



洪水橋/廈村新發展區 現代物流園



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



背景

“

《現代物流發展行動綱領》(2023)——

- 物流用地供應不足，將牽制香港物流業滿足不斷增長的市場需求的能力，亦不能為物流業未來的發展提供足夠的空間。物流用地不足，將牽制香港物流業的發展，並會引致租金成本上升，影響香港作為國際物流樞紐的競爭力。
- 業界希望政府可以提供長遠穩定物流用地的供應，例如在北部都會的新發展區預留物流用地發展具規模的物流園。
- 我們會於北部都會的新發展區打造具不同功能的「現代物流圈」，發揮群聚效應，增加物流業的營運效率。



洪水橋/廈村 新發展區現代 物流圈



“
洪水橋物流圈將
現代化的物流設
施，以及相關的
物流企業和機構，
匯聚一方有
機發展，形成產
業集群，打造出
一個具協同效應
的物流生態圈。 ”

持份者意見

- 就洪水橋物流圈的發展，研究團隊訪問了物流設施發展商、物流企业、諮詢及法定組織和物流行業協會等持份者，進行超過30場深入訪談，以收集他們對物流圈發展的意見。

政府需協助
建立產業集群

引入靈活的
發展模式

有序推出
物流用地

鼓勵發展智慧
綠色物流設施

持份者的具體建議

“

邀請業界企業結合基金提交發展計劃，不限於以價高者得的方式批出物流用地。

“

物流用地的發展規模宜給予彈性，以減低成本，協助物流生態圈的形成。

“

放寬或調整對高樓底樓層的總樓面面積計算方法，給予市場更大的政策穩定性，有助提升設施的空間效益及投資吸引力。

“

透過早期規劃，推動興建符合乎智慧綠色物流要求的物流設施。

“

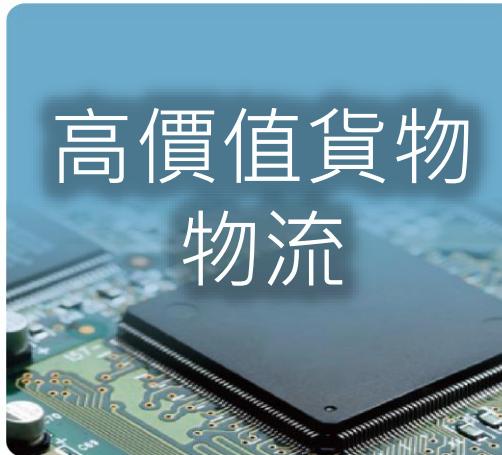
放寬土地用途，容許包含生產、檢測或相關工業用途，同時規劃低空運輸配套，以支援低空經濟發展。



洪水橋物流圈概念規劃



聚焦物流領域



高價值貨物
物流

電商物流

貨運代理

低空經濟

洪水橋物流圈發展 三大方向 六項措施

- 經考慮持份者意見及進行市場分析後，研究確立三大方向引領物流圈發展。
- 在各方向下提出相應措施，以供落實執行。

方向一：

企業為本



建立產業集群

方向二：

締造有利
市場環境



善用市場力量

方向三：

創新方式
驅動行業發展



邁向智慧綠色

方向一：企業為本

措施1 吸引錨點企業

- 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。



方向二：締造有利市場環境

措施2 多元化發展模式

- 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。

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。



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

- 除了提供現代物流服務外，亦應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

- 預留空間，作低空經濟等新質生產力的產業發展，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。



下一步

洪水橋物流圈涉及多幅用地，在推出用地前，政府會審視每個項目的經濟效益、推展及財務安排，權衡利弊，確保以最合適的模式推展相關物流圈發展項目。

政府會在2026年內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。

謝謝

更多詳情，請參考發布於研究項目網站的研究報告和小冊子。

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



洪水橋物流圈
研究項目網站



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