



# 洪水橋/厦村新發展區 現代物流圈



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/厦村 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，研究團隊研究團隊訪問了物流設施發展商、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。

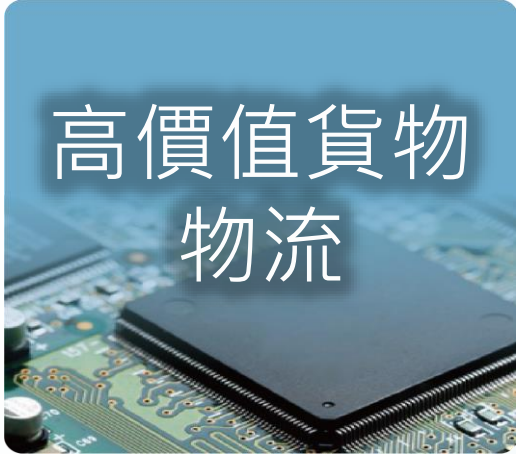
“

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



# 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low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