

荃 灣

规划宜居新市镇

Planning for Liveable New Towns

Tsuen Wan



规划署
Planning Department

2022

地理环境

荃湾新市镇（图 1）涵盖荃湾、葵涌和青衣岛，占地约 3 285 公顷，规划人口达 908 500 人。荃湾是香港第一代新市镇之一。根据香港 2021 年人口普查，荃湾新市镇人口约为 800 400 人。

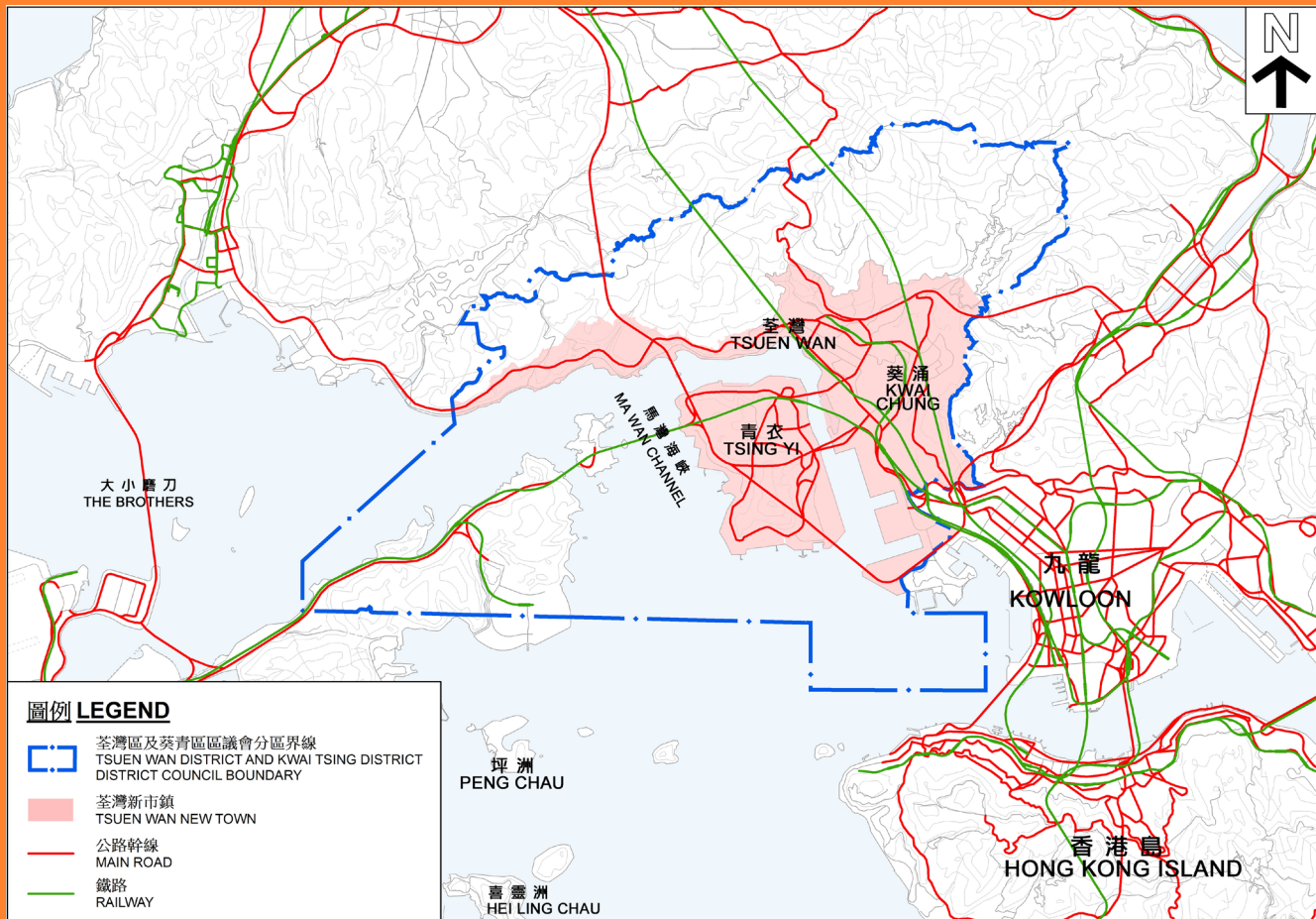


图 1：荃湾新市镇的位置

历史背景

荃湾和葵涌早在宋朝（960 至 1279 年）已有人聚居。早期，居民多以务农、捕鱼、养猪和从事林业工作为生。青衣没有任何发展。

1898 年，英国政府根据《展拓香港界址专条》租借并管治界限街以北的地方 99 年，当中包括荃湾、葵涌和青衣。

第二次世界大战后，政府在荃湾海湾和醉酒湾展开大规模填海工程。青山公路以南的大部分地方都是在 50 年代后期至 60 年代初期填海得来（图 2），以作早年的城市发展。政府利用在附近开山采挖的砂石填海，把填海所得的平地作发展之用（图 3）。



图 2：荃湾的填海工程，1961 年

图 3：在葵涌附近群山进行开山挖土，以作填海之用

1973 年，政府公布新市镇发展计划，目标是在荃湾、沙田及屯门这 3 个第一代新市镇兴建房屋，以便容纳约 180 万人。荃湾新市镇的旧市中心位于沙咀道及杨屋道附近。随着各项配套基础设施的落成（包括 1974 年启用的青衣大桥、1982 年开通的香港铁路（下称「港铁」）荃湾线、1998 年开设的青衣站、2003 年通车的荃湾西站、2009 年建成的昂船洲大桥），不少发展由荃湾旧市中心扩展至 3 个主要发展区（见下文）。荃湾新市镇过去几十年发展迅速，在 1971 至 2021 年间，已由以工业为主的卫星城市发展成自给自足的新市镇，人口亦由大约 26 万增至超过 80 万（图 4）。

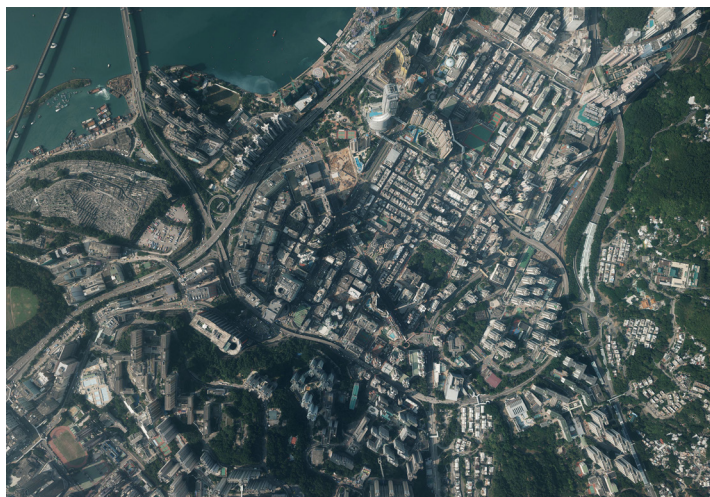


图 4：2016 年荃湾鸟瞰图

《荃湾地区发展大纲草图编号 LTW/57》于 1961 年 9 月 1 日刊宪，是首份涵盖荃湾、葵涌和青衣地区的法定图则。1968 年 9 月 20 日，城市规划委员会同意把荃湾法定图则分拆成 3 份图则，分别是荃湾分区计划大纲图、葵涌分区计划大纲图及青衣分区计划大纲图。1989 及 1990 年，政府再公布两份涵盖该新市镇范围的法定分区计划大纲图，分别是荃湾西部分区计划大纲图及昂船洲分区计划大纲图。目前共有 5 份法定图则（图 5）涵盖该新市镇的范围。

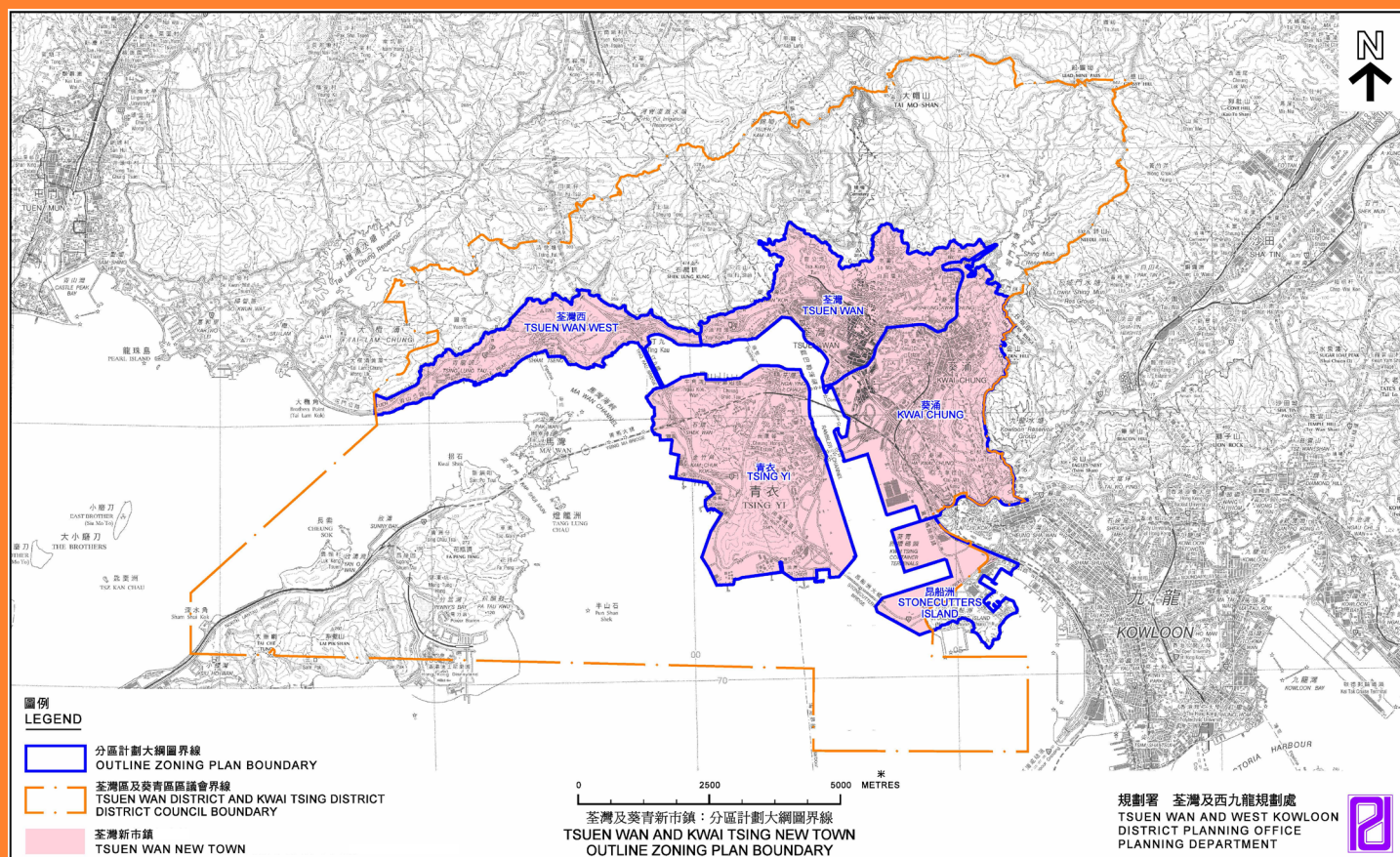


图 5：涵盖荃湾新市镇的 5 份分区计划大纲图

规划概念

自给自足及平衡发展

发展新市镇的目标是：（i）透过进行住宅发展、提供区内就业机会和教育、医疗、消闲、康乐等各式各样的社区设施，建立自给自足的社区；以及（ii）平衡公私营房屋两者的发展，配合不同收入人士的需要。

3 个主要发展区

政府早于规划新市镇初期，已锁定荃湾、葵涌及青衣这 3 个发展枢纽。区内的社会及经济活动集中在这 3 个地方，围绕几个主要港铁站附近，包括行经荃湾区的荃湾线荃湾站及屯马线荃湾西站、葵涌的荃湾线葵芳站及葵兴站，以及东涌线和机场快线青衣站（图 6）。港铁站附近计划发展高层的商业及住宅项目，以及公共运输交汇处、购物商场和政府及社区设施等主要社区设施，并会配合便捷完善的行人连接网络。政府在发展枢纽北面 and 东面的城门谷、中葵涌及下葵涌的山坡进行挖掘工程，开发平地发展公营房屋，例如石围角邨、葵盛邨、石篱邨、石荫邨及荔景邨。透过在全部 5 份分区计划大纲图内划设「综合发展区」地带，市中心边陲的大型工厂及重工业建设（包括早在新市镇发展初期已经开始营运的纱厂及储油库）已重建为住宅，例如丽城花园、翠丰台、海滨花园、灝景湾及碧堤半岛。不过，柴湾角、青山公路／和宜合道和葵涌道的传统工业区工业活动活跃以及其他新兴用途例如办公室及数据中心，该处依然是新市镇的主要就业枢纽，为附近居民提供就业机会。

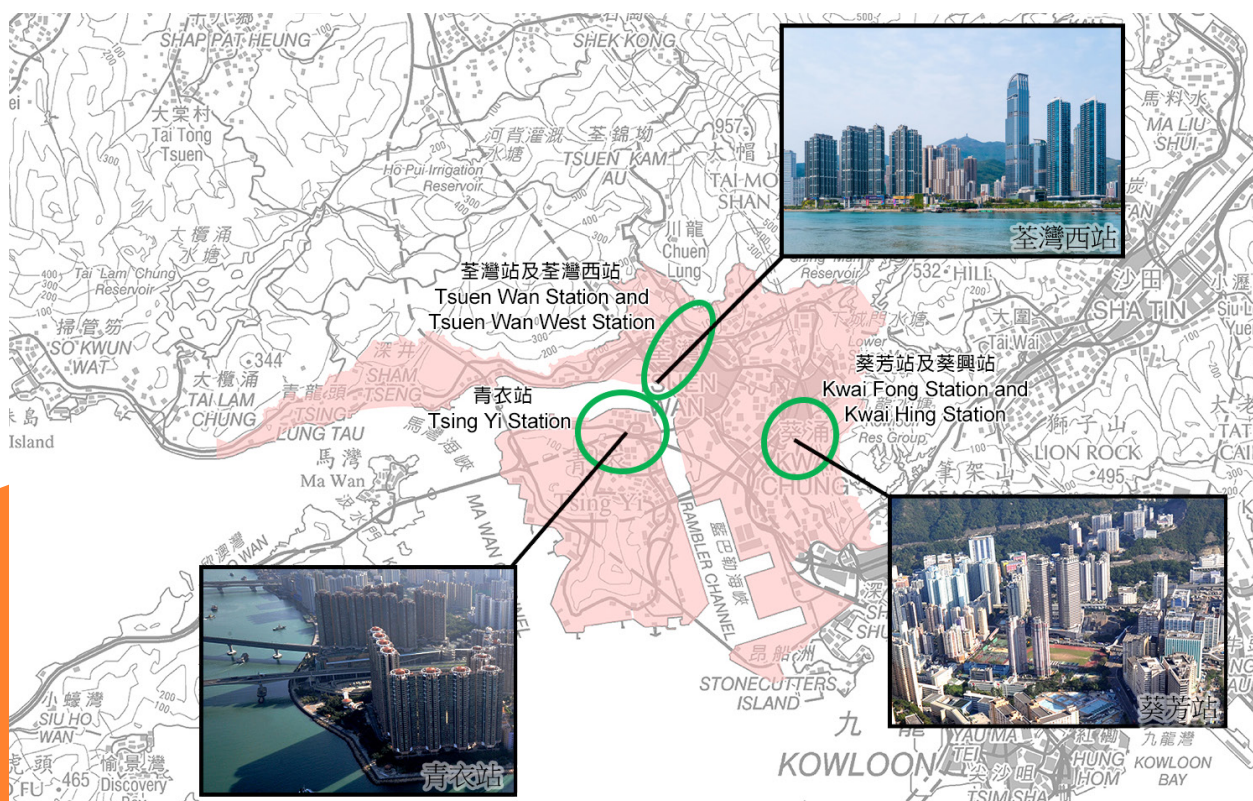


图 6：位于主要港铁站的 3 个发展中心

善用天然资源

荃湾、荃湾西及葵涌周边的天然山坡可作为新市镇的外围界限，以保育一些极具价值的主要天然景观。至于青衣的发展，青衣岛中部的山岭提供天然屏障，把青衣南面及西面的贮油库与东北面的住宅楼宇分隔（图7）。

蓝巴勒海峡与深海水域连接，善用此地利，海峡两边现作货柜码头及港口后勤用途，青衣西北面和南面则设有贮油库和船只维修等的特别工业用途。

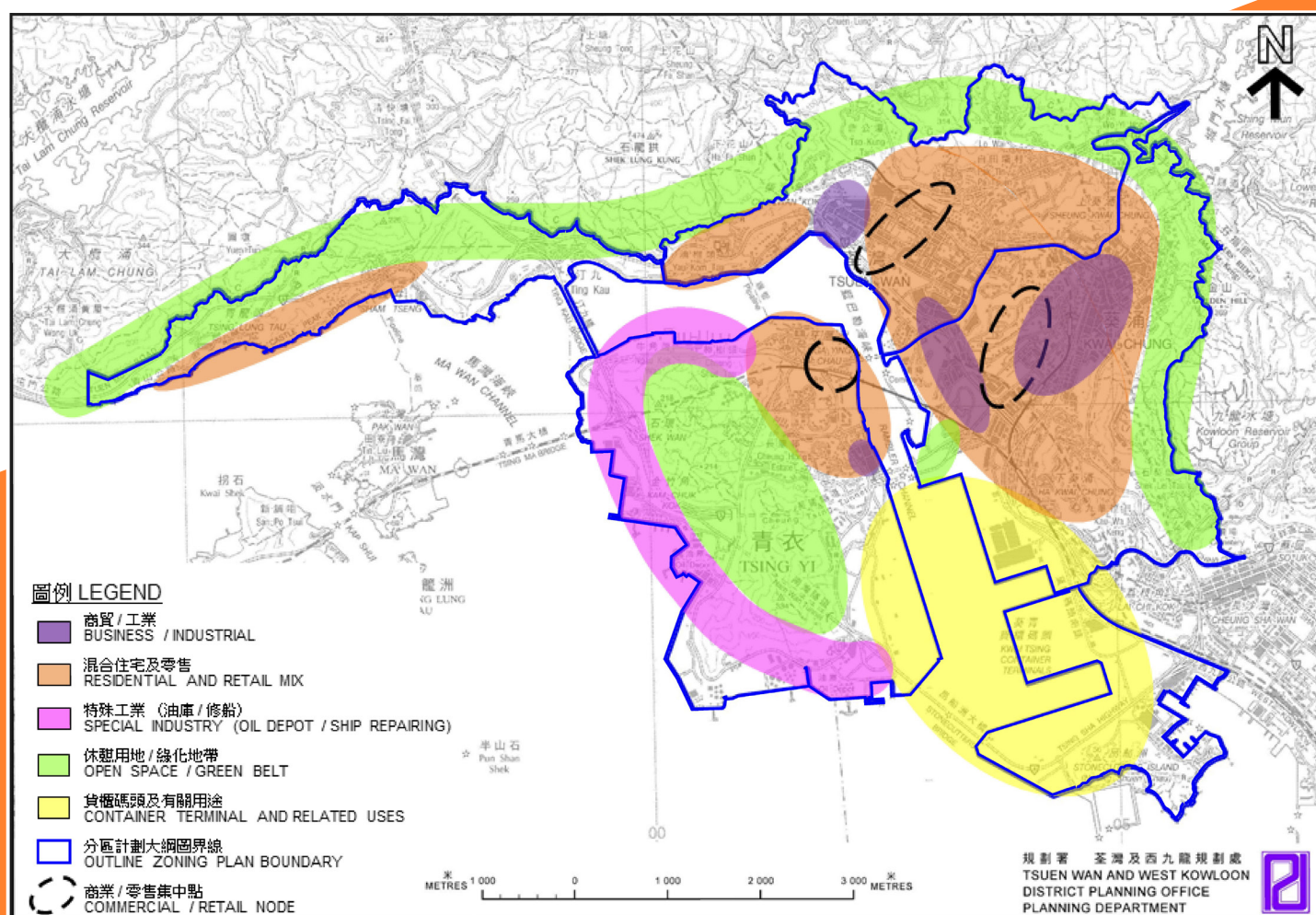


图7：概念土地用途图则

市区边缘及房屋种类

荃湾西位于荃湾区西部，为市区边缘地区。深井市郊中心一带为中至高密度住宅发展，其余地区（例如汀九）则建有低层和低密度住宅项目。乡村式发展，包括因新市镇发展及港铁发展而重置的乡村，以及其乡村扩展区，则位于荃湾以北山上已平整但较细小的平地上。

荃湾新市镇的发展

人口及房屋组合

荃湾新市镇建有不同种类的房屋，迎合市民不同的住屋期望。高密度住宅项目集中在铁路站附近或铁路站上盖，而低密度住宅项目则位于新市镇的边陲及毗邻乡郊地区。截至 2021 年，该新市镇人口约为 800 400 人，当中约有 336 800 人在公共租住房屋（下称「公屋」）居住，84 600 人居于资助出售房屋¹，其余约 379 000 人则居于私人房屋、乡村及其他临时及非住用房屋。

荃湾新市镇按规划发展后，公营房屋（包括公屋和资助出售单位）与私人永久房屋（包括乡村屋宇）的整体单位比例将约为 57：43，规划人口约为 908 500 人。

目前，新市镇已落成的公共屋邨有 35 个，居者有其屋计划及私人机构参建居屋计划的屋邨有 19 个。大窝口邨（图 8）是新市镇最早的公屋发展项目，邨内首幢公屋于 1961 年落成。其后，福来邨、长康邨（图 9）和葵涌邨在 60 至 70 年代兴建，是香港大型的公屋发展项目。



图 8：60 年代的大窝口邨



图 9：长康邨

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。

乡村式发展

政府已在新市镇，包括荃湾老围（图 10）和新村、葵涌下葵涌村、青衣涌美老屋村和圣保禄村等预留约 105 公顷的土地作乡村式发展；另预留了一些地方作乡村扩展用途。

图 10：老围村



图 11：荃湾西站（屯马线）一带的商业发展

商业及零售服务

新市镇港铁站（即荃湾站、荃湾西站（图 11）、葵芳站、葵兴站（图 12）和青衣站（图 13）的周边地方，已发展了若干商业及零售枢纽，一般设有购物设施，并附设大型公共运输交汇处及主要政府设施。随着附近有多幢新的商厦落成，该处已成为新市镇的中枢，提供多种新增的商业空间（包括办公室和酒店）。



图 12：葵兴站（荃湾线）附近的商业发展

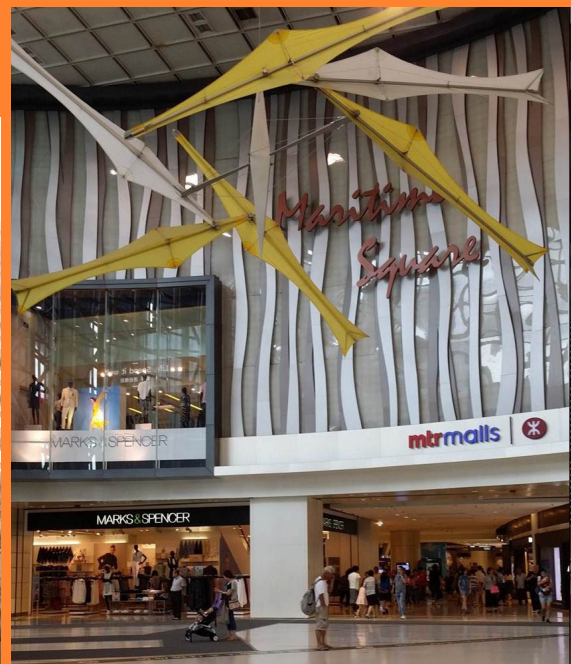


图 13：与青衣站相连的购物商场

特别工业

政府已预留大量土地作工业用途，为区内居民提供就业机会。轻工业和重工业（包括货柜码头）设于葵涌及青衣；制造业及仓库业主要位于荃湾及葵涌；其他重工业则集中在青衣。

新市镇共有 9 个货柜码头，设于葵涌及青衣蓝巴勒海峡两岸的填海土地上（图 14 及 15），占地约 280 公顷，支援本港的物流业发展。



图 14：蓝巴勒海峡两边的货柜码头



图 15：葵涌货柜码头

葵涌、青衣南及青衣西设有贮油库（图 16）、混凝土配料厂（图 17）、船坞（图 18）、船厂（图 19）及其他船运业等需要临海的重工业。由于青衣地形独特，适合作不同工业用途。该些货柜码头和重工业将继续在本港发挥重要的经济作用。



图 16：青衣南贮油库



图 17：青衣混凝土配料厂



图 18：青衣船坞



图 19：青衣船厂

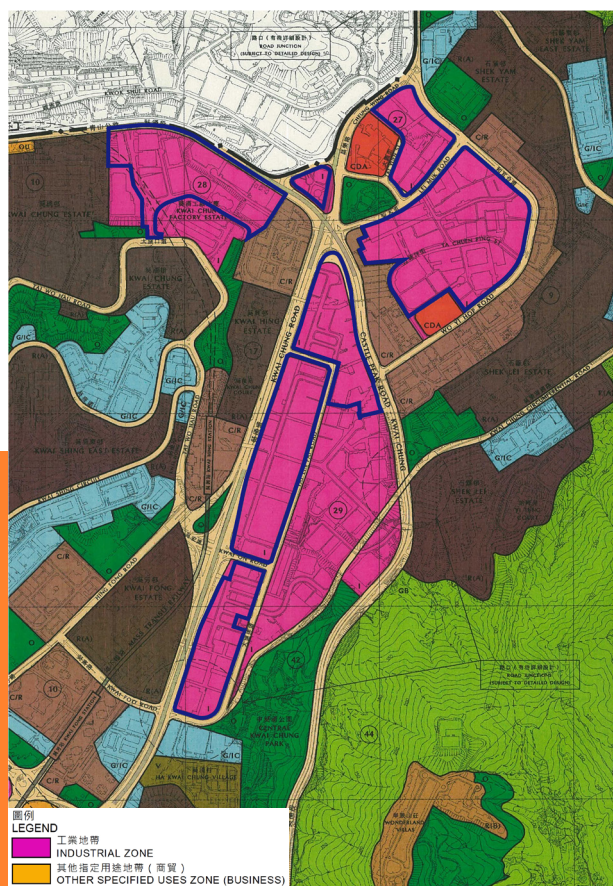
传统工业

传统分层工厦集中在荃湾东工业区，以及葵涌中工业区（图 20）及西南葵涌工业区。

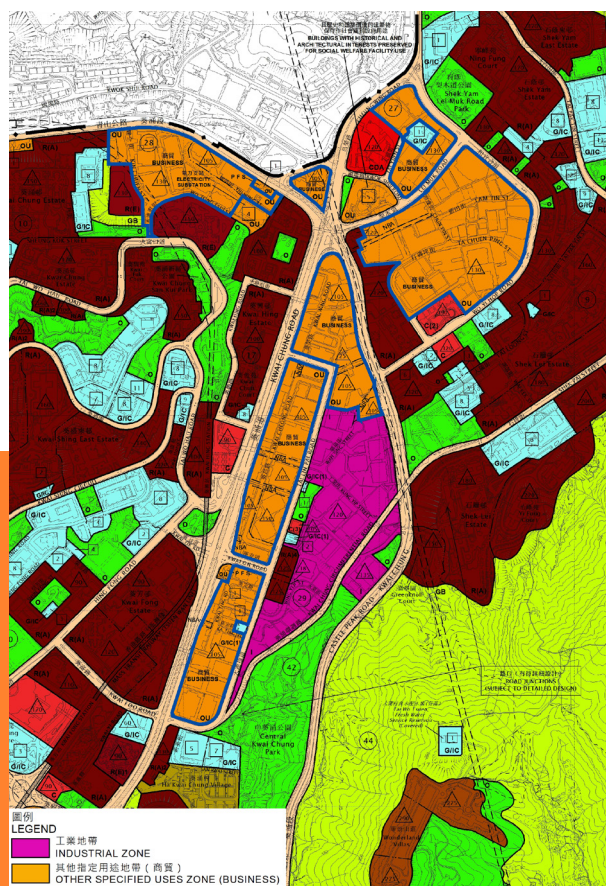
80 年代经济结构转型，土地用途于 90 年代出现了急剧变化，由工业用途转为工业／商贸混合用途。



图 20：位于葵涌中工业区的分层工厦



2001 年年初



2022 年年尾

图 21：自 2001 年年初在葵涌改划作商贸用途的工业用地

自 2001 年起，荃湾新市镇包括荃湾、葵涌和青衣分区计划大纲图内有超过 60 公顷的工业用地由「工业」地带改划为「其他指定用途」注明「商贸」地带，以便重整土地用途，并为有关措施提供指引。这些用地主要位于荃湾的柴湾角、葵涌的青山公路／和宜合道及葵涌道和青衣的长辉路（图 21）。

「其他指定用途」注明「商贸」地带（图 22）的规划意向，主要是作一般商贸用途，包括在新商贸楼宇内的资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途。在此地带内陆续有一些新的办公室楼宇，于旧工厦之间落成。



图 22：「其他指定用途」注明「商贸」地带内夹杂新建的办公室楼宇和旧有的工厦

此外，荃湾东工业区北部有超过 4 公顷的土地已由「工业」地带改划为「综合发展区」地带，以便把该工业区改作综合发展／重建作住宅用途，并提供商业设施和休憩用地（图 23）。

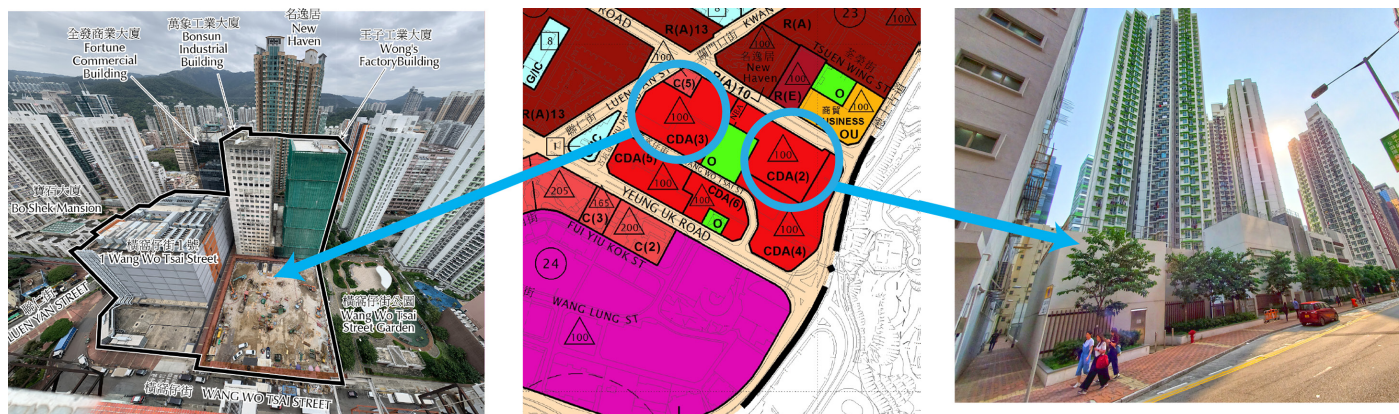


图 23：把工业用地改划作综合住宅发展（左）
重建前用作发展居者有其屋的大窝口分层工厦用地（右）

政府在 2009 年 10 月宣布一系列便利旧工厦重建和整幢改装的措施。有关措施于 2010 年 4 月 1 日实施，旨在提供更多楼面作合适用途，配合香港不断转变的社会及经济需要。部分在葵涌及荃湾的工厦已改建为酒店（图 24）、办公大楼（图 25）及购物商场。



图 24：把工厦改作酒店



图 25：把工厦改作办公室楼宇

行政长官在《2018 年施政报告》中宣布新的活化工厦计划，在位于主要市区及新市镇的相关地带内，放宽 1987 年前落成的工厦在重建时的最高核准非住用地积比率，上限订为 20%，但须取得城市规划委员会的相关批准。

虽然部分工业用地已被改划及用作商业、商贸及非污染工业用途，但荃湾新市镇在本港传统工业界（尤其在货仓和物流方面）仍然担当重要的角色。

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，为荃湾新市镇规划和发展多项社区设施，为区内居民服务。

区内设有中小学以配合新市镇人口不断增加，另设有大专院校，包括香港专业教育学院（青衣分校）（图 26）。



图 26：香港专业教育学院（青衣分校）



新市镇亦建有荃湾大会堂（图 27）、葵青剧院（图 28）及 13 个社区会堂，以举办文化及社区活动。

图 27：荃湾大会堂



图 28：葵青剧院

新市镇设有公立（图 29）及私家医院，以及普通科诊所／健康中心，为市民提供医疗服务。



图 29：玛嘉烈医院

康乐设施及休憩用地

新市镇约有 300 公顷的用地已划为「休憩用地」地带，提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当区居民和公众的需要。



图 30：荃湾公园



图 31：青衣公园

城门谷公园和城门谷运动场、葵涌运动场及青衣运动场是荃湾新市镇的 3 大动态康乐场地，设有运动场、游泳池、多个篮球场及排球场。荃湾公园（图 30）、荃湾海滨公园、青衣公园（图 31）及青衣海滨公园（图 32）是主要的消闲休憩用地，内有美化环境的水景设施、花园及儿童游乐区。荃湾公园和荃湾海滨公园邻近荃湾西站（屯马线），而青衣公园和青衣海滨公园则邻近青衣站（东涌线和机场快线）。该新市镇内其他主要的休憩用地及康乐设施还包括荃湾区热门的度假营地曹公潭户外康乐中心，以及葵涌香港赛马会国际小轮车场（图 33 及 34）。该车场是本港唯一符合国际标准的小轮车训练场地。



图 32：青衣海滨公园



图 33 及 34：葵涌香港赛马会国际小轮车场

文物古迹

三栋屋村是客家围村，建于 1786 年。围村在 1980 年清村后，在 1987 年完成复修，改建为三栋屋博物馆。馆内展示围村历史和村民生活（图 35）。三栋屋村在 1981 年列为古迹。

海坝村原本亦为 18 世纪末至 19 世纪初由客家人所建，现已重新发展为德华公园。在公园中央保存了一幢建于 1904 年的古村屋（图 36），为中国南方传统乡村建筑的典范。海坝村古屋在 1996 年列为古迹。

「柴湾角具考古研究价值的地点」位于荃景围附近的山岗上，该处曾发现新石器时代和汉代的文物。

除了上述两处法定古迹和该具考古研究价值的地点外，新市镇内还有不少历史建筑获古物谘询委员会评为具有保存价值。



图 35：三栋屋村／三栋屋博物馆



图 36：保存在德华公园的传统客家古屋

保育自然环境

荃湾新市镇背靠大帽山和金山的连绵山麓，独有的翠绿景致不但能调剂视觉，亦成为新市镇的标志。该新市镇约有 1 138 公顷（约 35%）土地在分区计划大纲图上划为「绿化地带」，以保护该处的自然景观。城门水塘位于新市镇的东北面，在 1937 年建成，为本港供应食水，其四周的翠绿山峦也是多种蝴蝶和候鸟的家园。

在该新市镇附近，大帽山郊野公园内的麦理浩径第 7 段和第 8 段，以及城门郊野公园内的龙门郊游径（图 37），为荃湾及葵涌的居民和游人提供郊游消闲地方，享受大自然。

青衣自然教育径也是青衣其中一条受欢迎的远足路线。只需步行 30 分钟，便可饱览蓝巴勒海峡、马湾海峡、汀九桥和青马大桥一带一望无际的怡人景色。

香港专业教育学院（青衣分校）西南面的林地长有香港本土植物香港巴豆（图 38）。为保护这个本地特有品种，政府在青衣分区计划大纲图上把该处划为「具特殊科学价值地点」地带，目的是阻止市民在该地带内进行活动或发展。

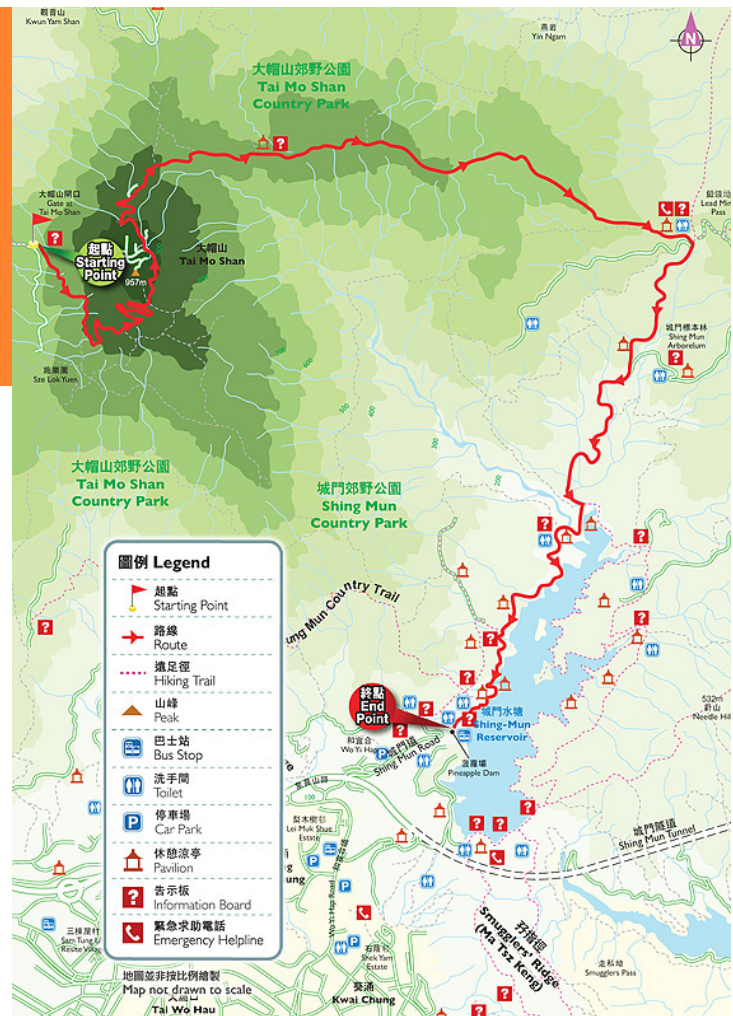


图 37：麦理浩径和荃湾附近的龙门郊游径（鸣谢香港旅游发展局提供照片）

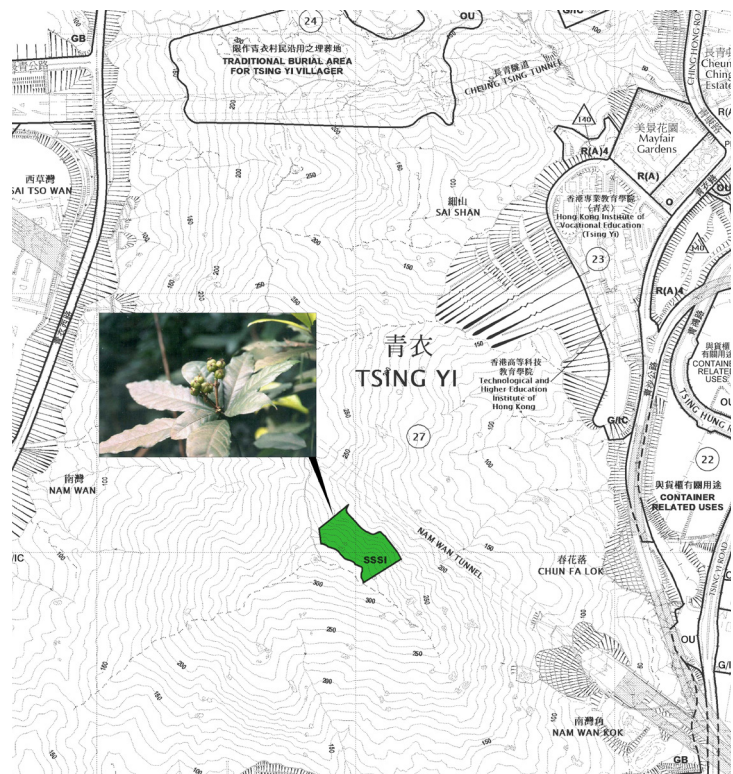


图 38：在青衣「具特殊科学价值地点」生长的香港巴豆（鸣谢香港植物标本室提供照片）

交通

荃湾新市镇位处都会区与新界西／北部和大屿山的交通交汇点，有多种交通工具连接全港各区，四通八达。

公路、隧道及道路 (图 39)

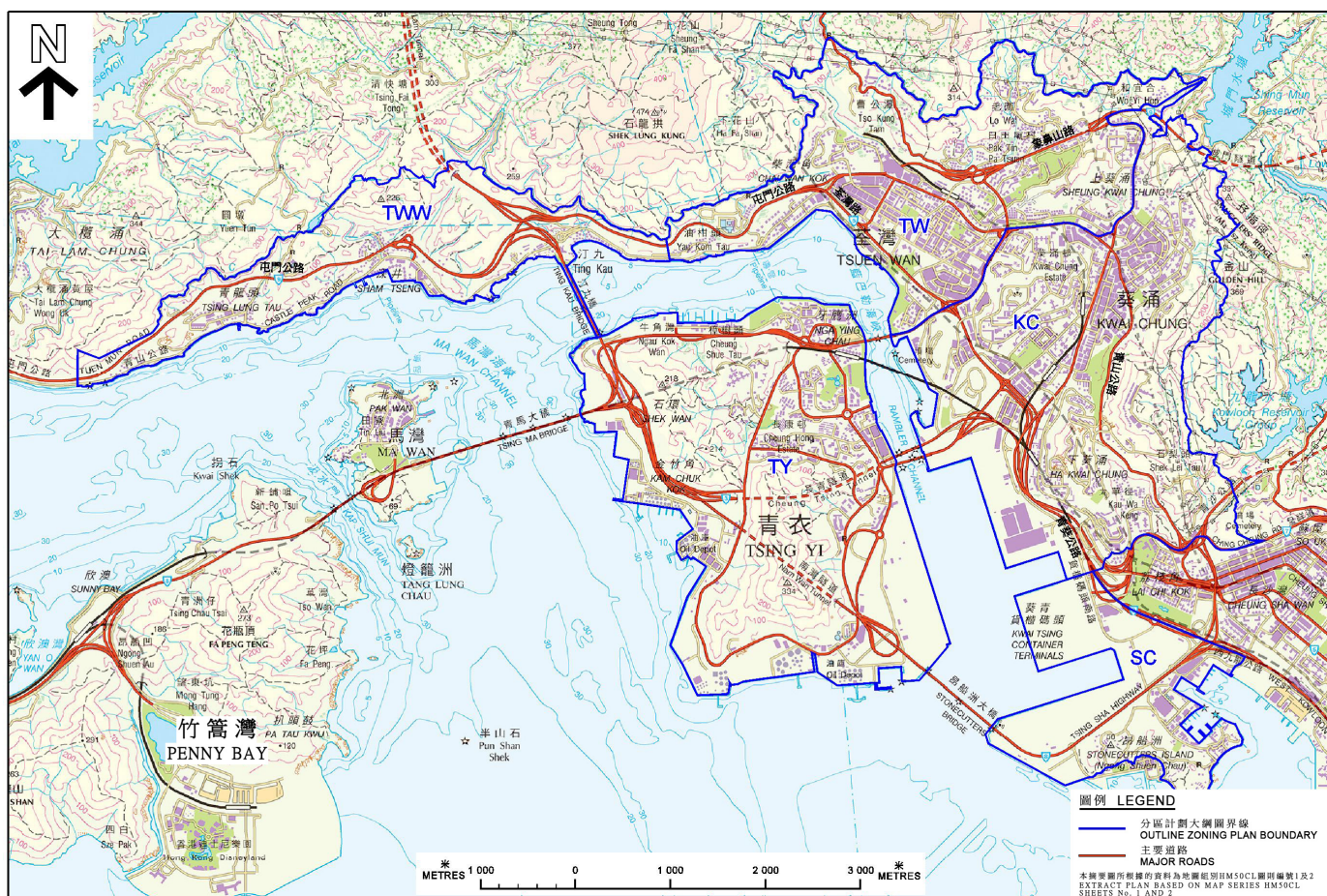
大榄隧道、屯门公路和青山公路是连接荃湾新市镇与新界西北的道路，而城门隧道则接达荃湾与沙田及新界东北。

昂船洲大桥连接南湾隧道及昂船洲，为西九龙经青衣前往新界西北提供直接的交通通道。青马大桥及汲水门大桥亦贯通青衣、马湾及大屿山。

就新市镇内的交通而言，随着政府在蓝巴勒海峡兴建了几条大桥和进行其他道路改善工程，区内的交通十分便利。

公共交通

荃湾新市镇设有 4 条港铁线（荃湾线、屯马线、东涌线和机场快线）共 7 个港铁站。除铁路服务外，亦有巴士及小巴线，大致复盖各小型住宅区。



高架行人道

荃湾的高架行人道系统（图 40）贯通荃湾站（荃湾线）和荃湾西站（屯马线）附近一带的商业／住宅枢纽，为行人提供安全便捷的接驳通道，方便行人前往休憩用地和不同的政府设施，并可大大纾缓行人路人多挤迫的情况。政府将继续完善和扩展新市镇的综合步行环境。



图 40：荃湾的行人天桥

展望未来

政府将继续检讨荃湾新市镇的土地用途，并在有需要时，通过改划用地和善用土地资源，提供充足的土地以应付不同的需要，从而提高新市镇的整体生活质素。

房屋

为应付殷切的房屋需求，政府一直采取多管齐下的策略，增加短、中、长期的土地供应。2022 年施政报告中识别约 255 公顷有发展房屋潜力的「绿化地带」，可提供约 70 000 个单位，其中 5.5 公顷位于荃湾芙蓉山。

市区更新

市区重建局（下称「市建局」）将在荃湾区开展地区规划研究，以确定更新方案。市建局将审视荃湾旧区内的土地用途、道路规划、休憩空间及社区设施等情况，为荃湾旧区制订规划及重整蓝图，并探讨调整及提高区内发展密度的可行性，从而善用土地和加快旧区重建。

港口发展

香港是国际航运中心，亦是亚太区内重要的枢纽港。香港港口的总处理能力每年超过 2 000 万个标准货柜，其中位于葵涌－青衣的九个货柜码头，共有 24 个泊位 24 小时运作。香港港口是全球第九大货柜港，2021 年处理了近 1 800 万个标准货柜，当中超过六成为转运货物。政府正透过香港海运港口局辖下的智慧港口发展专责小组，与业界合作建立一个港口社区系统，以期通过电子方式精简运作和优化多方协调工序，进一步提升港口效率和减少货物处理时间及成本。

工商业地带

本港的经济发展步伐受多项本地和环球因素影响，并不断转变。政府会继续密切监察工业及商贸土地的使用情况，并采取适当的行动，透过土地用途规划机制，增加土地供应，以供发展之用。



图 41：葵涌医院重建工程



從南面望向葵涌公園的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTHERN DIRECTION

图 42：拟建的葵涌公园

社区及康乐设施

荃湾新市镇的社区及康乐设施大致上足以满足区内人口的需求。政府会在发展新的住宅项目（尤其是公营房屋发展及重建项目）时，伺机增加社区及康乐设施。

为应付市民对医院设施日益增加的需求，政府正分阶段重建葵涌医院（图 41），并计划在重建完成后提供 1 000 张病床和复康设施，以提供全面的精神科服务。此外，玛嘉烈医院荔景大楼将会兴建一座新扩建大楼，病床数目由现时 268 张增至 840 张，包括复康及纾缓治疗病床，并扩展放射诊断服务，以及增加老人科日间医院的名额，加强复康服务。至于仁济医院会在现时毗邻社区健康中心的露天停车场兴建一幢新大楼以增设病床。

位于醉酒湾已修复堆填区内的葵涌公园（图 42）的建造工程已于 2021 年第 4 季开展。如有机会，政府会继续保留沿海滨区一带的土地作休闲用途，供公众人士使用。

道路工程

政府已提出并正研究兴建扩阔荃湾路、青衣至大屿山连接路和十一号干线（元朗至北大屿山段）的项目，以配合交通量的增长。

新单车径

为完善新界区整体的单车径网络，政府正在规划辟设一条由荃湾至屯门的单车径（图 43），以贯通各条单车径和提升其康乐价值，其中沿荃湾海滨的一段长约 2.3 公里由荃湾海滨公园至湾景花园的单车径（图 44）已完成及全面开放。



图 43：建议辟设由荃湾至屯门的单车径



图 44：已完成沿荃湾海滨的一段单车径

如需进一步资料，请与下列办事处联络：

荃湾及西九龙规划处

新界荃湾西楼角道 38 号
荃湾政府合署 27 楼
电话：2417 6658
传真：2412 5435
电子邮件：twkdpo@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