

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11014 號

供城市規劃委員會於 2025 年 8 月 8 日考慮

龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的發展建議

龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的發展建議

目的

本文件旨在向委員簡介龍鼓灘填海（龍鼓灘）和重新規劃屯門西地區（屯門西）（下文統稱「龍鼓灘／屯門西」）的初步發展建議。

規劃願景及定位 — 「智綠產業港」

2. 龍鼓灘／屯門西位於新界西端，不但臨海用地廣闊，而且鄰近北部都會區、香港國際機場及珠江三角洲地區，並具有優越的陸路和海路交通連接。具體而言，龍鼓灘地區的北面是流浮山、尖鼻咀和白泥一帶以及洪水橋／厦村新發展區，屬於北部都會區的高端專業服務和物流樞紐，與前海對接。屯門西亦鄰近多項現有和規劃中的策略交通基建設施。目前，從龍鼓灘／屯門西經屯門赤鱸角連接路前往東涌和香港國際機場只需約 10 至 20 分鐘。規劃中的道路基建項目，包括十一號幹線、屯門繞道、擬議的稔灣路和深灣路¹改善工程，將進一步優化龍鼓灘／屯門西與香港其他地區的交通連接。對外方面，除了港珠澳大橋提供陸路通道往大灣區其他城市外，龍鼓灘／屯門西亦可透過水路連接大灣區多個港口，如廣州的南沙港和中山的中山港，可發展成為香港與深圳西部的沿岸經濟帶。

3. 為善用策略位置助力產業發展，我們以「產業導向」的規劃布局，建議在龍鼓灘／屯門西提供總面積約 **301 公頃** 的新發展土地，當中包括透過近岸填海造地約 190 公頃（約 145 公頃位於龍鼓灘及約 45 公頃位於屯門西），以及改造約 111 公頃的現有土地（約 34 公頃位於龍鼓灘及 77 公頃位於屯門西）。在考慮相關持份者和市場的意見後，我們建議以「**智綠產業港**」作為發展定位，主力發展

¹ 深灣路改善工程屬北部都會區的流浮山項目。

四個具增長潛力的核心產業，分別是**綠色／新能源**、**先進建造業**、**循環經濟**和**現代物流業／內河碼頭**。這四個核心產業均可發展成綠色產業，具潛能採用大量自動化、人工智能、物聯網等創新技術進行智慧化建設。四個產業亦需使用海路運輸及大土地面積運作，可充分利用龍鼓灘／屯門西獨特地理優勢及便利的交通網絡，並與區內現有作業²產生協同效應，同時幫助香港邁向碳中和。

概括土地用途

4. 經立法會財務委員會撥款，土木工程拓展署和規劃署於 2023 年 12 月共同展開規劃及工程研究，「產業導向」的發展定位獲得立法會議員廣泛支持。「智綠產業港」的概括土地用途概念圖載於**附件 1**，有以下規劃重點。

（一）具增長潛力的核心產業

5. 我們建議採用現代化及井然有序的**園區式發展**（**附件 2**），為四大核心產業形成高效及高聯繫的群聚效應，有利各產業協同合作，促進創新與探索新科技、提高生產力及增強區域競爭力。大面積土地能支撐中低密度園區發展，提升園區運作效率，以及容納大型建設。園區亦會提供支持產業發展的配套設施及優質環境，營造有別於傳統工業區的發展格局和氛圍。龍鼓灘／屯門西的產業發展除了有助推動經濟發展，亦會為區內帶來多元化就業機會，有助進一步推動屯門區內的職住平衡。考慮到有關產業的運作需要等因素，我們建議在龍鼓灘發展**綠色／新能源**和**先進建造業**，並在屯門西發展**循環經濟**和**現代物流業／內河碼頭**，詳情如下：

² 包括環保園、永久航空燃油儲存庫、紹榮鋼鐵廠、青洲英坭及青山發電廠等。

龍鼓灘

- (a) **綠色／新能源**：行業減碳、能源效率提升、電動車普及等大趨勢，正在重塑新能源產業格局。為配合政府推動新能源發展的政策方向，包括在海、路、空交通方面全力推動新能源使用和供應，帶領業界綠色轉型，我們建議預留約 **54 公頃** 土地發展綠色／新能源，可考慮的用途包括綠色／新能源的儲存和製造設施（例如生物柴油、綠色甲醇、綠氨和液化氫等）。這些用地將集中在龍鼓灘填海區的北面，利用較長的臨海泊位及深海通道支援綠色能源的海路運輸。54 公頃土地當中有 10 公頃預留作策略性儲備用地，以保留土地容量（尤其是臨海用地）應對香港未來潛在發展綠色／新能源及相關技術的相關土地需求。
- (b) **先進建造業**：為配合政府加強香港採用先進建造技術的區域領先地位，我們建議在龍鼓灘填海區南面預留約 **47 公頃** 的土地，用作先進建造業園區，促進本地先進建造技術的發展，包括研發、測試、認證、生產及儲存，如設置「組裝合成」建築法、「機電裝備合成法」、生產預製鋼筋及可持續混凝土的相關設施，以及其他相關支援用途等。先進建造業的發展可利用水路運送預製組件，亦可與鄰近屯門西地區現有的相關作業（例如鋼鐵廠和英泥廠）產生協同效應。另外，擬議的新建跨灣橋直接連通龍鼓灘新填海區及現有龍門路（見下文第 6(a)段），可應付先進建造業園區新增的交通需求。47 公頃土地當中有 10 公頃會預留作策略性儲備用地，以保留土地容量應對先進建造業未來發展的需要。

屯門西

- (c) **循環經濟**：我們建議預留約 **32 公頃**³ 的土地作循環經濟用途，以實現政府《香港資源循環藍圖 2035》公布的目標，當中的用途可包括回收再造業相關設施、園林廢物回收處理設施及其他循環經濟產業，推動回收企業拓展低碳及綠色產業業務。有關土地鄰近現時環保園及產業服務設施，有助促進產業之間的合作，推動技術升級發展。有別於傳統回收作

³ 當中包括 3 公頃位於龍鼓灘的產業用地，主要預留用作重整當區循環經濟的棕地作業。

業，循環經濟產業發展旨在協助本地綠色科技產業將研究成果轉化為具有商業價值的市場產品，例如將本地廢料升級再造成高價值產品，如聲學超材料產品及無電製冷和創冷產品的核心原料。透過推動升級再造及設立本地生產線，擬議發展可加強香港的製造能力、提升回收業的產業鏈，以及推進本地綠色低碳循環經濟。

- (d) **現代物流業／內河碼頭**：我們建議重新規劃內河碼頭和附近土地，在屯門西預留約 **39 公頃**⁴土地作現代物流相關用途。考慮到內河碼頭（佔地 65 公頃）近年的泊位使用率處低水平，我們建議保留內河碼頭的部分用地（35 公頃）作現代物流／內河碼頭用途，維持內河貨運並應付未來可能出現的增長，同時提供規劃彈性容許土地作其他因應政府政策及環球發展的現代物流業用途（包括透過數碼技術推動的用途），以應對航運和物流業發展不斷變化，鞏固香港作為國際航運中心及國際物流中心的地位。此外，我們亦建議將其餘約 4 公頃土地用作重置屯門第 16 區的屯門公眾貨物裝卸區（見下文第 9(b)段）。

（二）改善交通連接

6. 為支援「智綠產業港」日後成為產業港的發展，並在考慮有關新增交通流量的具體需求後，建議循以下兩方面改善當區的道路運輸系統—

- (a) 興建全新的跨灣橋連接龍鼓灘填海區至龍門路⁵，提供更直接的行車路線通往龍鼓灘和爛角咀一帶，應付新增的行車流量，並且有效減低目前龍鼓灘路（尤其在龍鼓灘村附近）的交通負荷；及
- (b) 改善現有連接龍鼓灘／屯門西至屯門市中心的龍門路，包括擴闊一段長約 1.5 公里的雙線不分隔車道至雙線雙程分隔行

⁴ 39 公頃以外另有 2 公頃位於龍鼓灘的產業用地，主要預留用作重整當區物流業的棕地作業。

⁵ 以跨灣橋方案連接龍鼓灘填海區至龍門路，預算建築成本比隧道方案少約 50%，施工期亦減少約 45%（少約 3.5 年）。因此，採用跨灣橋方案最為符合成本效益。

車道，藉以提升龍門路的交通容量及支援龍鼓灘／屯門西新增的交通需求。

7. 根據交通評估，進行擬議發展後，經陸路進出龍鼓灘／屯門西預計每小時總共約 3 000 人次，未有足夠理據將屯門南延線西延以連接龍鼓灘／屯門西。至於擬議連接港島西經交椅洲人工島至洪水橋的鐵路在登陸屯門東後延至屯門西的可行性，我們就該條鐵路進行下一步研究時會一併考慮。

(三) 打造新一代產業園區

8. 除了上文第 5 段提及的現代化園區式發展，我們會優化龍鼓灘／屯門西的環境和設施，提升產業園區和附近環境，讓當區村民及上班人士受惠—

- (a) **提供綜合設施** – 我們建議在龍鼓灘／屯門西提供一系列的交通和社區設施（包括公共交通交匯處、行人和單車徑、公共休憩空間／美化市容地帶，以及其他配套設施，例如為附近工作人口提供多用途空間以支援零售、餐飲、康樂設施、培訓等），為在當區居住及工作的人士提供優質而便利的社區環境，以及其他配套及綜合設施；
- (b) **提升環境容量** – 龍鼓灘／屯門西的擬議發展既可保留龍鼓灘村的天然海灘及前方水體（尤其是龍鼓灘填海規模已較多年前的建議大幅減少三分之一），亦不會影響該區現有具重要生態價值的棲息地⁶。為了提升整體環境容量，加強地區的生物多樣性，我們建議在龍鼓灘填海區以北和以東沿岸提供兩條綠化水道⁷（**附件 3**），鼓勵親水文化設計，並引入生態海岸線和增加美化／綠化帶建設，締造宜人且多元化的公共空間。藉著上述綠化水道，亦可使龍鼓灘填海區以北和以東對出大部分現有天然海岸線得以保存；

⁶ 龍鼓灘具有重要生態價值的棲息地包括龍鼓灘谷具特殊科學價值地點、小冷水具特殊科學價值地點以及北朗和南朗風水林等，這些地點不會納入發展範圍。技術研究會評估發展對這些地點的可能影響，並提出紓解措施（如有影響的話）。

⁷ 位於龍鼓灘填海區北面及東面的兩條綠化水道闊約 50 米，長度分別為 900 米及 1 100 米。綠化水道的兩側分別為保存的天然海岸線及填海區的人造海堤。

- (c) **城鄉共融** – 我們會在城市設計方面着重產業園區與鄉村環境的融合，包括利用龍鼓灘填海區產業港和鄉村之間的山丘作天然屏障，並結合邊陲的綠化空間作為緩衝，以及為鄉村附近的建築物採用低矮的建築設計，以減低新發展對現有鄉村的視覺影響。龍鼓灘填海區綠化／休憩地區以及其沿岸擬議的兩條綠化水道，能提升龍鼓灘地區的整體環境。填海土地擬設有綠色走廊，保留從龍鼓灘村、中華白海豚瞭望台和紀念碑望向龍鼓灘海灘及海面的開揚景觀。擬議發展不會影響龍鼓灘地區的現有歷史文物／文化資源⁸。除了優化的生活環境，村民亦將可受惠於建議增設的社區設施和休憩空間，以及基礎設施和優化的交通連接。產業園區的新發展也會為當區居民帶來多元化的就業機會；
- (d) **智慧及綠色基礎設施** – 我們致力推動智慧、綠色及具抗禦力的基礎設施建設。我們會按照最新設計標準於填海區內設定合適的海堤和土地平整水平，加強填海區應對氣候變化和極端天氣的抗禦能力，並建議建設藍綠排水系統，如採用多孔透水路面、綠化天台、雨水回收系統等措施來建立具抗禦氣候變化的藍綠基建。同時，我們會在設計和建造擬議的跨灣橋時，探討採用智慧建造，例如以超高強度鋼材和超高性能混凝土建設橋樑，並透過智慧施工方法，如「組裝合成」建築法及「可供製造及裝配的設計」，以提升行業生產力及項目的成本效益。

(四) 重新規劃改造以提升土地效益

9. 龍鼓灘／屯門西的擬議發展提供了良好契機重新規劃及改造該區現有土地，包括—

- (a) **重整現有棕地作業** – 龍鼓灘現時有不少散落的棕地作業。我們建議在龍鼓灘預留土地（包括露天場地和供發展多層大樓的用地），按各產業重置和重整現有棕地作業，並促進他們升級轉型，配合區內發展「先進建造」、「循環經濟」及「現代物流」等核心產業發展。

⁸ 包括劉氏宗祠、天后廟、紀念碑等。

- (b) **搬遷屯門公眾貨物裝卸區至屯門西** – 利用預留的「現代物流業／內河碼頭」部分沿岸用地，將現有的屯門公眾貨物裝卸區搬遷至屯門西填海區，藉此釋放屯門第 16 區約 4 公頃土地的發展潛力，用作與鄰近非工業地區更具兼容性的用途（例如：住宅、社區設施、休憩用地）⁹，以回應當區居民長期以來的訴求。

10. 我們早前曾考慮屯門西地區的規劃以住宅發展為主¹⁰。經考慮持份者和業界意見後，我們認為應善用屯門西地區的地理優勢，提供更多空間以發展不同產業。如果在工業為主的屯門西地區發展住宅，與周圍的產業用途未必兼容。此外，在屯門西地區發展住宅的潛力亦受到機場高度限制所限¹¹。考慮上述因素，加上中長期香港不乏房屋用地，我們認為該處應集中產業發展。

近岸填海面積

11. 根據上述擬議方案，龍鼓灘的近岸填海面積約 145 公頃，與 2023 年向立法會匯報的填海面積相若。此規模亦較 2020 年原先的填海方案減少了三分之一，從而減少發展項目對龍鼓灘村的影響。為了提供更多的沿海地段和提升海岸線的可用性予相關的產業運作，填海區的西邊將會拉直。此外，內河碼頭內港的填海面積會由 40 公頃輕微上調至約 45 公頃，以提供足夠的沿海地段供產業發展。根據至今完成的生態調查，我們預期填海工程不會對生態造成不良影響。

⁹ 屯門第 16 區的日後建議用途仍需進一步研究。

¹⁰ 政府早前就規劃及工程研究申請撥款的文件曾提及有關建議。

¹¹ 屯門西地區受制於機場高度限制，由海邊的主水平基準以上 53 米往陸地遞增至主水平基準以上 120 米，很大程度局限了在該區作住宅發展的潛力。而且現有的各種政府配套設施（包括望后石污水處理廠、蝴蝶灣洗衣場），以及工業作業／設施（如公眾填料庫、環保園、鋸木廠、珠江船務倉庫及貨物裝卸區等）均與住宅用途並不兼容（潛在的不良環境影響包括氣味、空氣質素、噪音）。現有和已規劃的陸路交通基礎設施及附近的海上交通／運作亦會帶來不利於住宅發展的環境影響。

土地用途預算

12. 「智綠產業港」的擬議土地用途預算概述如下：

土地用途		面積（公頃）	百分比
A. 產業用途			
核心產業	綠色／新能源	54	18 %
	先進建造業	47	15 %
	循環經濟	32	11 %
	現代物流業／內河碼頭	41	13 %
產業服務		2	1 %
B. 其他用途			
公共設施		40	14 %
休憩用地		12	4 %
道路／美化市容地帶		73	24 %
總發展面積 (A+B)		301	100%

13. 根據擬議土地用途，初步估計可創造約 35 000 個就業機會。

下一步工作

14. 我們於 2025 年 8 月 1 日展開為期兩個月的公眾參與活動，當中包括地區巡迴展覽和與相關持份者（包括產業相關的諮詢組織、其他諮詢組織、法定組織、鄉事委員會、區議會等）舉行簡介會，公眾可於 2025 年 9 月 30 日或之前透過郵寄、電郵等提供意見。

15. 因應收集的公眾意見，我們會進一步深化有關土地用途建議，並進行相關詳細工程設計／技術評估，以制訂龍鼓灘／屯門西的建議發展大綱圖。

16. 我們計劃明年內展開規劃和其他法定程序。視乎政府工務工程開支預算的分配及融資安排，我們現階段希望以 2028 年年初展開龍鼓灘的填海工程及在 2029 年產出首批用地為工作目標。

徵詢意見

17. 請委員就「智綠產業港」的初步發展建議及填海範圍提供意見。

附件

- 附件一 龍鼓灘和屯門西概括土地用途概念圖
- 附件二 龍鼓灘和屯門西模擬圖
- 附件三 龍鼓灘綠化水道模擬圖

土木工程拓展署
規劃署
2025年8月