

洪水橋/廈村新發展區 現代物流圈

<https://www.lc-hskht.hk/>



中華人民共和國香港特別行政區政府
運輸及物流局



土木工程拓展署



持份者意見

物流業各界持份者，包括物流設施發展商、物流企業、諮詢及法定組織和物流行業協會為物流圈發展提供了意見。



洪水橋物流圈 策略性位置

洪水橋物流圈位處於新界西北策略性位置，用地直接聯繫旁邊的港深西部公路，距離深圳灣口岸只約 5 分鐘車程，而與香港國際機場及葵青貨櫃碼頭亦只是 25 分鐘車程的距離。

現代物流發展

現代物流設施包含為現代物流運作專門設計的綜合建築，採取一層或多層的發展模式，以支援自動化設備及集中營運，同時配備附屬及提供支援設施，旨在提供高效貨物處理及供應鏈服務。

背景

為促進物流業向高增值方向發展，並鞏固香港作為國際物流樞紐的地位，運輸及物流局在 2023 年 10 月公布的《現代物流發展行動綱領》內提出在北部都會區的新發展區內打造具不同功能的「現代物流圈」，並以洪水橋 / 廈村新發展區內的物流用地為試點（下稱「洪水橋物流圈」）。

現代物流特點

自動化

綠色節能

多元化增值服務

有序推出
物流用地

鼓勵發展
智慧綠色
物流設施

引入靈活的
發展模式

政府需協
助建立產
業集群

洪水橋物流圈 概念規劃



發展方向

方向一：企業為本

方向二：締造有利市場環境

方向三：創新方式驅動行業發展

聚焦物流領域



物流園發展

3大方向
6項措施

方向一：企業為本

措施 1 吸引錨點企業

研究建議為錨點企業量身定制入駐條款，配合入駐企業的需求，並要求其對發展規模、創新、智慧和綠色物流發展作出承諾，帶動洪水橋物流圈的產業集群發展。

措施 3 以市場為導向的發展條款

在推出土地前邀請業界提交意向書，瞭解市場的需求和發展意見，包括發展參數、發展規模和財務可行性等，以呼應政府招商引資的政策方向，確保土地發展條款切合業界所需。

措施 2 多元化發展模式



洪水橋物流圈根據實際市場狀況，以多元模式靈活發展，包括以非傳統推地方式、容許發展較低矮物流設施、整合部分合適用地以提供規模較大的物流空間，以及便利物流設施業主提供更長年期租約等，以助減低發展成本和提高發展彈性。

方向二：締造有利市場環境

下一步

政府會在 2026 年就洪水橋物流圈的第一幅用地邀請業界提交發展意向書，並根據市場意見決定發展模式以及制訂發展條款，並視乎市場情況推出。

方向三：創新方式驅動行業發展

措施 4 智慧綠色物流設施

制定作業指引，完善對高樓底物流設施的總樓面面積計算方法，推動業界採用有較大空間要求的智慧物流設備，減少對人力資源的依賴，並推動行業發展。研究同時建議物流設施提供綠色配套（如電動貨車充電設施或節能裝置），以助企業符合「環境、社會及管治」（ESG）要求和提升行業競爭力。

措施 5 結合製造、加工及現代物流



洪水橋物流圈除了提供現代物流服務外，亦順應物流業向高增值發展的趨勢，檢視土地用途，加入工業製造和加工等增值元素，從而促進產業鏈的有機發展。

措施 6 配合低空經濟發展



洪水橋物流圈內會預留空間，作低空經濟等新質生產力的產業發展，以例如配合物流配送及跨境低空無人機物流等與物流相關的低空經濟發展，包括提供相關基礎設施。

