



大學畢業同學會獎學金基金

學術研究報告

1994 - 95



前 言

大學畢業同學會本著「以專業為橋樑，促進中港溝通」的精神，於一九八六年設立『香港研究獎學金』，贊助了三位中國學者來港進行實地研究，他們的研究報告亦已分別在國內和香港發表。由於香港及中國內地多年處於不同的制度下，社會有不同的發展，這種交流活動可以促進兩地的溝通，饒有意義。而類似性質由民間團體安排的活動，大學畢業同學會可說是首創先河。

為著繼續推行這項有意義的活動，大學畢同學會於一九八七年十月成立了「大學畢業同學會獎學金基金」。「基金」的宗旨是通過頒發獎學金，提供機會給學者在香港和中國進行實地學術研究；一方面促進兩地學術交流，同時亦促進內地學術界對香港各方面的認識。「基金」由多位香港熱心人仕出任為信託人，現任信託人是香港大學校長鄭耀宗教授、東亞銀行總裁李國寶博士、前中文大學校長高錕教授、信興集團蒙民偉博士、及首席大法官楊鐵樑爵士。

大學畢業同學會獎學金已於一九八八年、一九九〇、一九九二年和一九九四年舉辦了四屆，分別頒予三十多位中國學者來港進行為期三個月的實地研究。

他們的研究範圍很廣——包括法律、金融、經濟、工商管理、教育、政治、公共行政及大大眾傳播等。在港期間，學者們得到各評選委員和導師的指導，以及本港各大學及工商機構的協助，使他們的研究能夠順利進行，取得成果。他們的研究結論，經整理後收集成為研究報告，於國內和香港同時發表。這些學者除了作研究工作之外，亦與同學會的會員及其他人仕多所接觸，就多方面進行交流。

「大學畢業同學會獎學金基金」對各界的熱心支持及襄助致以衷心的謝意，特別是信興教育基金、長江實業（集團）有限公司、渣打銀行、東亞銀行、霍英東基金會、南聯教育基金以及南順香港集團的慷慨捐助，令到本獎學金能得以發展。

「大學畢業同學會獎學金基金」將繼續通過頒發獎學金，資助學者進行研究，促進中港兩地的交流和溝通。

大學畢業同學會獎學金基金
一九九六年九月

目 錄

一、前言	P. 2
二、大學畢業同學會獎學金得獎人研究報告	
1. 香港的新市鎮建設與人口再分佈 福建師範大學 朱宇	P. 3
2. 香港證券市場及其國際化問題研究 上海交通大學【渣打學人，由渣打銀行贊助】 楊朝軍	P. 29
3. 香港的城市規劃及對大陸的借鑒 同濟大學 薛普文	P. 41
4. 香港基礎設施投資的經驗及對大陸的啟示 中南財經大學【東亞學人，由東亞銀行贊助】 張中華	P. 55
5. 後過度期港人的社會政治心態分析 陝西教育學院 相艷	P. 83
6. 港商大陸直接投資的空間行為分析 河南大學【長江學人，由長江（集團）有限公司贊助】 李小建	P. 95
7. 饒宗頤學記 華東師範大學 胡曉明	P. 121
8. 九十年代香港高等教育的變革 沈陽師範學院 鄔大光	P. 165
9. 關於國際經濟條約九七之後如何繼續適用於香港的問題探討 廈門大學 徐崇利	P. 185
三、鳴謝	P. 201
四、附錄	
1. 大學畢業同學會簡介	P. 202
2. 大學畢業同學會獎學金基金管理委員會	

前 言

大學畢業同學會本著「以專業為橋樑，促進中港溝通」的精神，於一九八六年設立『香港研究獎學金』，贊助了三位中國學者來港進行實地研究，他們的研究報告亦已分別在國內和香港發表。由於香港及中國內地多年處於不同的制度下，社會有不同的發展，這種交流活動可以促進兩地的溝通，饒有意義。而類似性質由民間團體安排的活動，大學畢業同學會可說是首創先河。

為著繼續推行這項有意義的活動，大學畢業同學會於一九八七年十月成立了「大學畢業同學會獎學金基金」。「基金」的宗旨是通過頒發獎學金，提供機會給學者在香港和中國進行實地學術研究；一方面促進兩地學術交流，同時亦促進內地學術界對香港各方面的認識。「基金」由多位香港熱心人仕出任為信託人，現任信託人是香港大學校長鄭耀宗教授、東亞銀行總裁李國寶博士、前中文大學校長高錕教授、信興集團蒙民偉博士、及首席大法官楊鐵樑爵士。

大學畢業同學會獎學金已於一九八八年、一九九〇、一九九二年和一九九四年舉辦了四屆，分別頒予三十多位中國學者來港進行為期三個月的實地研究。

他們的研究範圍很廣——包括法律、金融、經濟、工商管理、教育、政治、公共行政及大大眾傳播等。在港期間，學者們得到各評選委員和導師的指導，以及本港各大學及工商機構的協助，使他們的研究能夠順利進行，取得成果。他們的研究結論，經整理後收集成為研究報告，於國內和香港同時發表。這些學者除了作研究工作之外，亦與同學會的會員及其他人仕多所接觸，就多方面進行交流。

「大學畢業同學會獎學金基金」對各界的熱心支持及襄助致以衷心的謝意，特別是信興教育基金、長江實業（集團）有限公司、渣打銀行、東亞銀行、霍英東基金會、南聯教育基金以及南順香港集團的慷慨捐助，令到本獎學金能得以發展。

「大學畢業同學會獎學金基金」將繼續通過頒發獎學金，資助學者進行研究，促進中港兩地的交流和溝通。

大學畢業同學會獎學金基金
一九九六年九月

香港的新市鎮建設與人口再分佈

福建師範大學 朱宇

作者簡介：

朱宇，華東師範大學地理學碩士，現職福建師範大學地理研究所副研究員，福建人口學會常務理事，副秘書長。

前言

導致香港新市鎮建設的兩個重要因素

- 1.1 城市發展的客觀需要
- 1.2 新市鎮規劃思想的影響

香港新市鎮的發展歷程與人口再分佈

- 2.1 新市鎮計劃的產生和發展
- 2.2 新市鎮的發展概況
- 2.3 新市鎮建設在人口再分佈上的作用

香港新市鎮的規劃建設特點及其在調節人口分佈上的作用

- 3.1 以公共房屋建設為主導力量。
- 3.2 較好的居住環境
- 3.3 均衡和設備齊全的社區
- 3.4 以製造業為主的就業機會
- 3.5 高效率的城市交通系統
- 3.6 集中建設和高密度發展的模式

香港新市鎮建設和人口再分佈對大陸城市發展的啓迪

註釋和主要參考文獻

後記

前言

香港是世界上人口最為密集的地區之一，而且在很長一段時間裡人口分佈極不均勻。人口高度密集且分佈不均的特點對城市發展有着深刻的影響，這是其城市規劃和建設中必須考慮的一個關鍵因素。五十年代以來，尤其是七十年代之後，香港通過推行大規模的新市鎮建設計劃，從根本上改變了城市人口的分佈狀況，有力地解決了城市人口迅速增長且分佈過分集中所帶來的種種問題，推動了城市的進一步發展。本文試圖通過分析這一過程，研究香港這一人口高度密集的城市在其發展過程中如何重新配置人口的問題，以及這種條件下城市建設與發展的特點，並藉此為有着類似問題的中國大陸城市今後的發展提供借鑒。

導致香港新城鎮建設的兩個重要因素

在追述香港新城鎮建設的發展歷程之前，有必要對其產生的背景條件作一簡單分析。從以下的分析中可以看出，城市發展的客觀需要和發端於英國的新市鎮運動的影響是導致香港新市鎮建設的兩個重要因素。

1.1 城市發展的客觀需要

1. 城市人口迅速增長對空間拓展的要求

二次世界大戰後，香港經歷了一個長達幾十年的人口迅速增長的時期。日本佔領期間，香港有100萬人被迫返回內地，因此，二戰後香港首先面臨着日佔期間返回內地的人口大量回流的局面，此後，隨着中國大陸內戰爆發，流入香港的人口進一步增加。中華人民共和國成立後，中國大陸仍有大量人口遷往香港。據估計，僅1961——1985年間來自中國大陸的合法及非法移民其總數就100萬以上^[1]。與此同時，戰後初期人口出生率的上昇和死亡率的下降也是促使人口增長的另一原因，這些因素綜合在一起，使香港在二戰後面臨着人口劇增的局面，人口增長在60年代以前尤為突出。僅在1945——1946年間，香港人口便由65萬劇增至155萬，短短一年間增加近100萬人。1946——1951、1951——1956、1956——1961年間，香港人口又分別增加了465300，599300和515048人，至1961年總人口已達3129648人。1946—1961年間，香港人口的平均年增長率高達48%。1961年後，香港的人口增長有所減緩，但直到1981年以前，其平均年增長率均保持在20%以上（表一）。在不斷增長的城市人口的壓力下，開闢新區成為香港城市發展的一個必然趨勢。

表一 二次世界大戰以後香港的人口增長

年份	人 口*	增加人口	平均年增長率 (‰)
1945	650000		
		900000	1384.6
1946	1550000		
		465300	53.9
1951	2015300		
		599300	53.4
1956	2614600		
		515048	36.6
1961	3129648		
		806982	23.2
1971	3936630		
		466360	22.6
1976	4402990		
		583570	25.2
1981	4986560		
		409440	16.4
1986	5396000		
		126300	4.7
1991	5522300		

* 除1945年外均為年中人口，1961年後均為人口普查或中期人口普查數字

資料來源：①趙子能、蘇澤霖主編，黃鎮國、陳銘勛等譯的《香港地理》P121，廣東科技出版社，1985年10月第一版。②《香港城市規劃的基本數據》P3，香港政府規劃署，1992年。

2. 人口分佈過度集中造成的市區擠迫問題急需解決。

人口的迅速增長使香港成為世界上人口最為密集的地區之一。早在1951年，香港的整體人口密度已高達每平方公里1955人（香港全市面積按1961年時的1031平方公里計），這比1979年時上海的人口密度還高（每平方公里1830人）。以後，香港的人口密集還在不斷提高，1971年其人口密度已達每平方公里3754人，至1991年更高達5390人。

然而，香港的整體人口密度還遠未反映出其人地矛盾的尖銳程度。由於香港境內面積大部由山丘組成，真正適合於大規模城市開發的土地十分有限。同時，由於香港在歷史上形成了依靠其天然良港進行轉口貿易的地位，大部分經濟活動和城市設施都集中在維多利亞港兩岸的狹窄地帶。地形和港口兩大因素的共同影響，使香港形成了人口在港島和九龍，尤其是維多利亞港兩岸高度集中分佈的狀況。據統計，早在1897年，維多利亞港兩岸沿綫狹窄地帶的人口已超過十六萬人，佔總人口比例達69%。二次世界大戰前的1911、1921、1931三次人口普查中，港島和九龍的人口佔總人口的比例分別為67%、74%和77%，而兩地的面積僅佔香港的8%。二次世界大戰後，進入香港的移民大部分仍湧入以港島和九龍為中心的主要市區，因為這裡是香港經濟活動的中心，易於尋找工作。這使得香港不斷膨脹的人口規模對有限土地的壓力大部分集中在面積狹小的市區，從而使這裡人口擠迫的問題極為嚴重。

香港市區人口高度擠迫的現象可以從以下數字中體現出來。如1961年全港人口密度為2916人，而港島區人口密度為13303人，九龍地區為84816人，在港島北部沿海的上環和灣仔，人口密度更分別高達每平方公里238025人和209179人，其擠迫程度，即使是上海市區最為擁擠的街道也難與之相比。人口擠迫造成了住房緊張、交通擁擠、環境惡化等一系列問題，而其中最為突出的就是住房問題。50年代，香港大部分居民住的是『唐樓』。這種房屋只在前後有門窗，沒有廁所和浴室，房間都是木板隔成，一般只有七、八平方米，幾十平方米的唐樓，往往住上八、九戶，二三十人。但即使是這樣的樓房當時還有不少人無法入住，而只能棲身於木屋之中。這種木屋僅用幾根柱子，幾塊木板搭成，其全盛時期，全港有五、六十萬人居住於其中^[2]。直至1961年人口普查，全港仍僅有20%住戶居住於全座房屋/石屋，全層獨立住宅單位或全層唐樓之中，近半數（47.1%）的住戶居住於梗房或板房，其餘住戶只能住於一些臨時建築、天台木屋、騎樓（露台）、竹棚、鐵皮屋之中，甚至僅擁有一個床位。嚴峻的住房問題，迫使香港政府為居民在市區外圍尋找更多的居住空間，這一因素更為直接地導致了以後的新市鎮建設。

3. 城市工業發展及其用地需求

香港的新市鎮建設還與戰後其城市功能的轉化有關。

第二次世界大戰之前，香港以中國大陸為腹地，承擔着轉口貿易的職能。50年代之

後，由於當時西方國家對中國實行貿易禁運的政策，香港的這一傳統行業受到嚴重打擊。但與此同時，來自內地的大量移民卻為香港帶來了大量的廉價勞力。其中一些還帶來了資本和技術。為香港工業的發展創造了十分有利的條件。但是，香港工業的發展一開始也受到了空間不足的限制。老市區早已極度擠迫，沒有更多的空間可以用於興建廠房，大批小工廠只能混雜於住宅的商業樓宇之內。這些工廠大部分是家庭式的，規模小，佔地少。它們不僅難以滿足工業發展的需要，而且對市區環境和居民生活帶來了許多不利影響。50年代，香港政府在觀塘和荃灣新开辟了兩個工業區，但也未能滿足香港工業發展對土地的需要。用地緊張所導致的高地價和高地租給工廠企業的發展帶來了沉重的負擔，土地密集型的工業所受到的影響尤為明顯。70年代之後，香港政府還意識到香港對工業進行技術改造和促進產品多樣化的必要性，以適應國際上越來越激烈的產品競爭，為此必須吸引一些土地、資金需求量大，在香港未曾有過的先進工業。要實行這一政策，舊市區以致其邊緣的土地已完全不能滿足需求。為工業發展提供用地，成為香港建設新市鎮的另一重要原因。

1.2 新市鎮規劃思想的影響

應當指出，50年代以來香港在城市發展過程中所出現的人口膨脹，市區擠迫的問題雖然使城市的空間擴展成為迫切需要，但僅此並不會必然導致以後有計劃、大規模的新市鎮計劃的出現。事實上，香港所出現的問題並非其所特有，世界上許多國家，尤其是一些發展中國家也同樣為市區人口膨脹、擁擠的問題所困擾，但至今仍苦無良策。而香港之所以能較順利地解決了這一問題，其重要原因之一是受到了興起於英國的新市鎮運動的影響，從中吸取了一些在擴散市區人口和城市新區建設上行之有效的新的規劃思想。

香港新市鎮建設的規劃思想其來源可追溯至十九世紀英國E·霍華德的『花園城市』的概念。當時，倫敦等大城市已存在市區過分擠迫的問題，而霍華德這時就已看到，只有減少市區人口，將其疏散至大城市週圍被稱為『花園城市』的規劃社區群中，大城市的大量社會、經濟問題才能得以解決，城市未來的發展才能得到保證。這裡，新城鎮規劃思想中的分散發展的宏觀目標已被提出。以後，霍華德的這一思想被後人所發展，其中一些還按照這一思想進行了花園城市建設的具體嘗試。在這一過程中，與分散發展目標相配套的一些具體的規劃原則和目標也漸趨完善。這些原則和目標最重要的有兩條：①自給自足。根據這一原則，新市鎮必須能夠自成體系，無須依賴原有的中心城市便能獨立地存在和運行，並盡量減少新市鎮與中心城市間的人口往返流動。新市鎮的居民在心理上還要建立起較強的社區認同感和歸屬感，減低對中心城市的心理依賴。為達到上述目的，新市鎮除了要提供較好的住房外，還要提供能滿足基本生活需求的社區設施和服務，並有充足的就業

和消費機會，使居民無需跨出新市鎮界限就可得到基本生活需求的滿足。②均衡發展。新市鎮要求區內各種設施要協調發展，居民的社會階層和就業必須多樣化，各種工商及其它社會經濟活動也要比例均衡。這樣，不僅可以促進不同社會階層和年齡人口的相互交流，而且可以防止單一社會階層、某一年齡或個別行業過分集中對社區設施帶來特別壓力。值得一提的是，在英國當代著名規劃大師艾伯克隆比先後為惠維恩花園城市和大倫敦所作的規劃中，都體現了上述規劃目標和原則。1946年英國議會甚至通過了新市鎮法案，並將上述『自給自足』、『均衡發展』載入其中。

二戰後，英國的新市鎮運動在世界上許多國家和地區產生了廣泛的影響，由於香港與英國之間的關係特殊，這種影響在香港尤為直接和深刻。第二次世界大戰後，許多香港的規劃人員和工程師曾前往英國參觀學習，同時，英國的規劃人員還直接介入了香港的城市規劃。前面提到的艾伯克隆比就曾於1948年擔任香港的城市規劃顧問，並在其訪港期間提出了在市區外圍及新界建立新市鎮的設想¹³¹。加上新市鎮規劃思想宏觀目標與解決香港市區擠迫問題的需要相吻合，建設新市鎮逐漸成為香港城市發展的一種新思路。

新市鎮規劃思想在香港的影響可分為宏觀和微觀兩個方面。從宏觀上看，新市鎮『分散發展』的規劃思想為戰後香港城市發展的空間佈局指明了方向，使香港沒有出現許多發展中國家大城市所出現的城市建成區在其外圍『攤大餅』式低水平無限制發展的問題，實現了城市空間結構由單中心向多中心的轉變。微觀上，新市鎮『自給自足』、『均衡發展』的規劃原則成為各個新市鎮及其小區建設的指導思想，在提高城市新區的吸引力，保證城市分散發展目標的實現上起了重要作用。當然以後我們還會看到，香港在新市鎮建設中還根據自身特點做出了一些重要的發展和創新。但源自英國的新市鎮規劃思想在總的原則和方向上為香港新市鎮的規劃建設奠定了基礎，發揮了重要的作用。

香港新市鎮的發展歷程與人口再分佈

2.1 新市鎮計劃的產生和發展

香港新市鎮建設的大規模展開是在70年代後才開始的。但新市鎮計劃的產生和發展卻可追溯至50年代，它是在公共房屋政策和工業衛星鎮建設的基礎上逐漸發展而來的。

香港的公共房屋政策誕生於1953年12月的一場大火。當時，位於九龍石硤尾的一場火災使五萬多木屋居民無家可歸。這一事件迫使香港政府迅速作出決策安置災民。1954年初，香港政府制訂了緊急房屋計劃，並成立了徙置署，徙置署不僅安置大火造成的災民，而且徙置一般木屋區的居民。以後這一計劃進一步擴大為中低收入家庭提供住房的公共房屋計劃。公共房屋建設成為香港城市發展的一項重要內容。

與此同時，為了滿足戰後工業迅速發展的要求，香港政府開始為工業發展提供用地。1953年，位於新九龍而鄰接市區東沿的觀塘開始建設，當時計劃將其建成一個幾萬人口的工業衛星鎮，同年還提出了發展荃灣的計劃，使其從此由一個窮鄉僻壤向一個繁茂的製造業中心發展。無論是觀塘還是荃灣，在提高工業用地的同時，也都興建了大量公共房屋，以滿足大量人口對居住空間的需求。

這一時期，無論是公共房屋還是工業衛星鎮的建設，在空間上都還局限於市區邊緣，能夠用於城市發展的土地面積有限。同時，公共房屋的建設標準低，初期多是公用洗澡間和廁所的六至七層的H型住宅，平均每個成年人的居住面積僅2.2平方米。而且當時城市新區的建設主要考慮的是住房和工業的需要，對整個社區環境和基礎設施的建設也考慮不足。因此，無論從宏觀還是微觀上看，這一時期城市新區的建設與新市鎮建設的目標都還相去甚遠。但儘管如此，它仍為新市鎮計劃的形成打下了基礎。這主要表現在：

（1）在公共房屋和衛星城鎮的建設中，香港政府逐步確立了在城市建設、發展和規劃上的支配和主導地位，成為以後新市鎮建設的主要力量。

（2）公共房屋建設的不斷發展最終導致了十年房屋計劃的誕生，從而成為新市鎮建設的主要推動力。儘管香港政府在50、60年代一直致力於解決居民的住房問題並使居民的住房條件有了明顯改善，但由於城市人口的增長，住房問題仍未全面解決。按1971年人口調查，全港仍有72000個家庭居住在臨時結構房屋中，186000個家庭在普通住宅單元中與另一個或幾個家庭合住，開辟新區成為香港城市發展的一個必然趨勢^[4]。同時，早期公共房屋的標準過低，隨着居民生活水平的提高，也日益顯得陳舊過時。為此，香港政府於1972年提出了『十年房屋計劃』，以全面解決貧民窟、平房區的問題，改善中低下層人士

的居住環境，消除幾家人共用衛生間和廚房，人均居住面積3平方米以下等現象。當時計劃要在十年之內為180萬人建造廉價居所。但如此龐大的建設計劃所需的用地已無法在舊市區及其邊緣獲得。據一些學者估計，從70年代初至80年代中這段時間，僅新增人口就需要1430公頃的土地。若加上市區重建中搬遷人口興建住房的需要，所需土地更要增加至1730公頃。這些土地大部分只有在港九市區以外的地方獲得^[5]。同時，在新市鎮規劃思想的指導下，當時已認識到應將公共屋村所在的地點發展成為功能多樣、設施週全的社區。這樣，『十年建屋計劃』便擴大成為『新市鎮計劃』。

（3）新興工業區的建設和規劃為新市鎮建設打下了基礎。50年代建立的觀塘和荃灣兩個工業衛星鎮，其中前者因位處當時的城市邊緣而被融入原有的市區，而後者就發展成了香港第一座獨立完整的新市鎮，並於1960年正式命名。此外，由於50年代後半期香港人口和工業發展很快，早在1957年香港就已考慮遵循英國路綫來發展新市鎮、並委託有關方面對荃灣、葵湧、大埔、沙田、青山、將軍澳進行了工程可行性研究。1965年，政府已着手進行屯門和沙田兩地新市鎮的規劃和發展，並已批准了1965年——1966年財政年度的撥款。香港第一代三個新市鎮的雛形在上述過程中已初步形成。至70年代初期，工業用地的需求量進一步增大。當時估計，1986年全港將會有100萬人從事製造業工作，屆時需新增工業用地600公頃^[5]，與居住用地一樣，這些用地要在市區獲得同樣十分困難。觀塘和荃灣等新工業區工業用地雖在增加，但仍滿足不了要求。香港迫切需要建立新的工業區，這也成為新市鎮發展的新的推動力。

2.2 新市鎮的發展概況

1973年，新界拓展署正式成立，以此為標志，香港的新市鎮建設開始大規模展開。首期新市鎮包括荃灣、屯門、沙田三地，以後，大埔、粉嶺/上水和元朗也被列入新市鎮計劃之內。80年代還進一步發展了將軍澳和天水圍。目前全港已有八個新市鎮（圖一），而隨着香港新機場的建設，大嶼山北部的東湧和大壕將會成為香港的第九個新市鎮。這些新市鎮的發展概況如下：

荃灣：荃灣是距九龍市區最近，最早開發、規模最大的新市鎮，其發展面積達2435公頃，現已成為一個繁盛的製造業中心，並擁有世界最大的葵湧貨櫃碼頭，提供了360000個就業機會。市鎮內有地鐵、公路和渡輪與港九市區連接，交通方便。該新市鎮的發展以荃灣、葵湧兩大填海計劃和青衣島的建設為中心，兩項填海計劃提供了大量居住及工業用地。青衣島正在進行大規模開發，估計今後十年荃灣新市鎮人口將維持目前71萬人的水平。

沙田：沙田新市鎮坐落於吐露港的海灣頭，其規模僅次於荃灣。該新市鎮內外交通方便，基礎和社區設施齊備，被視為香港新市鎮發展中的典範。70年代初，沙田僅是一個人口約三萬的鄉鎮，而目前其人口已達58萬，發展面積2005公頃。市鎮內有火炭、大石古、白石和水坑等工業區，其市中心有包括著名的新城市廣場、沙田大會堂、沙田中央公園等在內的各種商業及文娛活動中心。九廣電氣鐵路在沙田新市鎮有多個停靠站，並經筆架山隧道與九龍相連，公路幹綫有大埔公路、獅子山隧道公路，北接大埔、南連九龍。1991年4月，連接沙田與荃灣的五號幹綫通車。同年年中，把沙田與九龍鑽石山連接的大老山隧道也已貫通，沙田的交通更為便利。目前沙田至馬鞍山的新市鎮擴展工程正在進行，預計90年代末期其人口可增長至62萬。

屯門：屯門位於青山灣頭，離九龍約32公里，是全港最西的新市鎮。屯門是在70年代初從一個農村墟市發展而來的。目前人口已近43萬，發展土地1487公頃。預計至90年代中期，該區人口將最終增長至54萬人。屯門是香港的一個頗具規模而又不斷發展的工業中心，該區已發展土地112公頃供製造業和貨倉之用，設有2200家企業，職工四萬多人。該區的輕工業尤為發達，為此提供的土地達40公頃。區內的社區和文娛設施仍在發展，以滿足人口增長的需要。1990年已建成市中心區的大型商業中心及文娛館，以及毗鄰的市鎮公園第一期等。屯門新市鎮的居民前往市區的交通工具主要包括6綫行車的屯門公路。通往港島的高速飛翔船和地鐵荃灣支綫。新近建成的輕便鐵路第Ⅰ和第Ⅱ階段，加強了屯門與天水圍、元朗新市鎮的交通聯繫，並使居民往來整個屯門區的交通更為方便。

大埔：大埔新鎮市位於沙田以北的11公里，過去是一個舊式墟市，1981年其人口僅4萬人，現已發展至24萬，預計90年代末期其人口最終將增至27.5萬人。該新市鎮的發展面積為1153公頃，其中82公頃為工業用地。設在大埔東北面的大埔工業邨是香港第一個有規劃的工業邨，專供高科技工業設廠之用，可提供3萬個以上的就業機會。該區風景優美，也是政府為新界居民提供康樂設施的重點。在對外交通上，由於該區設有公路及火車服務，由大埔前往九龍中心只需不到30分鐘的時間。

粉嶺/上水：粉嶺/上水是全港最北的新市鎮，該鎮以前也是舊式墟集，成為新集鎮以來人口迅速增加，目前已超過15萬人。預計至本世紀末兩區的人口將增至約22萬人。粉嶺/上水的總發展面積為736公頃，分別供商住、工業及文娛，社區及康樂之用。從這裡乘九廣鐵路的電氣化火車前往九龍僅需40分鐘，行將落成的新界環行公路開放後，還將把粉嶺/上水與元朗、沙田及大埔連接。

元朗：元朗位於新界的西北隅，過去也是一個市集，現在已演變為一個繁盛的新市鎮，其人口已近15.6萬人，至本世紀末預計將達16萬人。目前該市鎮的發展計劃已有長足進展，當局已開拓了廣闊的土地供住宅、工商業樓宇及社區設施之用，發展面積達523公頃。元朗工業邨是全港僅次於大埔的第二大工業邨，用地達70多公頃，增加了當地居民的

就業機會。元朗有公路通往九龍及新界主要各區，並有輕便鐵路來往於元朗與屯門之間。

天水圍：天水圍是近幾年才發展的。其發展面積為453公頃，首期工程完成後約可容納居民14000人。目前，兩個公共屋邨正分期完成，第三個公共房屋計劃也已展開，私人機構參建的屋邨也已有人遷入，各類社區設施建設也正配合進行，當局計劃把輕便鐵路和主幹公路連接至此，以方便其交通。

將軍澳：將軍澳也是發展較晚的新市鎮。首個可容納18000人的公共屋邨已於1988年開始供居民入住。目前將軍澳人口已達11萬人，至本世紀末可容納325000人。至2010年第三期工程建成之後，其總人口可達445000人。整個新市鎮的發展面積為1078公頃，其中的大赤沙被選為香港第三個工業邨的地點，將於1995年完成。將軍澳與九龍之間由全長900米的將軍澳隧道相連，目前正在考慮將地鐵從觀塘延伸至將軍澳，以進一步方便其交通。

大嶼山北部：位於大嶼山北部的東湧和大壩將作為政府港口及機場發展策略的一部分發展為新市鎮。計劃中的該新市鎮佔地760公頃，至2011年可容納20萬人。穿越大嶼山至青衣幹綫的快速公路及高速鐵路把此新市鎮與香港其他地區連接。

至1992年，香港新市鎮已發展了9870公頃的土地，容納了240萬人口。按照1991年的統計，新市鎮建成的住宅已達691864套，其中62%為公共房屋。新市鎮人口中有67%居住在公共房屋之中（表二）。新市鎮劃出了相當多的地段作為工業發展用地，形成了荃灣、屯門兩個工業中心和大埔、安樂村、大赤沙等工業邨，大大改變了香港製造業的空間分佈格局。至1992年底，政府在新市鎮建設計劃中的總基本開支已達1000億港元（其中還不包括徵用土地的費用）。目前，新市鎮計劃仍在進行當中，政府仍在開拓更多的土地，尤其是將軍澳、東湧等較後發展的新市鎮，並仍在致力於繼續改善新市鎮的基礎設施和社區設施。預計當新市鎮計劃完成時，其人口將達350萬人。政府總開支將達2600億港元，如此大規模的新市鎮建設計劃在世界上是絕無僅有的。

2.3 新市鎮建設在人口再分佈上的作用

香港的新市鎮計劃是在人口高度密集且分佈高度集中，市區極為擠迫的人口地理背景下產生和發展的。而實施這一計劃所產生的最顯著效果，也正在於成功地實現了人口的重新分佈，使上述不合理現象得到根本的改變。

在新市鎮計劃的萌芽階段，香港人口分佈的變化主要表現為港島與九龍人口的絕對數量和相對比例都有所下降，而新九龍和新界人口的絕對數量和相對比例都有所上升，其中以新九龍和荃灣人口的增長最為引人注目（表三）。人口分佈的這種變化與前述70年代以前公共房屋和新工業區的佈局是一相致的。這種變化雖然仍未從根本上改變香港人口分佈

高度集中的不合理狀況，但已取得抑制老市區人口惡性膨脹的積極成果。港島和九龍人口密度的下降反映了一點。特別值得指出的是，一些人口極度擠迫的地區情況有了明顯改善。如在港島，1961年人口密度分別高達每平方公里238025人和209129人的上環和灣仔，至1971年分別降至每平方公里98384人和113237人。而與此同時，荃灣人口密度的增長幅度在各地區中最高，這反映出新市鎮的初步發展對人口分佈的影響：

表二 香港新市鎮的發展現狀

	劃定為 新市鎮 的年份	土地 面積 (公頃)	發展 土地 (公頃)	1991 年人 口(1992 年人口)	以房屋類別劃分的 1991 年人口組合(%)		1991 年 住屋 數目	房屋種類 組合(%)	
					私人住宅	公共房屋		私人住宅	公共房屋
荃灣及 葵青	1961	3631	2435	708700 (71 萬)	38	62	219698	42	58
沙田及 馬鞍山	1973	3601	2005	523448 (58 萬)	29	71	163527	38	62
大埔	1979	3540	1153	203160 (24 萬)	36	64	66455	39	61
粉嶺 /上水	1979	792	736	137974 (15.3 萬)	25	75	46721	31	69
屯門	1975	2222	1487	376559 (43 萬)	26	74	121141	33	67
元朗	1978	562	523	125813 (15.6 萬)	62	38	44519	64	36
將軍澳	1982	1809	1078	85455 (11 萬)	6	94	29803	7	93
天水圍	1982	453	453	0	—	—	0	—	—
總數		16610	9870	2161109 (237.9 萬)	33	67	691864	38	62

資料來源：香港政府規劃署《香港城市規劃的基本數據》，香港，1992年。