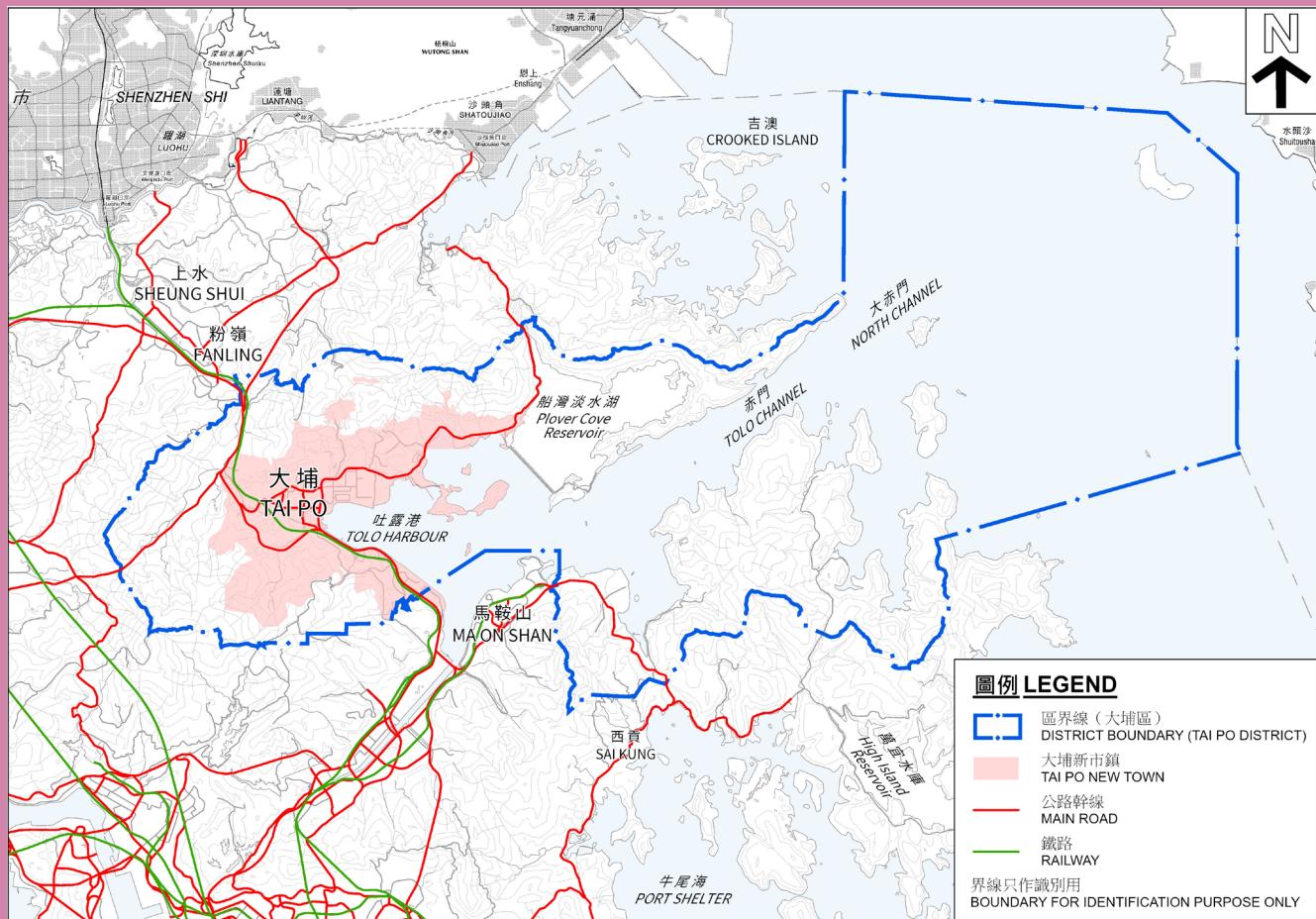


图 1：大埔新市镇的位置

图 2：1964 年和当今的大埔



历史背景

有关大埔的早期文字记载可以远溯至唐代。当时，大埔以采珠业驰名。到了宋朝，由于北方部族入侵，华南地区的居民南迁，移居大埔。大埔旧墟逐步发展，成为渔农产品的贸易中心。大埔的商业活动继续蓬勃发展。到了1893年，64条村落共7个乡约的村民结成同盟（七约），在林村河东北岸建立「太和」新墟。这个组织令到居住在区内的客家人和本地人连成一气。

自此之后，大埔成为新界北部著名的产品零售及批发墟镇之一。随着九广铁路于1910年建成，以及大埔墟火车站的设立，大埔墟成为新界重要的墟市中心。运头角里的旧北区理民府建于1907年，是当时管理整个新界的理民府的办事处，已列为法定古迹，现批予香港童军总会使用。

大埔的大型扩展工程，到60年代才展开（图2）。当时根据前工务局辖下的城市设计处拟备的图则，在大埔墟与前理民府之间辟拓土地。这个新发展区称为大埔中心区。

1972年10月，当时的港督会同行政局批准一项大型建屋计划，旨在于80年代中期提供足够房屋，供180万人居住。按照计划，这些新建房屋超过一半位于沙田、荃湾和屯门新市镇，而在大埔和其他传统的墟镇和乡镇，发展规模预料有限。当时，计划于大埔兴建的公营房屋，预计可容纳约33 000人。



图 3：大埔新市镇现时的发展



图 4：2025 年的大埔新市镇

1974 年，政府决定在大埔兴建全港第一个工业邨。大埔工业邨的填海工程于 1976 年展开。同时，大埔第一个公共屋邨，即汀角路旁的大元邨的填海工程亦展开。1977 年，政府在鱼角兴建一个大型临时房屋区，以收容受发展大埔区而采取的清拆行动影响的居民。邻近元洲仔的元洲仔寮屋区居民是首批入住这个临时房屋区的居民。

1979 年 1 月，大埔升格为新市镇。1980 年 12 月 12 日，大埔首份分区计划大纲草图编号 LTP/47 于宪报公布。到了 90 年代中期，大埔填海造地 300 多公顷，用作发展一个基本上自给自足的社区。社区内具备完善的工商业和社区设施，为约 30 万人服务（图 3 及 4）。

规划概念

大埔新市镇发展计划的其中一个主要目标，是要在区内提供各种社区服务、康乐设施和教育设施，务求达到均衡发展。在发展之余，亦致力保持乡郊宁静的乡村自然环境，以及保育乡郊重要的自然风景区。当局按照地区小型工程计划进行小型改善工程，以提供必要的基础设施，使乡村式发展得以持续进行。

政府规划大埔新市镇的发展时，已预留合适的土地，以作各种土地用途（包括住宅、商业、工业和休憩用地），以及提供各种社区和基础设施，以满足人口的需要。

大埔新市镇的发展

人口及房屋组合

大埔区内房屋种类众多，适合不同收入水平和住屋意愿的人士居住。根据香港2021年人口普查，在大埔新市镇的人口中，约有154 500人居于私人永久房屋，约40 900人居于公共租住房屋，约76 400人居于资助出售单位¹，其余约4 600人则居于其他房屋（包括私人临时房屋及非住用房屋）。

大埔新市镇按规划发展后，公营房屋（包括公共租住房屋和资助出售单位）与私人永久房屋（包括乡村屋宇）的整体单位比例将约为50：50。大埔新市镇的总规划人口约为283 900人。

公营房屋

大埔新市镇第一个公共租住屋邨是大元邨（图5），于1981年落成。最新的一个公共租住屋邨富蝶邨（第一及第二期）（图6）分别于2021年和2024年落成。目前，大埔新市镇共有8个公共租住屋邨和12个资助出售房屋屋苑。



图5：大元邨



图6：富蝶邨

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。



图 7：高密度住宅发展



图 8：中密度住宅发展

私营房屋

私人房屋主要集中在新市镇中部的大埔墟、大埔旧墟、大埔中心／大埔广场及大埔头（图 7）。中至低密度的住宅则位于新市镇边缘和郊野地区附近的地方（图 8 及 9）。



图 9：低密度住宅发展

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，为大埔新市镇规划和发展多项社区设施，为区内居民服务。主要的社区设施包括雅丽氏何妙龄那打素医院（图 10）及大埔医院，两间医院共提供 1 674 张病床。另外，大埔新市镇亦有两间诊疗所。



图 10：雅丽氏何妙龄那打素医院

大埔新市镇设有多间中小学，以满足人口变化的需求。其东北部有香港教育大学，北部有四间特殊学校。目前，区内共有 4 间社区会堂（即大元社区会堂、广福社区会堂、富善社区会堂及东昌街社区会堂），以及 4 间社区中心（即运头塘邻里社区中心、大埔社区中心、富亨邻里社区中心及太和邻里社区中心）。

康乐设施及休憩用地

大埔风景优美，景观自成一格。因此，大埔新市镇在康乐设施供应方面的策略目标，是在新住宅区提供充足的康乐设施和休憩用地，并同时加强新住宅区与乡郊康乐区和四周郊野地区的连系。现时其中一幅主要休憩用地是位于市中心，沿林村河畔而建的散步长廊。长廊景致宜人，东望吐露港，西览大帽山，与占地 22 公顷的大埔海滨公园（图 11）连接，把市中心与创新园分隔开。在众多现有的康乐设施中，主要的设施包括靠近市中心的大埔运动场和大埔游泳池，以及在大埔滘的生态旅遊康乐设施白鹭湖互动中心。新市镇内多个地点设有室内康乐中心，另有球场及邻舍休憩用地等设施供学校及公共屋邨居民共用。此外，区内有多条郊遊径。这些郊遊径主要是现有乡村行人径，以及从西面和北面俯瞰大埔新市镇的山脊路径，把大埔的市区与乡郊康乐区和四周的郊野地区连接起来。



图 11：大埔海滨公园

市中心

大埔墟和毗邻的吐露港填海区是大埔新市镇的市中心（图 12），设有大埔墟铁路站和各种公共运输设施，交通服务完善。以往，大埔墟以唐楼居多，其中不少已在近年重建。汀角路以南的填海区主要用作住宅和新兴工业的发展，包括公共屋邨和大埔创新园。



图 12：大埔市中心

零售及服务业

大埔是新界最重要的区域购物中心之一，设有零售设施（图 13 至 17），为大埔新市镇及其乡郊腹地服务。大埔墟有零售及街市设施（例如毗连大埔墟铁路站的新达广场（图 13），而大埔中心／大埔广场一带的商店也可以补足居民的需要。此外，公共屋邨内也设有购物中心和街市，方便居民购物。



图 13：新达广场内的零售商店



图 14：大埔中心内的零售商店



图 15：大埔中心内的零售商店



图 16：大埔旧墟



图 17：大埔墟

新兴工业

现时，大埔的工业大部分设于大埔创新园（图 18），以及位于汀角路的工业和办公室两用楼宇内（例如太平工业园（图 19）。其余的工业则设于少数传统处所的地面层和寮屋构筑物内。

1974 年，政府决定在大埔设立香港首个按规划兴建的工业邨。为此，大埔新市镇的东北部有约 88 公顷填海土地预留作发展特殊工业之用。这些特殊工业应用较高的科技，有助香港扩阔工业基础。2021 年，大埔工业邨重新定位成「创新园」，以推动高端产业及「新型工业化」的发展。



图 19：太平工业园



图 18：大埔创新园

科学园

科学园（图 20）位处白石角，占地约 22 公顷，旨在提供用地，吸引以科技为本的新公司和新业务落户香港，从而推动本地的先进科技企业发展。科学园的环境、运作形式、架构和服务，便利开展研发活动、产品创新，并有助发挥协同效应。园内的土地和楼宇都切合本地与国际的高科技公司和业务在研发上的需要。科学园位置优越，有利发展高科技走廊，连接深圳及市区各主要地区。整个科学园发展计划分期进行。第一、二及三期发展分别于 2004、2011 和 2016 年完成，而科学园第一阶段及第二阶段的第一批次扩建计划已于 2021 和 2025 年完成。科学园内，建筑物皆属低矮至中等高度，设有广阔的园景区。园内建筑采纳梯级式高度概念，建筑物高度由吐露港公路向吐露港方向逐步递降，使高度轮廓错落有致。科学园内亦设有酒楼餐厅、会议室、商务中心和员工宿舍等辅助和配套设施。



图 20：位于白石角的科学园

在科学园旁边的「创新斗室」于 2020 年建成，提供设计灵活的住宿单位，配以共用工作空间等辅助设施，租予科学园内的租户及培育公司的负责人，以及其来自香港以外地区的员工及访问科研人员和其他人员。「创新斗室」是科学园重要的基建配套，有助推动香港的创科生态环境发展。政府会研究在科学园附近建造新一座「创新斗室」。

乡村式发展

大埔新市镇的范围内已预留土地作乡村发展之用（图 21 至 23）。与大埔新市镇其他住宅发展区比较，传统的乡村在密度、设计和环境美化方面具有不同的发展特色。



图 21：樟树滩村



图 22：新屋家的乡村



图 23：汀角的乡村

保育自然环境

政府在 1980 年把凤园林木茂密的深谷指定为「具特殊科学价值地点」（图 24 至 26）。该处曾录得一些罕见植物，也是一些罕见蝴蝶品种的重要繁殖地。大埔鹭鸟林位于大埔市中心附近，是鹭鸟的重要栖息地，在 1994 年指定为「具特殊科学价值地点」。这两个「具特殊科学价值地点」与大埔滘五个划为「自然保育区」地带的地点是必须保护的自然生态环境。

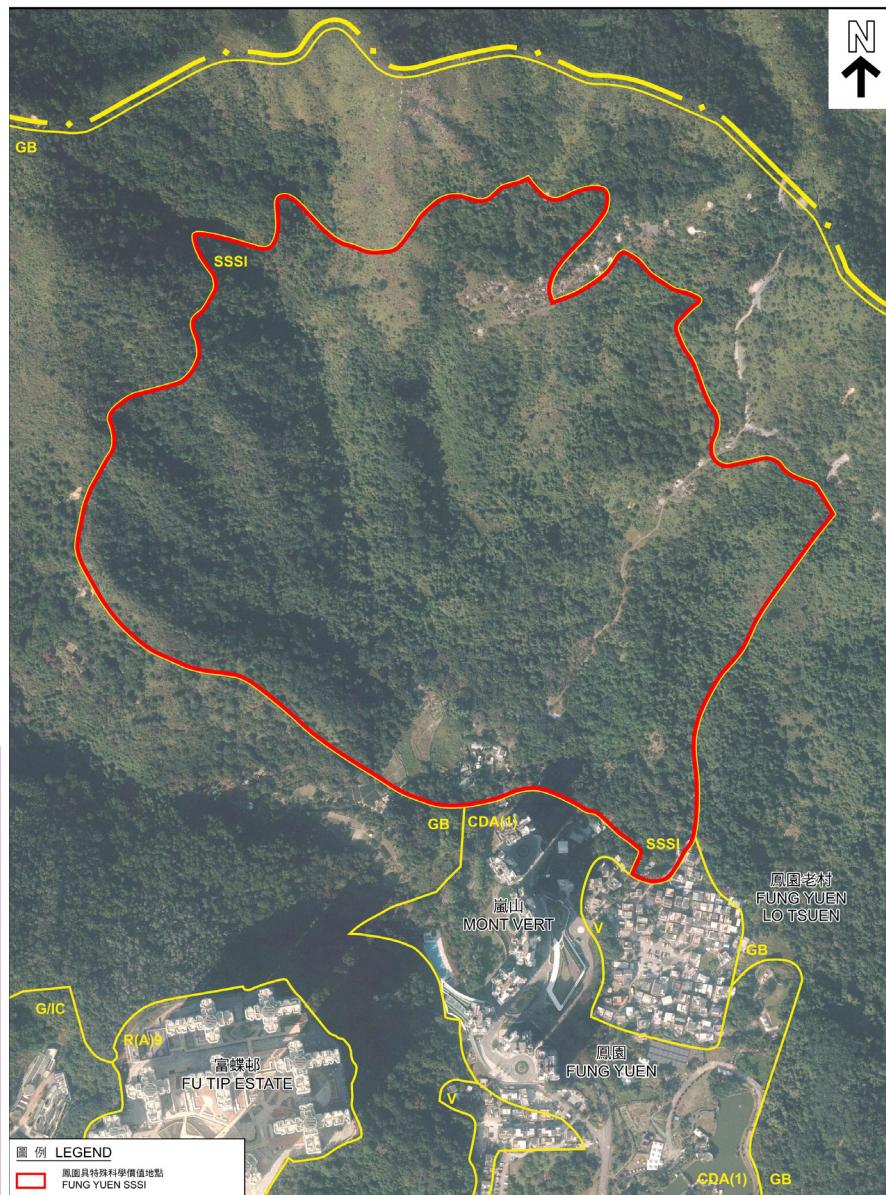


图 24：凤园「具特殊科学价值地点」的位置

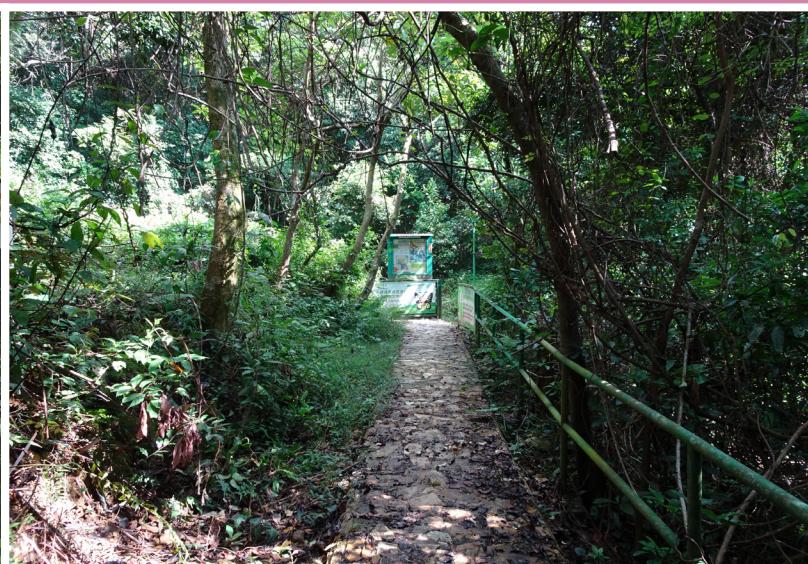


图 25 及 26：凤园「具特殊科学价值地点」

沙罗洞

沙罗洞为众多蝴蝶、萤火虫、淡水鱼、哺乳类动物、两栖类动物、爬行类动物和鸟类提供重要栖息地，亦享有「山林湿地、蜻蜓天堂」的美誉。为了长远保育沙罗洞，行政长官会同行政会议在 2017 年 6 月，原则上同意推行一项非原址换地建议，并于 2022 年 7 月正式完成换地程序，向私人土地拥有人批出大埔船湾已修复堆填区的一幅土地，换取该私人土地拥有人同时向政府交还沙罗洞生态价值高的私人土地。这项非原址换地建议反映了政府对推动沙罗洞自然保育的明确承担，也是政府的重要倡议。

政府于 2018 年成立「乡郊保育办公室」负责统筹保育乡郊计划，以促进偏远乡郊的可持续发展，并已预留 10 亿元进行相关的保育工作和活化工程。该办公室的其中一项优先工作，是与非政府团体互动协作，推行沙罗洞的生态保育。

交通

大埔新市镇有多种交通工具提供服务，完善的运输网络把大埔与本港其他地区连接起来。



图 27：太和铁路站

东铁线

大埔现时设有两个铁路站，即东铁线的大埔墟站和太和站（图 27）。东铁线是大埔与九龙和新界东部的重要交通连系。每个铁路站均设有公共交通总站，方便乘客转乘其他交通工具来往大埔以外各区。东铁线于 2022 年 5 月延伸至香港岛，是香港第四条过海铁路，贯通新界东北、九龙中及香港岛，为市民提供更完善的铁路网络。

公路及道路

吐露港公路（图 28）属新界环回公路系统的一部分。这条高速公路沿大埔新市镇南部兴建，把该新市镇与主要市区和新界其他地方连接起来。这条高速公路接驳多条连接新界各个主要市中心（包括沙田和大埔）的道路，形成快捷的道路网，并有贯通该新市镇各个地方的地区和区内干路系统作为辅助。自 2014 年起，介乎元洲仔交汇处与泰亨的一段吐露港公路已扩阔为四线双程行车道路。



图 28：吐露港公路

区内道路网

大埔区内设有全面的道路网。当局除会继续改善现有的道路外，亦会兴建新的道路。为了纾缓广福道的交通，横过市中心的车辆，会以太和路和南运路分流。此外，运头街、乡事会街和宝乡街实施了单程环回交通系统，使大埔墟地区交通挤塞的问题大为改善。大埔区内大部分干路的建造工程已经完成。这些干路会在两个主要交汇点（即元洲仔及大埔北区交汇点）连接吐露港公路。

公共交通服务

大埔新市镇设有多条巴士线，把大埔与九龙及新界其他地区连接起来。此外，该区亦有不少公共小型巴士和屋邨巴士线，接载乘客来往各大型住宅屋邨和铁路站。

行人路及单车径

当局已为这个新市镇规划行人径与单车径（图 29）分隔的综合网络。各条主要路线沿途是干路、主要河道、海滨和主要的休憩用地及康乐区，经过多个景观地区。这个网络不仅作为市内的通道，而且亦是前往附近郊野地区的通道，方便人们前往附近郊野的郊遊区、烧烤地点和休憩区。沿吐露港公路由沙田伸延至大美督的单车径，是全港最受欢迎的单车径之一，周末及公众假期来这里踏单车的人特别多。



图 29：吐露港沿岸的行人径和单车径

大埔的乡郊地区

大埔区拥有繁盛市镇和宁静乡郊，两者和谐共融。在新市镇范围以外，大埔乡郊地区的发展以村屋为主，集中在 61 条认可乡村内（图 30）。现时，约有 223 公顷的土地预留作乡村式发展之用。在法定图则上有 557 公顷的土地划为自然保育地带，以保存大埔乡郊地区的自然风貌。



图 30：大埔的乡村

未来的发展

计划在日后进行的发展包括：

- 拟于市中心南面的马窝路兴建体育馆

该体育馆属 2017 年的《施政报告》提出的康乐及文化事务署「体育及康乐设施五年计划」展开的项目。这个项目的拟建设施包括体育馆、福利服务设施及公众停车场。

- 拟于大华街邻近大埔海滨公园的大埔第 33 区兴建足球暨榄球场

这个项目拟建设施包括 1 个 11 人人造草地足球暨榄球场、附属设施，以及公众停车场。

- 拟于安邦路前大埔赛马会泳池用地兴建社区健康中心

这个项目拟建设施包括基层医疗设施如社区健康中心、分区图书馆及公众停车场。

- 规划东铁线白石角站。

政府研究兴建新的东铁线白石角车站，政府亦会善用车站毗邻土地的发展潜力，提供更多房屋及区内居民需要的泊车位、商铺和公共设施，目标于二〇三三年开通。

- 拟推展「沙田绕道」

政府拟开通一条新南北干道连接大埔及西九龙，为新界东居民提供更快捷途径前往市区，并纾缓吐露港公路的交通压力。

展望未来

过去多年，大埔经历了急速的转变，由一个乡郊墟镇发展为现代化的新市镇，提供良好的居住环境与充足的社区和基础设施。值得一提的是，大埔是在不断发展之余，仍可确保对大自然的滋扰减至最低的新市镇之一。这一点将会继续是大埔新市镇日后的主要规划目标。

如需进一步资料，请与下列办事处联络：

沙田、大埔及北区规划处

新界沙田上禾輦路 1 号
沙田政府合署 13 楼
电话：2158 6274
传真：2691 2806
电邮：stndpo@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

电话：2231 5000
传真：2877 0389
电邮：enquire@pland.gov.hk

沙田
新界沙田上禾輦路 1 号
沙田政府合署 14 楼

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 G17/2025