

第七屆校際香港歷史文化專題研習比賽  
The 7th Inter-school Competition of Project Learning  
on Hong Kong's History and Culture

(甲項) 文字報告 - 初級組 - 季軍  
Written Report - Third Prize, Junior Division

路德會呂祥光中學  
Lui Cheung Kwong Lutheran College

「「返」「工」— 追尋屯門工業區發展，  
重現新市鎮的經濟發展和工人們的生活往事」

\*版權所有，未能上載圖片  
請到香港歷史博物館 - 參考資料室  
預約查閱，電話 2724 9009

第七屆校際香港歷史文化專題研習比賽

The 7<sup>th</sup> Interschool Competition of Project Learning Hong Kong's History Culture

主題：區區不一 —— 市鎮與地區發展的歷史偵察

題目：「返」「工」——追尋屯門工業區發展，重現新市鎮的經濟發展和工人們的生活往事

參賽項目： 甲項 文字報告

參賽組別： 初級組

參賽學校： 路德會呂祥光中學

參賽者： 中二 梁家榮

中二 張嘉慧

中二 陳焯為

中二 利逸朗

中二 劉樂童

「返」「工」—追尋屯門工業區發展，重現新市鎮的經濟發展和工人們的生活往事

1973年，港英政府正式發展屯門新市鎮。麥里浩的發展計劃至今仍為人稱道，惟當中亦有不足之處，例如衛星城市的居民鮮能原區工作，即為一大敗筆。須知新市鎮位處偏遠，市民到市區工作須花上高昂的交通費，並耗費時間，這變相減低市民搬進新市鎮的意欲，由是定居新市鎮者一般都是社會弱勢，間接令這些地區被邊緣化。適逢近年政府大興土木建設新發展區，本研究希望借古鑑今，道出地區經濟規劃對於新市鎮的重要性。

本文以屯門工業邨為研究對象，探討港英政府的城市規劃原意，以及工業邨的失敗經過以及本因。本研究以屯門工業邨為研究對象，原因是屯門的位處偏遠，交通問題對當區居民影響尤深。此外，屯門於七十年代發展，香港工業正值強弩之末，惟當時政府未能察識大勢，未有修正發展方略，終造成今日困局，是為失敗新市鎮的經典案例。

本研究的研究時期為 60 年代至今，惟重點將放在政策訂立初期至新市鎮初成立的階段，以突顯港英政府的政策理念與現實的落差，本研究也會略為提及當今工業邨的發展。

研究方法：

研究資料來源為統計署、區議會、立法會等政策文件，用以梳理屯門工業邨的史略，並以茲佐證主要論點，研究亦參考中、港、海外的都市發展史研究，從中尋找啟發。

## 目錄

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| 第一章：引言                    |         |
| 1.1 研究背景                  | 頁 1     |
| 1.2 研究方法                  | 頁 1     |
| 第二章：自給自足的屯門工廠區            |         |
| 2.1 屯門新市鎮規劃的期望            | 頁 2     |
| 2.2 興建公屋配合工業發展            | 頁 3-4   |
| 2.3 屯門工廠區的起步              | 頁 5-7   |
| 第三章：屯門工廠區生不逢時             |         |
| 3.1 工業北移                  | 頁 8     |
| 3.2 屯門成為北上橋頭堡             | 頁 9-10  |
| 3.3 此路不通，坐困愁城—屯門工廠區的困局    | 頁 11    |
| 第四章：屯門工廠區的轉型              |         |
| 4.1 轉廠為倉，活化為商，屯門工廠區「轉換跑道」 | 頁 12-13 |
| 4.2 從孤島到核心                | 頁 14-18 |
| 第五章：後記—工人、廠長話當年           |         |
| 5.1 任秋耀的故事—坐看雲起時          | 頁 19-20 |
| 5.2 岑永基的故事—四眼看工廠          | 頁 21-22 |
| 5.3 衛洪潛的故事—開廠做老闆          | 頁 22-23 |
| 第六章：總結                    | 頁 24    |
| 第七章：參考文獻                  | 頁 25    |

## 第一章：引言

### 1.1 研究背景

1973 年，港英政府正式發展屯門新市鎮。麥理浩的發展計劃至今仍為人稱道，惟當中亦有不足之處，例如衛星城市的居民鮮能原區工作，即為一大敗筆。新市鎮位處偏遠，居民到市區工作須花上高昂的交通費，並耗費時間，減低市民搬進新市鎮的意欲，由是定居新市鎮者一般都是社會上弱勢社群，間接令這些地區被邊緣化。適逢近年政府大興土木建設新界東北、洪水橋、元朗南等新發展區域。本研究希望鑑古知今，道出地區經濟規劃對於新市鎮的重要性。我們都是屯門居民，故藉此研究報告了解當區工業發展，對認識自身社區尤為重要。

### 1.2 研究方法

本文以屯門工業區為研究對象，探討港英政府的城市規劃原意，以及工業區的發展經過及其原因。

本文的研究時期為 1970 年代至今，重點包括：

- （一）政策訂立初期至新市鎮初成立的階段，以突顯港英政府的政策理念與現實的落差。
- （二）工業區 90 年代以後的轉變，以顯示工業區與香港、屯門發展的關係。

起初我們嘗試尋找針對屯門工業區發展的歷史研究及文獻，惟資料不多，我們只好從一手資料入手，研究資料來自政府文件、區議會文件、香港歷史檔案館視訊材料（紀錄片）。同時，透過訪問相關人士（區議員、工廠老闆、員工等），重組當時在工業區發生的往事，從而梳理屯門工業區的發展與屯門新市鎮發展的關係。

## 第二章：自給自足的屯門工廠區

### 2.1 屯門新市鎮規劃的期望

早於 60 年代，政府便開始發展新市鎮，全港至今已有九個新市鎮，全部位於新界。屯門屬於最初一代的新市鎮設計，以「自給自足，均衡發展」為規劃目標。因此，屯門新市鎮內除了設有大型住宅區和康樂設施，亦設有大型工業區，為當區居民提供就業機會，達到原區就業的目標。<sup>1</sup>

屯門被規劃成工業城的另一原因與屯門的地理環境有關。擔任屯門區議員長達 25 年的陳雲生指出，「屯門區七分是水、兩分是山，只有一分是土地」。屯門區土地面積小，且多被自然山水分割成分散的一小塊，一小塊的土地，加上絕大部分屬政府官地，使當區很難發展耕種業，因此第二產業成為了屯門的規劃目標。

\*版權所有

圖一：訪問曾多年擔任屯門(友愛北)區議員陳雲生(右四)

---

<sup>1</sup>規劃署.(2002). 新界規劃小冊子. 香港政府

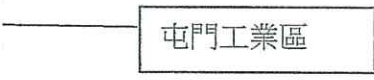
## 2.2 興建公屋配合工業發展

1970 年代，政府因應香港工業發展蓬勃，時任港督麥理浩在 1972 年發表了「十年建屋計劃」，發展新市鎮。計劃亦配合新界新市鎮的發展，減輕因港九市區人口過份擠迫而形成的社會不安定，希望屯門區內能「均衡獨立，自給自足」。為了方便屯門居民在工業區上班，工業區設立在幾個住宅區的中間。<sup>2</sup>

1975 年，任職屯門理民府的藍鴻震在電台節目《蛻變中的香港—屯門發展》介紹屯門：為了配合 10 年建屋計畫，香港政府下定很大決心在屯門發展現代化工業城市，在此發展完畢後，屯門將會有一個 2700 英畝的地方，大概三分之一填海。當屯門新市鎮建成後，大概 1983 年，人口上升至 47 萬，大概七成人口將來會住在公共政府的廉租屋。政府已經積極建造大興新邨，此為第一期工程。屯門的一個 50 萬人居住的市鎮，必定是需要一個足夠的工作崗位給市民。所以政府在這裡積極推動工業發展。屯門目前來說，已經出賣了工業用地大概有一百萬呎，而在最近將來亦有 30-40 萬呎的工業用地推出，營建工廠大廈。<sup>3</sup>

有屯門居民當年從市區因政府的宣傳而搬入屯門，在節目中受訪者阿基憶述「搬入屯門大興邨，當時政府講到好好，屯門係最現代化嘅衛星城市，自給自足，有工廠，唔使出去九龍搵野做。」<sup>4</sup>由此觀之，有部分市民的確因為「原區就業」、「自給自足」等理念，遷入新市鎮。

\*版權所有



屯門工業區

圖二：1978 年屯門新市鎮鳥瞰圖（來源：土木工程拓展署）

<sup>2</sup>鏗鏘集—城市設計在屯門(1984) <https://www.youtube.com/watch?v=3x3-K1fyslQ>

<sup>3</sup>香港電台《蛻變中的香港—屯門發展》(1975 年 5 月 2 日)

<sup>4</sup>星期五檔案—屯門塞車(1995 年 10 月 13 日) <https://www.youtube.com/watch?v=V2D-ns8NLNE>

\*版權所有

圖三：七十年代末期的屯門，右方是友愛邨，左方是工業區（來源：屯門時代的天堂）

屯門設廠的原因

\*版權所有

以上圖表是據1985年屯門工業報告，廠長選擇屯門設廠的原因，右圖為三間工廠(YKK、美亞錄影帶廠及冠田玩具廠)的個案研究。

圖四：1985年 YKK、美亞錄影帶廠及冠田玩具廠在屯門設廠的原因



## 2.3 屯門工廠區的起步

早於 1958 年，工業家田家炳在屯門填海造地，開設「田氏塑膠廠」。<sup>5</sup>工業漸漸在屯門萌芽。但是在政府興建工業區後，屯門才開始形成大型的工業生態。

\*版權所有

圖五：七十年代的屯門全景。近處的工地為大興，中間部分是工業區。

（來源：Hong Kong' New Towns: Tuen Mun）

圖六：七十年代前期，工業區用地仍為平地一片。

（來源：Hong Kong' New Towns: Tuen Mun）

屯門的工業區包括與市中心毗鄰，在屯門河西岸的工廠大廈和蝴蝶灣以西至稔灣一帶的特殊工業區分為兩大區。毗鄰市中心的屯門工業區有不少本港著名的企業，其中包括九龍維記牛奶、統一食品、國泰航空公司制服洗濯部及其附屬企業雅潔洗衣以及拉鍊製造商 YKK 等。1972 年，九龍維記牛奶在屯門設立廠房。<sup>6</sup>1973 年，屯門開始發展輕工業，例如製衣業，假髮業，塑膠業，電子業，加工業。這些工廠都是「山寨廠」。<sup>7</sup>1982 年，房屋署工廠大廈—「開泰工廠大廈」落成，租戶都是「山寨廠」，而附近的工廠大廈大多是家庭式經營，

<sup>5</sup> 「香港留聲」述歷史檔案庫—田家炳—移民香港開創實業

[http://www.hkmemory.hk/collections/oral\\_history/All\\_Items\\_OH/oha\\_63/records/index\\_cht.html#p55156](http://www.hkmemory.hk/collections/oral_history/All_Items_OH/oha_63/records/index_cht.html#p55156)

<sup>6</sup> 維記牛奶品牌故事—維記牛奶的成長路 <https://www.kowloondairy.com/story/>

<sup>7</sup> 五、六十年代，香港盛行「山寨廠」，即一些家庭式工業或小規模的工場。參考香港地方 <http://www.hk-place.com/view.php?id=229>

丈夫／父親是老闆，妻子肩負寫字樓文書會計工作，當工廠「趕工」的時候，子女都要幫手。

<sup>8</sup>其他類型的廠房如九龍巴士的巴士車身裝嵌廠亦在 1981 年進駐屯門，別名「81 廠」。<sup>9</sup>

## \*版權所有

圖七：九龍巴士屯門車身裝嵌廠（來源：中華巴士紀念館）

陳雲生指出「1979 年可以說是影響屯門最大的一年」，首先，大興邨全面入伙，政府意欲把九龍的部分人口遷進屯門，紓緩市區的擠迫人口，又把沒有經濟條件，家庭人口多的家庭遷進屯門，而他們都是基層和弱勢社群。政府同時承諾將有廠商進駐屯門，為屯門帶來大量的就業機會，而且屯門的租金比市區便宜。<sup>10</sup>政府打算在新界西北區興建輕便鐵路，改善區內交通網絡，有助達到區內就業，自給自足。<sup>11</sup>其次，他表示政府曾試圖以土地優惠政策吸引其他區的廠商遷移至屯門，包括初期的屯門東亞紗廠、彩星玩具集團、牛奶公司等，都是那時候答應遷往屯門。

## \*版權所有

圖八：屯門彩星工廠大廈（二人身後）開幕

圖九：位於屯門河道西岸的分層工廠大廈

<sup>8</sup>我們從受訪者任秋耀得知，他在德雅工業中心的曜華塑膠製品廠也是家庭式經營，詳參本文 5.1。

<sup>9</sup>屯門車廠位於屯門建泰街一號，即車身裝嵌廠及總修中心之間，總面積達 18,900 平方米。由於是位於 81 地段，故有別名「81 廠」。參考中華巴士紀念館 <http://www.chinamotorbus.com/kmb/kmb-depot/kmb-depot-tuen-mun-81/>


<sup>10</sup>陳雲生表示「如果居住在屯門，只須交 300 元的租金，居住面積也會比市區的居住面積大。」

<sup>11</sup>思考香港《政府建議強化輕鐵，細說本港有軌鐵路》<http://www.thinkhk.com/article/2017-06/08/21523.html>

\*版權所有

 現存之工業區  
EXISTING INDUSTRIAL AREAS

 未來之工業區  
FUTURE INDUSTRIAL AREAS

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <p>屯門工業用地之分佈<br/>DISTRIBUTION OF INDUSTRIAL AREAS IN TUEN MUN</p>   |                       |
| <p>EXTRACT PLAN No LTM 5/364<sup>B</sup><br/>SCALE 1:30 000</p>   | <p>DATE: 30-12-88</p> |
| <p><br/>TUEN MUN DEVELOPMENT OFFICE<br/>TERRITORY DEVELOPMENT DEPARTMENT<br/>HONG KONG</p> |                       |

圖十：1988年屯門工業用地的分佈

### 第三章：屯門工廠區生不逢時

#### 3.1 工業北移

只可惜事與願違，甫踏入 80 年代，香港即出現大規模的工廠北移。70 年代，香港工業發展迅速，鐘錶、玩具、成衣的出口量更是名列世界前茅。80 年代，中國改革開放華南沿海地區提供一系列優惠政策，港商紛紛將廠房移至珠江三角洲，但總部依然留在香港，屯門的工廠亦跟隨大勢，紛紛北上，小工廠亦逐漸銷聲匿跡，漸趨式微。

1979 年，中國宣佈把深圳定型為經濟特區，幾乎同時和香港推出土地優惠政策。但是，深圳加入稅務優惠，與屯門進行競爭，由於深圳廠商的優惠比香港多，所以大量廠商紛紛搬離屯門，遷入深圳。正如陳雲生指出，「屯門區生不逢時。」<sup>12</sup>，大批工廠在租約到期後選擇離開屯門，往深圳發展，屯門區再一次變為「就業難區」，<sup>13</sup>當區居民需要往外區尋找新的工作機會。

工廠北移導致屯門區工業用地不能發揮原先規劃下的功能，又未有妥善的功能轉換規劃，使土地使用效率亦偏低，造成嚴重的浪費。受訪者廠長衛洪濤曾在屯門開設工廠指出，當時屯門最嚴重的是交通問題，屯門的交通設施不齊全令一些原料運送要加費或自己去拿，有時也會令他難以運送貨物。衛先生在報紙得知大陸改革開放，大陸租金和薪金比屯門便宜四倍，所以在不久把工廠搬到深圳，工廠規模便大，工人也因此更多。屯門的工廠也淪落為貨倉，在大陸不夠地方時把貨品放在那。他說大陸的市場較屯門的大很多，因為那裡人多需求量大，基本上每星期都要加班。而且大陸勝在有大量人口資源，工人容易招聘。除了因為剛開發配套不齊全外，其他配套都很好，但他帶自己在屯門開廠時所用的機器上大陸，所以在設備沒有任何問題。

<sup>12</sup>文匯報《回歸二十年：交通便百業興屯門華麗轉身》(2007 年 6 月 9 日)

<sup>13</sup>同上

## \*版權所有

圖十一：受訪者廠長衛洪濬(左二)

### 3.2 屯門成為北上橋頭堡

受訪者任秋耀先生在 80 年代選擇將他的工廠遷入屯門，但他只視屯門為橋頭堡，因其物價便宜和租金低廉且而且和大陸較近而暫時搬入，方便之後北上深圳。在 1983 年，當時接近 1400 間工廠。當中有 1042 間為輕製造業，只有 146 間為貨倉。屯門工廠在三年內增加了 558 間，工人也有 23,200 人。<sup>14</sup>大陸雖然改革開放，但前景並不明朗。以大陸過去的作風可能會中途取消，當時廠主都抱著一個想北上但卻不敢的心態，他們怕一旦北上而大陸卻停止改革開放會令他們損失慘重。因此，屯門就成為一個良好的中繼站，供廠主暫時停留讓他們能「隔岸觀火」，進可北上，退可留守，大部分的屯門工廠都是以輕工業為主例如製衣、塑膠、五金等。到了 80 年代中期，廠主們已經能確認大陸是有意進行改革的，自然也就拋棄屯門把工廠搬上大陸，工廠數目下跌，工人數目的增加率明顯減低，職位空缺率上升及樓面面積均的分配有所增加。<sup>15</sup>由此可以看出，在 80 年代中期確定了北上發展是可行後，大量的工廠便離開了屯門，這反映了工廠只是把屯門工業區作為中轉站，而不是重點發展的目的地。

<sup>14</sup> 《1983 年工業報告》頁 4 和 16。

<sup>15</sup> 《1988 年工業報告》頁 4。

\*版權所有

圖十二：受訪者廠長任秋耀(左一)

只有少數企業仍然「堅守陣地」，甚至「攻入」屯門，如 1980 年代，工業家夏松芳在屯門開辦麗海染廠時，擴展生產剪毛布。高泰染廠約於 1979 年至 1980 年搬至屯門，租用田氏第九座的廠房，後來分階段購入工廠大廈多個單位，合共有 20 多萬呎廠房，從事織剪毛布、染布、染色紗等工序。1989 年，夏松芳向銀行借貸以籌集資金擴建廠房。<sup>16</sup>1980 年，南豐紗廠拆卸荃灣大車間廠房，機器搬往屯門繼續生產，規模只及全盛時期的三分一至四分之一。1987 年，維他奶集團耗資一億港元購置香港屯門辦公室大樓及廠房，並成為集團總部。<sup>17</sup>

<sup>16</sup>香港記憶計劃—特藏—戰後工業—高泰染廠擴展業務（一）：織毛巾剪毛布

[http://www.hkmemory.hk/collections/postwar\\_industries/all\\_items/audio/201308/t20130827\\_64289\\_cht.html?f=classinfo&cp=%E5%8F%A3%E8%BF%B0%E6%AD%B7%E5%8F%B2&ep=Oral%20History&path=/collections/postwar\\_industries/all\\_items/8916/8961/9009/9011/index\\_cht.html](http://www.hkmemory.hk/collections/postwar_industries/all_items/audio/201308/t20130827_64289_cht.html?f=classinfo&cp=%E5%8F%A3%E8%BF%B0%E6%AD%B7%E5%8F%B2&ep=Oral%20History&path=/collections/postwar_industries/all_items/8916/8961/9009/9011/index_cht.html)

<sup>17</sup> 維他奶集團發展里程，<http://www.vitasoy.com/tc/what-we-stand-for/>

### 3.3 此路不通，坐困愁城—屯門工廠區的困局

交通問題一直困擾着在屯門設廠和上班人士，時任屯門區議會主席劉皇發認為「屯門區工業發展不如理想，廠家未有積極在屯門區設廠，原因之一在於交通運輸不便」<sup>18</sup>。阿基在屯門「開山寨廠」，從事「啤模」，供應商不肯提供材料，阿基必須自行外出九龍提取材料，「講來講去，都係運輸問題，發展根本不健全，講得難聽-CHEAP」<sup>19</sup>，一旦屯門公路發生嚴重交通事故，屯門工廠區也會遭受到牽連<sup>20</sup>，陳雲生指出 1979 年屯門區人口僅數萬人，至 90 年代已飆升至 50 萬人，但區內配套不足，就業、交通規劃失敗，「當時屯門區有很多反面稱呼，感覺像是被拋棄的地方」。諷刺的是，1980 年代後期，連接屯門爛角咀和珠海市的「屯珠大橋」（伶仃洋跨海大橋）一度倡議，以解決當時中港貨計依靠深圳口岸出入的擠塞問題，並可以為屯門帶來契機，只是因為港英政府未願意開展計劃。<sup>21</sup>

## \*版權所有

1980 年代構思興建的「伶仃洋跨海大橋」(《屯門星報》1993 年 5 月 13 日) 圖十三：伶仃洋跨海大橋

當政府逐步落成西北鐵路、三號幹線、大欖隧道、汀九橋等基建設施，對舒緩屯門公路的擠塞的情況有一定幫助，但屯門工業已經沉痾難治。

<sup>18</sup>蔡思行《戰後新界發展史》，頁 174。

<sup>19</sup>星期五檔案—屯門塞車(1995 年 10 月 13 日)

<sup>20</sup>陳雲生指出 1995 年 8 月 18 日，一塊大石從山上跌落屯門公路，導致一名客貨車司機死亡，事件反映當時港英政府的交通規劃失敗。事後，香港政府為了防止類似意外再次發生，決定封閉屯門公路達八天之久，以便鞏固斜坡。屯門公路封閉後的交通問題卻難以解決；當時屯門對外交通只能依靠青山公路，令區內對外交通完全癱瘓，市民叫苦連天，影響不少在屯門工作的市民。不少居民更被困在屯門，不能外出到其他市鎮工作。可見屯門交通受到嚴重阻礙。直至公路解封後，情況才有所改善。

<sup>21</sup>蔡思行《戰後新界發展史》，頁 176。

## 第四章：屯門工廠區的轉型

### 4.1 轉廠為倉，活化為商，屯門工廠區「轉換跑道」

1990 年代，香港經濟發展已經由工廠製造業出口轉為以金融服務業為主，同時，香港工廠大量北移，屯門工業區的工廈多已變成貨倉，或令不少工廠大廈空置。根據陳雲生憶述，當時屯門工廠不是丟空，或轉變為貨倉，而任秋耀亦把自己在屯門德雅工業中心的單位，設定為貨庫，存放原材料或製成品。甚至，我們發現工業用地竟然改變為大型住宅。<sup>22</sup>

事實上屯門本身毗鄰市中心的屯門工業區的位置彌足珍貴，工廈長期用作貨倉用途顯然未能做到物盡其用。根據 2013 年調查顯示，區內就業人口較多從事運輸倉庫郵政速遞與物流相關工作，<sup>23</sup>反映屯門區工人不再「與機器為伴」，而是「與貨物為伴」。屯門不少土地荒廢，開始式微，空置率高達百分之九十。不少業主要求政府將改變旗下的物業的用途。由於政府對於改變土地的政策十分嚴謹，按陳雲生和林頌愷說法，政府擔心放寬相關條例，總認為這樣違背當初政府設立土地優惠政策的原意，令到商家大賺一筆，他們不用支付補地價，結果政府沒有推出「拆牆鬆綁」政策。雖然如此，進入 2000 年，屯門工業區內的工廈悄悄地發生變化：

現時位於屯門警署周圍的幾十棟工廠大廈仍存在，並以南豐工業城為代表，林林總總，一幢幢屹立在工業區，已全部轉型為商業區、商貿區、樓上舖、傢私舖或休閒活動場所。政府提供的數據顯示，工廠大廈轉型後的使用率約為 94%。<sup>24</sup>

區議會有見及此，向政府積極建議活化屯門區工廈，主張屯門河對岸的現時工業用地改為商業或綜合用途用地，希望做到地盡其用的效果。<sup>25</sup>

<sup>22</sup>大興紗廠成功地把紗廠變為大興花園。1980 年代後期，工廠活化的例子便是大興花園，第一期先於 1989 年 9 月落成，第二期於 1994 年 1 月落成，由商家負責，政府沒有介入，恆隆地產負責，前身是大興紗廠，成為第一個由工廠建成住宅，完全由發展商主導。但是工廈改為住宅在屯門僅此一例。

<sup>23</sup>屯門區議會《屯門工商業發展路向研究報告》(2013)

<sup>24</sup>文匯報《回歸二十年：交通便百茶興，屯門華麗轉身》(2007 年 6 月 9 日)



活化工廈即「便利重建及整幢改裝舊工廈措施」，其實乃指在不改變早已定下來的法定用途規劃下，容許業主申請改變為非工業用途，增加商業及住宅用地供應，善用土地資源。<sup>26</sup>城規會於 2013 年 3 月通過了屯門分區計劃大綱草圖，可見商業用地只有 1 公頃，而工業用地有 42.2 公頃，比商業用地超過 42 倍，令商業土地很缺乏，嚴重削弱商業發展，也窒礙了屯門工業區的生存空間。

目前來看，基於屯門工廠呎價較其他地區低，對投資者有吸引力<sup>27</sup>，不少發展商或投資者均購入工廈改裝或重建，當中 9 個作辦公室及零售發展的項目，如：「鋪王波叔」鄧成波持有的屯門新合里鈞善工廠大廈，獲城規會批准改裝為辦公室暨商店及服務行業等，此外，「波叔」最近以 1 億元，購入屯門東亞紗廠工廠大廈最後 1 層樓面，歷時約 2 年半，終成功統一該大廈業權。由此可見，屯門工業區「轉換跑道」的動力仍然是來自市場力量，工廈轉商業用途繼續如火如荼進行。<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> 屯門區議會《屯門工商業發展路向研究報告》(2013)

<sup>26</sup> 自 2010 年 4 月 1 日實施。由於香港經濟轉型，傳統製造業北移內地，不少私人的分層工業大廈現已空置或使用率偏低，浪費了珍貴的土地資源。行政長官在《2013 年施政報告》中宣布，政府會進一步優化活化工廈措施，以更利便位於適當土地用途地帶的工廈活化作非工業用途。參考發展局一善用工業大廈

[http://www.devb.gov.hk/industrialbuildings/chi/policy\\_initiatives/further\\_refinements/index.html](http://www.devb.gov.hk/industrialbuildings/chi/policy_initiatives/further_refinements/index.html)

<sup>27</sup> 《屯門區工廈低水位，惹投資者進駐》(2017 年 12 月 20 日)，參考地產站

<http://ps.hket.com/article/1974660/%E5%B1%AF%E9%96%80%E5%8D%80%E5%B7%A5%E5%BB%88%E4%BD%8E%E6%B0%B4%E4%BD%8D%20%E6%83%B9%E6%8A%95%E8%B3%87%E8%80%85%E9%80%B2%E9%A7%90>

<sup>28</sup> 《屯門 9 工廈轉商業用途，涉 142 萬呎樓面》(2017 年 12 月 20 日)，參考地產站

<http://ps.hket.com/article/1974658/%E5%B1%AF%E9%96%80%E5%B7%A5%E5%BB%88%E8%BD%89%E5%95%86%E6%A5%AD%E7%94%A8%E9%80%94%20%E6%B6%89142%E8%90%AC%E5%91%8E%E6%A8%93%E9%9D%A2>

# \*版權所有

圖十四：一河之隔的工業區，佔用黃金地段，明顯屬資源錯配，使屯門成孤島，最為可惜。

## 4.2 從孤島到核心

### 4.2.1 屯門—新界的孤島，「核心的外圍」

2013 年，香港行政長官梁振英出席立法會答問大會說：「長期以來在我們全港規劃中，我們確實是有一些計劃令當地居民感覺到厭惡性設施放置當區，在這問題上確實我們是對屯門的居民有所虧欠。」<sup>29</sup>從這句話表示屯門一直被忽視。事實上，港英政府一直忽視屯門工業區發展，積極奉行「不干預政策」，相比來說，新加坡工業的發展不單純是依靠市場機制的誘導，更主要的是政府主動調整經濟發展戰略和政策。反之，政府沒有針對屯門工廠北移、工人就業困難、工廈空置等問題做出解決方法和政策，結果屯門工業區長久以來都是「孤島」。這樣看來，屯門等新市鎮就是一個個更大的「孤島」，遠離市區，發展規模縮水例如輕鐵削去置樂支線，形成「孤島效應」<sup>30</sup>，即是新市鎮可提供的工種嚴重缺乏多樣性，

<sup>29</sup> 香港電台時事摘錄 2013 年 7 月 7 日至 13 日一週新聞撮要

<sup>30</sup> 龍子維《新市鎮的孤島效應》，「獨立媒體」(2017 年 3 月 6 日) <http://www.inmediahk.net/node/1048072>

尤其是金融、保險、地產、飲食、酒店、進出口貿易以至零售批發等行業，於是居住於新市鎮的市民，便只能夠到市區尋找工作機會，同時製造大量的跨區工作需求與交通流量。

在新市鎮能夠提供的主要工種，包括製造業、飲食及酒店業、以及是金融相關的服務業，均遠遠少於市區，導致有相當部分的居民要跨區工作。面對居所與職位的分佈失衡，香港由製造業出口導向的經濟轉型為區內金融中心的發展，當初想像的自給自足與均衡發展的新市鎮元素已甚難維持，由此看來，屯門及其工業區像孤兒一樣，一直被忽略。

#### 4.2.2 屯門—中港的踏板，「外圍的核心」

現在，屯門不只是香港的西北「邊疆」，成是大灣區的「中心」，成為整個新界西和港珠澳大橋的新亮點。在《珠江三角洲一小時經濟圈》的規劃下，屯門跟內地經貿關係緊密<sup>31</sup>，交通十分方便，而且接近機場，港珠澳大橋快開通，零售業興旺，「人才北上，貨物南下」。尤其政府刻意改善交通配套如增加鐵路運輸配合、在屯門 40, 46 區發展高增值物流園，「專攻」高價貨。所謂「路路暢通，財源滾滾」，屯門工業區把握了中港經貿融合的機遇。

受訪者岑永基（Marco）認為工廠商業化為屯門發展的新趨勢，因為內地人而設，服務內地人為主，「好似新墟賣奶粉賣嬰兒用品大有可為，未來十年工廠區必定轉變，且工廠區地價又不高昂，因為沒有承接，可以用來建屋現貨倉能夠存放物品。」製衣業佔不足一成，內地客大批到「樓上舖買野，買完就走，工廈返工嘅人，放工就走，車房食堂等等通常都在六點放工除非加班」，現在工業區「生意暢旺」，但與工業已沒有多大關係。

<sup>31</sup> 2017 年 2 月，政府統計處公佈「香港統計數字一覽」，可見兩地經濟關係的緊密情況。按主要國家/地區劃分的商品貿易，從內地進口、香港產品出口去中國內地、轉口到中國內地分別從 2011 年到 2016 年（以十億港元計）由 1,696.8 到 1,916.8（進口）、30.7 到 18.6（出口）和 1,716.7 到 1,924.9（轉口）。單以 2016 年計算，進口、出口和轉口中國內地佔當年的 28.7%、28.1%和 33.6%，是香港最主要的單一商品貿易國家/地區。

\*版權所有

圖十五：受訪者曾是屯門工業區工人岑永基(左二)

2007 年的屯門跟十年前的屯門已出現了翻天覆地的變化，屯門的經濟由物流業轉為服務業和零售業。2007 年的屯門，受惠於優良的基建，特別是對外交通的突破，這包括與香港內其他地區的連接，和境外的交通的連繫。昔日的最大的缺點，變成如今的優點。屯門受惠於深港西部通道早於 2007 年 7 月 1 日通車，屯門距深圳灣口岸車程只約十多分鐘。西部通道和建造中的港珠澳大橋，已變成香港特別行政區炙手可熱的吸金熱點。林頌鎧指出，以屯門今時今日的吸引力，把毗鄰市中心的工業黃金地段用作像貨倉之類的用途，可說是暴殄天物。現時屯門的商機的對象包括以區內客人和以內地客人兩大類。過往，由於屯門對外交通不方便，區內非製造業的營商者多以區內客人為主。近年來，屯門交通大幅改善，循西鐵往尖沙咀只需半小時，而隨著深港西部通道即深圳灣公路大橋的開通，屯門和深圳加強交流，深圳大橋的建成連接深港兩地，大量內地遊客和居民紛紛南下，到屯門消費。屯門距皇崗及羅湖關口車程亦只約 30 分鐘。加上 B3、B3X 及 B3M 等巴士線的開通，從邊境起計，內地客一般都可於半小時內便直達屯門市。根據陳雲生所指，未來港珠澳大橋的開通令大陸與香港的連繫更為頻密，而且，屯門剛好是珠三角的中心地帶，自然會成為兩地交流的踏板。

\*版權所有

圖十六：屯門至赤鱸角連接路（來源：港珠澳大橋相關工程網站）

\*版權所有

圖十七：屯門與西部經濟走廊（來源：香港 2030+）

## \*版權所有

圖十八：林頌愷議員(右一)

內地人來港消費帶旺零售業，也推動了屯門酒店業的發展<sup>32</sup>，林頌愷形容屯門「有路便有財」，建議更改土地用途如做酒店、購物和餐飲娛樂甚至消閒康樂等，意見起初分歧<sup>33</sup>，後來，發展商深信商機無限，位於震寰路的陸氏工廠大廈，改裝成屯門貝爾特酒店，提供298間客房，於2017年7月26日開幕。酒店的定位是「位於新界屯門區繁華地段，融合當代簡約工業風裝潢與獨特本地文化特色。」<sup>34</sup>另一間酒店一悅品酒店亦快將在屯門工業區開張，使工業區的經濟活動更多元化。

最後，政府打算發展口岸經濟產業及碼頭運輸相關產業，提供大量就業機會，這會使屯門區內的就業職位大增，方便居民就業，提升居民的家庭生活質素，令屯門經濟重新發展。隨著西部通道、深圳灣口岸開通以及未來的港珠澳大橋的完工，兩地的經貿愈來愈緊密，屯門的地位也將漸漸提高。或許屯門未來將會成為珠三角地區的最核心、最興旺地帶，甚至有智庫組織倡議「西部經濟走廊」<sup>35</sup>，納入屯門區策略發展。由此可見，屯門工業區的發展不再是為了服務屯門新市鎮，而是配合了香港、珠江三角洲，以至大灣區的宏觀規劃。

<sup>32</sup>2017以前，屯門區只有香港黃金海岸酒店。縱使當年把龍逸邨所在地皮劃為酒店用途，也無人問津。

<sup>33</sup>屯門區議會《屯門工商業發展路向研究報告》(2013)

<sup>34</sup>香港屯門貝爾特酒店 <https://www.pentahotels.com/zh-HK/destinations/asia-pacific/hong-kong/hong-kong-tuen-mun/>

<sup>35</sup>把握香港西部作為通往世界及區域鄰近地區門廊的優勢，利用策略性運輸基礎設施，加強洪水橋、屯門、元朗南及北大嶼山各個發展的經濟活動，創造就業。參考香港2030+ <http://www.hk2030plus.hk/TC/conceptual.htm>

## 5.1 任秋耀的故事—坐看雲起時

### 從「打工仔」到「企業家」

1940年，在廣東花都出生，從事工模製作和塑膠行業五十多年。60年代在紅磡設立第一間工廠，開創了自己的一番事業；而到了80年代就搬到了葵涌當時以做工模和塑膠為主，單位面積約1700尺，都是以生產工模為主，打滾了六、七年；直到了1986年，任先生把工廠搬到了屯門德雅工業中心，用了五六十萬買下了9樓兩個單位，單位面積約1600尺，80年代後期，進駐內地發展，2011年，結束所有生意，享受退休生活。

### 「闖」出一番事業

為了控制成本，決定由紅磡搬至租金較便宜，地方較大的葵涌發展。順應當時廠房北遷內地的大勢，便決定「北上」，1986年，闖入「不毛之地」—屯門，當時「屯門近乎什麼（配套）都沒有」，先以屯門為踏腳板，把廠房落戶在屯門德雅工業中心，添置機構，專門從事塑膠生產，備用不到十個的工人，其中一個是技術工人，其他都是以婦女為主的非技術工人。內地改革開放，鼓勵港商北上設廠，任先生考慮內地設廠土地成本、工資和材料運輸，存在明顯優勢，決心在80年代後期，闖進「機遇之地—廣東省」，把生產線全面遷往內地，屯門成為後勤基地，保留了寫字樓、倉房。由此至終，任先生視屯門為進入內地的橋頭堡。

### 工人？老闆？伙記？家人？

任先生回憶起當時技術工人的「驕橫」之氣，工人本來就十二點吃飯，一點上班任先生兩點下去球場，發覺他們還在踢球球賽還沒分出勝負，他們就不會回到崗位，「不怕你炒，根本就搏你抄！」，他們抱著「大不了另外在找工作」的心態來上班，究竟誰是老闆。屯門設廠不久，便主要向區內居民招手，他們把街招貼在大廈門口，「有人路過看見就會上來問」，或者「請工人把朋友介紹過來一起做」，街坊街里成為了工友伙記，她們甚至攜帶孩子「返工」，任先生的子女會跟伙記的子女「玩埋一齊」，「過時過節，派利是食圍飯」。當「趕單起貨」的時候，任先生的一家（包括三個兒子），搖身一變成為「熟手技工」，長子入大學後，次子「上場」，三子稍為長大，也要「輪到佢」，任太太則成為工廠的文員、會計，打理廠內大小庶務，管理工人，任先生專注洽談生意，控制品質。名副其實，工廠成為家族

生意。任太太表示，人事管理由女性擔當較好，廠內員工多是婦女，「有傾有講，講講下，都會講左屋企野」，由此可見，工廠不只是工廠，更像社區中心。

\*版權所有

圖十九：任秋耀先生 1980 年代曜華實業公司的卡片

\*版權所有

| 客 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

圖二十：任秋耀先生曜華實業公司落貨通知單



## 5.2 岑永基的故事—四眼看工廠

岑永基(Marco)現職管理服務經理。生於 1978 年，一直居於屯門，童年入住友愛邨。岑先生一直都在工業區內打滾，只是身份不同了，由飯堂的夥記變成工人變成物業管理人員，管理工廈。

### 食堂太子爺眼中的「繁榮」工廠區—「手提食物盒，盡知工廠事」

1996 年，Marco 的爸爸在屯門建發街建發工業中心 8 樓 1 室開設「工友飯堂」，即是工廠大廈內的餐廳，主要供應工廠大廈內廠商和店舖的膳食，因為當時工廠區發達，有不同的工種例如鬪木，製衣，塑膠等等，供應包伙食給工人。岑先生負責送外賣，收收拾拾。「從前不是什麼地方都有冷氣，三點三工人都會落嚟食 tea，當時建發工業中心有二間飯堂，仲有一間在二樓，當時的飯堂足以供應整棟大廈的膳食」。

包伙食是指由廠商提供膳食給工人，以此賺錢。約 20 年前，工廠區仍然好旺盛，因為香港工業自己做，當時的店舖十分爆滿，做鬪木也有很多，做機械工廠也有很多，他們需要在大廠裏，一租就需要整層，「送外賣上去，見到工人好勤力，工廠生意旺，通常入住的是基層市民，每人都需要努力工作，很少有人十分富裕」

### 乖孩子眼中的「移動」工廠區—「慈母手中線，女工密密縫」

年少的時候，屯門工廠區大部分是製衣業工廠，很多人需要車衣，還有一些叫車嚟頭、挑線，由工廠區運送到住戶家下。「媽媽過做女工，在家裡工作，車線，車衣，來幫補家計，又能照顧我」，當時製衣業壟斷市場，因為當時幾乎各家各戶都懂得車衣這種技術，

### 暑期工眼中的「熱鬧」工廠區—「行行出狀元，『工字』亦出頭」

曾經在工廠區做暑期工，負責做塑膠啤模，塑膠啤模是指像現在裝月餅的膠盒。「有上午八點返工，收工收下午六點，十分辛苦，一個月有三四千蚊，做控制員，搵膠，辛苦是因為機器好熱，又俾膠界割到手，做一個至兩個月，沒有做了。」「工廠很多都是長工在工廠裡，都是一些阿姐，覺得難以融入，要一直有一些姐姐，還有一些男工人，需要捲膠，勞動力很大。」接觸到身邊的工人大多都是屯門居民，很少外來人工作，大家技術並不高，不少行業如：鬪木，車衣，實行學徒制，徒弟拜師傅為師，學習幾年，後才工作。自己曾經做個維修技工，在 YKK 返工，跟師傅去維修，雖然後來轉行，但工廠區歷練了 Marco 的性格。

### 物業管理經理眼中的工廠區—「活化了經濟，淡化了人情」

因為政府投放的資源不夠多。八、九十年代，工廠北移，因為大陸人工和租金相對較香港便宜，工業慢慢式微，工友飯堂光榮結業，因為工廠區內的工廠都北移。近年來工廈變成了割房、貨倉、寫字樓等，但真真正正做工業少之又少。到現在工廠的性質不同了，賣凍肉，和牛，刺身，尚有工廠做洗衣工廠。

Marco 管理屯門廣建貿易中心，工廠大部分都變成寫字樓，貨倉，凍肉舖，佛堂，地舖變成車房，「變遷已經變咗兩樣」，近幾年工廠區才發展零售業，他認為工廠商業化為屯門發展的新趨勢，因為大陸人而設，服務內地人為主，「好似新墟賣奶粉賣嬰兒用品大有可為，未來十年工廠區必定轉變，且工廠區地價又不高昂，因為沒有承接，可以用來建屋現貨倉吸存放物品。」製衣業佔不足一成，內地客大批到「樓上舖買野，買完就走，工廈返工嘅人，放工就走，車房食堂等等通常都在六點放工除非加班」，現在工廠區生意暢旺，但人情味變冷。「失去咗當年嘅情懷，工人之間之情似家人兄弟關係」，不像從前「很多工人當時沒有太多娛樂一放工便去附近踢波、到酒樓打麻雀食飯，馬會投注站聚腳」

### 5.3 衛洪濤的故事

#### 後生仔有理想，開廠做老闆

衛洪濤生於 1954 年，從事五金多年，二十幾歲時就拜師學五金，僅入師一年就打算自己興建工廠當老闆。他當時在深水埗買了一個地舖做成工廠，名叫永達實業公司，前面是門市後面是工廠，單位面積約 400 尺(不肯定)。他於 1983 年在報紙上看見屯門的租金比深水埗便宜 4 成多，所以在 1984 年把工廠搬到屯門德雅工廠大廈。那裡不用 1000 元就有 800 多尺最後在 1998 年因不想再勞動，所以把所有的工廠賣了，享受美好退休生活。

#### 嚴重問題湧出，毅然北上

衛先生的工廠搬進屯門後有許多問題湧出，他說當時的主要問題是屯門的工人不容易請，即使貼街招人也沒人應聘，因為那時的屯門很荒無人口資源不夠，而且有很多人都在區外工作人自然難請加上工人流失率十分高，人員變動很大為他的工廠帶來新的困難。其次是交通問題，屯門的交通設施不齊全令一些原料運送要加費或自己去拿，有時也會令他難以運送貨物

## 創高峰

衛先生在報紙得知大陸改革開放，大陸租金和人工比屯門便宜 4 倍，所以在不久把工廠搬到深圳，工廠規模便大，工人也因此更多。屯門的工廠也淪落為貨倉，在大陸不夠地方時把貨品放在那。他說大陸的生意比屯門的大很多因為那裡人多需求量大，基本上每星期都要加班。而且大陸勝在有大量人口資源工人易請。除了因為剛開發設配不齊全外都很好，但他帶自己在屯門時所用的機器上大陸，所以在設備沒有任何問題。大陸的種種優勢令他的事業迎上高峰。

## 第六章：總結

我們認為屯門工業區的發展是特別的，不像其他新市鎮的工業區或工業邨。因著屯門獨特的地理特點一偏遠，本來可以藉租金便宜而吸引工廠進駐，但卻因交通不便局限了工業發展。地理因素似乎是致命的，促成了孤島的屯門工業區；後來，因為中港經貿頻繁，屯門竟佔了「地利」，促成了工廠大廈活化，起死回生。

我們也認為屯門人是特別，毅然在不同時代選擇了屯門定居，承受了屯門公路！選擇外出工作的工人們，長途跋涉；留在屯門的工人們，默默耕耘，婦女們在家作「工」，廠長們全家動員加班趕工，可見，屯門是謀生的工廠，也是溫馨的家庭。工廠大廈內千百間廠，上萬工人營營役役，包伙食、打麻將、踢足球，但感情猶在，彰顯了「人和」；後來，樓空人去，工廠成倉，貨流通，但情漸逝，讓曾經在屯門工業區「打滾」的工人們感慨。

見微知著，探討屯門工業區的發展歷程，在區域上來看，既是呈現屯門新市鎮發展面貌，也多少能反映香港和珠江三角洲發展的更大的區域發展面貌；同時，屯門工業區的發展史，不只是展示經濟活動（工業、商業）的變遷，更是還原了屯門人的生活片段，所以，我們覺得這一次研究屯門工業區的發展，是十分有意義就是。

## 第七章：參考文獻

### 一、視訊

1. 香港電台《蛻變中的香港—屯門發展》(1975年5月2日)
2. 香港電台《城市設計在屯門》(1984)
3. 星期五檔案—屯門塞車(1995年10月13日)
4. 香港留意—口述歷史檔案庫—工業發展

### 二、書籍及文章

1. 《今日屯門》(1988)屯門區議會籌委會
2. 《屯門的工業發展 1983年調查》(1983)屯門區議會工商業委員會
3. 《屯門的工業發展 1985年調查》(1985)屯門區議會工商業委員會
4. 《屯門的工業發展 1988年調查》(1988)屯門區議會工商業委員會
5. 《屯門工商業發展路向研究報告》(2013)屯門區議會
6. 《新界規劃小冊子》(2002)規劃署
7. 《戰後新界發展史》蔡思行

### 三、報章

1. 文匯報《回歸二十年：交通便百業興屯門華麗轉身》(2007年6月9日)