



規劃宜居新市鎮

Planning for Liveable New Towns

Sha Tin



規劃署
Planning Department

2022

地理環境

沙田新市鎮（圖 1）位於九龍以北的新界東部，佔地約 6 940 公頃，東、南、西三面為馬鞍山、水牛山、大老山、獅子山、筆架山、金山、針山和草山圍繞，北面則以吐露港為界。城門河由西南向東北，經沙田區流入沙田海。河谷地區和位於低地的洪泛平原適合人們聚居。

沙田新市鎮包括沙田和馬鞍山區，以及鄰近的鄉郊地區。沙田區位於低地和河谷地區，在大水坑與馬鞍山區相連。馬鞍山區沿沙田海東岸向東北面延伸至泥涌。

沙田新市鎮是香港第一代新市鎮之一，於 1973 年開始發展時，人口約 2 萬人。根據香港 2021 年人口普查，沙田及馬鞍山新市鎮人口合共約為 698 100 人。

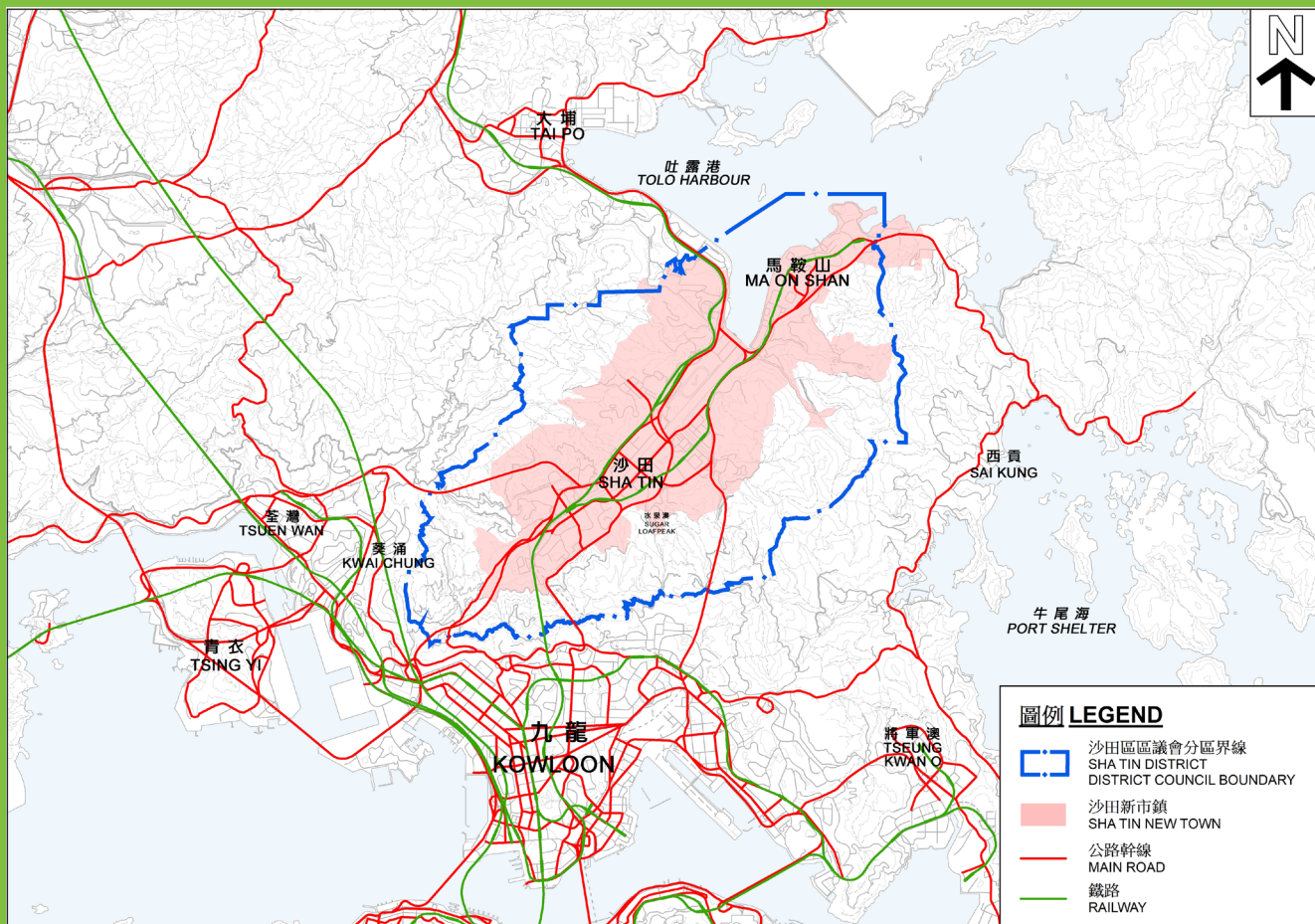


圖 1：沙田新市鎮的位置

圖 3：現在的沙田新市鎮



歷史背景

香港開埠以來，一直受建屋用地不足的問題困擾。新界大部分地方屬郊野，山巒起伏，只有早年居民聚居地一帶才是平坦的土地，面積有限。同時，新界大部分地方被南面的九龍山麓阻隔，並缺乏主要的公用設施，以致發展受到限制。

1972年10月，政府推出大型建屋計劃，旨在於80年代中期提供足夠房屋，供180萬人居住。按照計劃，該些新建房屋超過一半位於新市鎮。沙田、屯門和荃灣正是政府指定發展的第一代新市鎮。政府決定在新界發展新市鎮，是經過精心規劃，首次嘗試克服九龍山麓的障礙。

自明代（公元1368年至1644年）以來，沙田便有人定居和耕種，大圍村就是於當時建立。沙田谷地勢平坦，土地肥沃。相傳在古時，當地出產的稻米會運送到北京，供皇帝享用。

雖然沙田與九龍北部距離不遠，並有公路和鐵路相通，但在70年代以前，沙田大部分土地仍是鄉郊地區。

沙田第一份法定圖則於1961年由城市規劃委員會制訂。根據這份圖則，沙田的人口可達36萬，人口密度最高為每公頃750人。雖然圖則建議把少量土地劃為工業用地，但當時沙田只被視作九龍一個近郊住宅區。

為了紓緩市區的擠逼情況，政府需要在沙田興建大量徙置屋邨。因此，當局須對1961年的圖則作出檢討，以容許在沙田進行更高密度的住宅和工業發展。當局進行進一步的具體規劃和工程研究後，制訂了一份分區計劃大綱草圖，取代1961年的圖則。1965年，前工務局制訂了一項綜合發展計劃，建議在沙田發展一個新市鎮。根據該計劃而擬備的分區計劃大綱草圖其後於1967年6月獲得通過。70年代初，當局擬備一份經修訂的發展計劃草圖，把沙田的最終人口定為50萬。沙田新市鎮於70年代初開始大規模填海（圖2），自此之後，人口不斷增加。

1979年，政府批准發展馬鞍山，作為沙田新市鎮的擴展部分。1983年，馬鞍山運輸研究獲得通過，建議沙田及馬鞍山的整體人口界限為704 000人，而馬鞍山的人口界限為15萬人。1986年，馬鞍山發展檢討完成。該檢討建議沙田新市鎮的人口應以75萬為限。1991年3月22日，一份專為馬鞍山擬備的分區計劃大綱圖首次於憲報公布。沙田分區計劃大綱圖及馬鞍山分區計劃大綱圖曾經數次修訂，以配合最新的建議。該兩圖涵蓋住宅、鄉村式發展、商業、工業、休憩用地、政府、機構或社區、綠化地帶和其他指定用途等主要的土地用途，以及運輸系統。

規劃概念

沙田新市鎮（圖3）屬帶型發展，以城門河的天然河谷一帶為重心。沙田新市鎮的基本發展概念，是建立一個可持續發展的均衡社區，提供理想的工作、休憩、成長和學習環境。

新市鎮的規劃主要受到現有地形和鐵路線的限制。在規劃不同的土地用途時，當局考慮把谷地及填海區劃作較高密度的住宅和工業用途，而地勢較高的地方則劃作較低密度的住宅用途。

沙田新市鎮的發展

在規劃沙田新市鎮的發展時，政府已預留合適的土地，以發展各種土地用途（包括住宅、商業、工業和休憩用地）及提供各種社區和基礎設施，滿足人口的需要。

人口及房屋組合

沙田區內房屋種類眾多，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，在沙田及馬鞍山新市鎮的人口中約有 383 000 人居於公共租住房屋和資助出售單位¹，其餘約 315 100 人則居於私人住宅發展項目、鄉村和其他臨時及非住用房屋。

沙田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 55：45。

沙田最新落成的公共租住屋邨是駿洋邨（圖 4），最早落成的屋邨是瀝源邨（圖 5）和禾輦邨。現時，沙田新市鎮共有 23 個公共租住屋邨（包括 5 個租者置其屋計劃的屋邨）、25 個居者有其屋計劃屋苑和 7 個私人機構參建居屋計劃屋苑。低密度私人住宅主要位於地勢較高的地點，例如九肚（圖 6）。



圖 4：駿洋邨



圖 5：瀝源邨



圖 6：九肚的低密度住宅

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。

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，為沙田新市鎮規劃和發展多項社區設施，為區內居民服務。沙田新市鎮有足夠的中小學校，可滿足人口不斷改變帶來的需求。

沙田還有多所專上院校，例如香港中文大學（圖 7）、香港恒生大學、香港專業教育學院（沙田）及明愛社區書院（沙田）。位於沙田的香港體育學院進一步推動專上教育多元化。



圖 7：香港中文大學

沙田新市鎮共有 9 間社區會堂和 4 間社區中心。這些社區會堂和社區中心可提供幼兒院、兒童／青年中心、老人中心和殘疾人士中心等設施。

威爾斯親王醫院（圖 8）於 1982 年正式啟用，是一家分區醫院。位於亞公角的沙田醫院和資助的慈氏護養院提供輔助醫院服務。沙田亦有一間私家醫院，擴建後可提供約 600 張病牀。另外，沙田設有 4 間普通科診療所／健康中心，為區內居民服務。



圖 8：威爾斯親王醫院

康樂及休憩用地

政府已預留足夠土地，發展休憩用地和康樂設施，以配合當地居民及地區的需要。

城門河是沙田休憩用地的中樞，兩岸設有公園、長廊、單車徑和其他康樂設施。佔地 9 公頃的沙田公園（圖 9），是休憩用地的中心。公園內有精心設計的園藝花園和水景設施，亦設有大型露天廣場和演奏台。



圖 9：沙田公園

馬鞍山的休憩用地旨在連接馬鞍山郊野公園與沙田海／吐露港沿岸一帶。馬鞍山公園位於烏溪沙西面海旁，已發展為市鎮公園。由南面大水坑通往北面馬鞍山公園的海濱長廊，已開放予市民享用。

根據馬鞍山整體規劃所採用的「綠化徑」概念，馬鞍山發展了 4 幅由東至西狹長的休憩用地，包括位於恒安邨南面和北面的恆輝街公園和恆康街公園及馬鞍山遊樂場、位於耀安邨以北的鞍祿街公園，以及頌安邨北面的馬鞍山西沙路花園。這些休憩用地亦作為綠化園景廊，分隔各項高密度發展。

新市鎮內已妥為規劃及提供康樂設施。這些設施，例如沙田運動場，多位於城門河兩岸。烏溪沙青年新村（圖 10）是馬鞍山著名的康樂區之一。新市鎮內多個地點設有游泳池場館、網球場、壁球場和室內康樂中心，供區內居民使用。

規劃上除提供上述主要休憩用地和康樂設施外，亦有打算在公共屋邨和大型私人住宅發展項目內提供足夠的鄰舍休憩用地和康樂設施。



圖 10：烏溪沙青年新村

市中心

香港鐵路東鐵線沙田站附近一帶已發展為沙田市中心（圖 11），作為舊墟鎮的擴展區。該市中心集中了大量購物設施，並設有主要公共運輸交匯處。

沙田車站旁的商業樓宇連接一個綜合文化場館，是沙田市中心的焦點，提供全面的設施，包括公共圖書館和大會堂。該文化場館位處設施低矮的文娛走廊，從四周的行人區望過去，相當顯眼。沙田法院位於文化場館旁。沙田公園位於文化場館與城門河之間，是城門河兩岸休憩用地的中心，令市中心的發展更趨完善。市中心亦設有商店、辦公室、電影院和其他商業及康樂設施。



圖 11：沙田市中心

馬鞍山區的市中心（圖 12）前臨吐露港，地點適中，從沙田新市鎮其他地區前往該處十分方便。馬鞍山市中心的核是商業設施，商業設施四周為住宅發展項目，住宅區的外圍為政府及社區設施用地，圍繞市中心建有市鎮公園和吐露港海濱長廊。



圖 12：馬鞍山市中心

零售及服務業

沙田新市鎮是新界最重要的購物和服務中心之一。在沙田和馬鞍山的市中心都設有大型購物商場，公共屋邨內亦有購物中心和街市設施。

工業

工業分布於3個主要地區，即大圍、火炭（圖 13）及元洲角。這些工業區交通方便。沙田新市鎮的工業以輕工製造業、貨倉和貯物為主。

石門於 2002 年改劃土地用途後，已逐漸由工業區演變為一般商貿用途地區。



圖 13：火炭工業區



圖 14：曾大屋

鄉村式發展

在發展早期，部分較舊的鄉村需要清拆以進行土地平整。不過，政府十分注重保護和改善餘下的原有社區。沙田新市鎮內保留了多條認可鄉村，包括大圍村和曾大屋（圖 14）。

保育自然環境

1982 年，當局把沿泥涌海岸伸延約 0.9 公里的地方指定為「泥涌具特殊科學價值地點」。該地點有很多含有沉積物成分的花崗岩，以及一些黑色含炭的頁岩。這些都是香港罕有的地質特色。

交通

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

公路、隧道及道路

連接沙田與九龍的道路有獅子山隧道、大老山隧道、尖山隧道、沙田嶺隧道和大埔公路。由沙田前往新界西北部可使用連接荃灣的城門隧道。

自從吐露港公路於1985年9月通車後，前往新界北部的交通大有改善。吐露港公路、沙田路和大埔公路組成一個公路系統，把沙田新市鎮與大埔和更遙遠的地區連接起來。大老山公路亦把馬鞍山與吐露港公路連接起來。西沙公路於1988年10月通車，連接沙田與西貢。

八號和九號幹線分別把沙田與大嶼山和沙田與西九龍連接起來。馬鞍山繞道於2004年通車，提供直接的路線，讓車輛可繞過繁忙的市中心，縮短來往沙田與馬鞍山的行車時間。

多條橫跨城門河的橋樑建成後，區內交通大有改善。

香港鐵路

沙田和馬鞍山有香港鐵路提供服務（圖15及16）。東鐵線共有5個車站，即大圍、沙田、火炭、馬場和大學站，把沙田新市鎮與新界其他地區、九龍和香港島連接起來，形成「南北走廊」。

屯門線於2021年全面通車，設有27個車站，連接烏溪沙、屯門及大圍，形成「東西走廊」，乘客可在大圍站轉乘東鐵線。



圖 15：沙田站



圖 16：馬鞍山站

公共交通

沙田新市鎮設有多條巴士路線，由各個人口集中的地方直達都會區，亦有部分巴士路線由這些人口集中的地方經區內道路前往鐵路站。除巴士服務外，亦有綠色專線小巴，大多行走人口較少的住宅區。

行人路和單車徑

沙田新市鎮設有安全便捷的行人路和單車徑，方便行人和騎單車人士來往沙田市中心與住宅區及工業區，以及直達大部分休憩用地。馬鞍山亦有類似的系統，盡量把住宅發展項目與休憩用地、社區設施和市中心連繫起來。



圖 17：城門河畔的單車徑

騎單車除了作為代步的交通模式外，亦成為沙田新市鎮受歡迎的康樂活動。為盡量分隔騎單車人士和車輛，區內建造了獨立的單車徑（圖 17）。為使騎單車人士和行人之間保持合理的距離，行人路與單車徑分別建在不同高度的地面上。由沙田沿吐露港公路前往大埔的單車徑，是最受歡迎的單車路線之一。

未來發展

房屋

為應付房屋供應方面迫切的需要，沙田新市鎮已預留一些住宅用地興建公共房屋，其中部分公共房屋發展項目已展開建造工程。此外，政府正物色具潛力發展住宅的用地。

「一地多用」發展模式

政府會按照「一地多用」的發展模式，透過整合及提供更多“政府、機構或社區”設施，藉此滿足社區對公共服務的需求，同時善用珍貴的土地資源。政府已物色兩塊位於火炭山尾街及大圍村南道的政府土地興建聯用綜合大樓，以提供多項醫療、社會福利等的社區設施。而將設於村南道的聯用綜合大樓將同時提供公共房屋發展。

T4 號主幹路工程

政府會推展沙田 T4 號主幹路工程，提供一條更直接的通道往返西九龍及荃灣和馬鞍山及西貢。該主幹路將可用作大埔公路沙田段以及其他地區幹路的繞道，以改善區內的交通情況。

沙田繞道

政府正進行《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》。按研究的建議，政府將會推展一條名為「沙田繞道」的主要幹道以連接大埔及西九龍，為新界東居民提供更快捷途徑前往市區，完善南北道路網絡並紓緩吐露港公路的壓力。

遷移沙田污水處理廠



圖 18：現時的沙田污水處理廠

現有的沙田污水處理廠（圖 18）位於沙田新市鎮內，佔地約 28 公頃。政府建議把該污水處理廠遷到亞公角女婆山的岩洞，以騰出原址的土地作其他有利的用途。岩洞亦可發揮屏障的效用，阻隔可能出現的滋擾（例如氣味和噪音），使區內環境得以改善。當局現正就搬遷計劃進行勘測、設計及興建工作，研究引進相關先進技術的可能性，同時參考海外的經驗，務使搬遷計劃能發揮最大的成效。

白石

白石曾在 90 年代被用作越南船民羈留中心，位於馬鞍山市中心以東的策略性位置，是吐露港的陸岬。除了南邊的住宅發展，政府正積極計劃在北邊擬議白石體育園提供康體設施，例如板球場、棒球場、鑊型單車場及水上康樂中心。

馬料水填海建議

馬料水填海位於《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》下東部知識及科技走廊的中心位置。有關用地的發展具潛力完善現有的創科生態圈，產生協同效應。加上沙田污水處理廠遷入岩洞騰出現址，共提供 88 公頃新土地主要用作創科發展。當局會就日後的發展再作研究。

展望未來

由於香港的人口不斷增加，我們需要更多土地，以滿足住宅、商業、康樂和其他方面的需求。預料沙田新市鎮將會繼續發展，以助應付這些需求。沙田新市鎮除有房屋外，亦會有一系列的社區、康樂及基礎設施，為市民提供愜意怡人的工作、休憩、成長和學習環境。

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

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 G30/2022