

會見加拿大總理 強調中加經貿關係本質是互利共贏 習近平：要做相互尊重、共同發展的夥伴

A1 要聞

A4

A5 特朗普霸凌升級 美四出搶掠「自由燈塔」倒塌

A3 港註冊公司逾155萬間創新高

洪水橋物流圈土地規劃

正在規劃的港深西部鐵路(洪水橋至前海)

E 未來拓展區

- 因應未來物流業務發展趨勢，預留此區域發展貨運代理／電商物流等業務
- 8號用地(約3.7公頃)、9號用地(約3.7公頃)
- 預計地皮於2031至32年就緒

D 智慧綠色集體運輸系統車廠區

- 設置擬議智慧綠色集體運輸系統的車廠
- 7號用地(約4.2公頃)
- 預計地皮於2027年就緒，今年內招標

C 貨運代理及低空經濟區

- 低空經濟基礎設施可設於物流設施天台，或另設平台於各樓層，或設於露天空間
- 6號用地(約4.5公頃)
- 預計地皮於2027/28年度至2030年就緒

B 電商物流區

- 提供大面積物流運作空間
- 3號用地(約3.5公頃)、4號用地(約3.1公頃)、5號用地(約3.6公頃)
- 預計地皮於2027/28年度至2030年就緒

A 高價值貨物物流區

- 配置高效率倉庫，處理高端電子產品、藥物等高價值貨物
- 2號用地(約5公頃)
- 預計地皮於2027/28年度至2030年就緒

*1號用地由於較近未來洪水橋市中心，政府現正檢視其土地用途，以配合洪水橋／廈村新發展區的整體發展。



▼洪水橋物流圈土地自2028年起將分階段完成平整，供應市場。大公報記者攝

洪水橋物流圈拆牆鬆綁

直接批地 放寬建築限制

北都四大區域定位及發展進度



洪水橋／廈村新發展區

第一、二期發展已相繼展開，預計2030年起分階段完成

元朗南新發展區：第一、二期發展已相繼展開，首批居民將於2029年入伙

流浮山、尖鼻咀、白泥一帶(統稱「流浮山」)：已公布發展建議，並已就尖鼻咀及白泥生態旅遊發展項目完成市場意向調查

創新科技地帶

新田科技城：第一期工程已進入收地及建造階段，2026/27年起陸續推出用地

河套區港深創新及科技園：首三座大樓已落成，年內將完成第二期發展規劃

牛潭尾：已公布發展建議，並預留用地發展大學城以及綜合醫教研醫院等

口岸商貿及產業區

新界北新市鎮：已公布發展建議，將首先推展約206公頃「優先發展區」

古洞北／粉嶺北新發展區：已陸續展開工程，預計今年開始大規模入伙

馬草壟：已公布發展建議

藍綠康樂旅遊生態園

沙頭角：逐步擴大開放範圍，加上毗鄰紅花嶺郊野公園，有效串聯北都「藍綠康樂旅遊生態園」

紅花嶺：紅花嶺郊野公園2024年成立，成為香港第25個郊野公園

規劃三方向六措施

- 方向一：企業為本**
 - 措施1 吸引錨點企業入駐
- 方向二：締造有利市場環境**
 - 措施2 多元化發展模式
 - 措施3 以市場為導向的發展條款
- 方向三：創新方式驅動行業發展**
 - 措施4 智慧綠色物流設施
 - 措施5 結合製造、加工及現代物流
 - 措施6 配合低空經濟發展

物流圈5分鐘直達口岸



資料來源：運輸及物流局、土木工程拓展署

焦點新聞



香港特區政府大力推動北部都會區發展，洪水橋／廈村現代物流圈規劃(洪水橋物流圈)研究結果昨日公布，將32公頃用地(未計算1號用地)分為五大功能區，涵蓋高價值貨物物流、電商物流等，致力推動本港成為國際智慧物流樞紐。

研究提出三大方向、六項措施，建議以企業為本、以市場為導向和創新方式驅動發展物流圈，提出為錨點企業「量身定制」條款以吸引入駐，並拆牆鬆綁，考慮直接批地的非傳統方式，及以「雙信封制」招標的多元化發展模式。另外，放寬建築限制，容許發展一些面積大、高樓底及層數較少的物流設施，令物流圈的發展更緊貼市場動向和企業需求，提速提效建設北都。當局計劃，物流圈內首幅位於錫降圍的用地，今年內收集業界的發展意向書。

大公報記者 王亞毛

分五功能區 首幅用地年內招意向書

政府於2023年發布的《現代物流發展行動綱領》提出，本港物流用地不足，將牽制香港物流業滿足不斷增長的市場需求的能力，並會引致租金成本上升。為應付業界對物流用地的長遠需要，並鞏固香港作為國際物流樞紐的地位，政府建議在洪水橋／廈村新發展區發展現代物流圈，相關規劃研究在前年三月展開，於去年底完成。

政府昨日公布的研究報告建議，物流圈將利用洪水橋／廈村新發展區內的八幅用地，並將其分為五大功能區，涵蓋高價值貨物物流、電商物流、貨運代理及低空經濟區、智慧綠色集體運輸系統車廠區，及未來拓展區，總面積共32公頃。當中首三個區的用地將最快於2027/28年度至2032年分階段就緒。

運輸及物流局發言人表示，洪水橋物流圈位於新界西北策略性位置，該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，與香港國際機場、葵青貨櫃碼頭亦只是25分鐘車程的距離。香港作為獨立的關稅區及自由貿易港，穩定性較高，相信這些優勢對物流企業進駐有一定吸引力。



▲特區政府發布洪水橋／廈村現代物流圈規劃研究結果，推動香港發展國際智慧物流樞紐。

為錨點企業「量身定制」入駐條款

政府研究結果建議，物流圈可採取企業為本、締造有利市場環境，和創新方式驅動行業發展的三大發展方向。當中提出，建議為錨點企業「量身定制」入駐條款，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。發言人指，相關做法是配合政府招商引資政策工具包，包括地價優惠、發展參數拆牆鬆綁等。

為締造有利市場環境，研究提出以多元模式靈活發展，包括考慮以直接批地等非傳統推地，及採用「雙信封制」的招標模式，而非傳統現金「價高者得」的招標賣地模式，同時建議希望容許發展較低矮物流設施、整合部分

土地最快2028年起分階段完成平整

發言人表示，香港一般的物流設施層高約為6至7米，對使用大規模的自動或智能物流裝置，有一定限制。研究建議制定作業指引，完善對高樓底物流設施的總樓面面積計算方法，放寬樓底高度限制，推動業界採用有較大空間要求的智慧物流設備，以減少對人力資源的依賴，並推動行業發展。

當局表示，目前物流圈的大部分土地平整和基礎建設工程已經開展，料今年收地完成後兩年內陸續完成，預計相關土地可自2028年起分階段完成平整，供應市場。同時當局今年會就物流圈第一幅錫降圍用地，邀請業界提交發展意向書，並在考慮業界意向後，制訂相關用地條款和發展模式，以配合業界發展需求。

相關新聞刊 A2

責任編輯：陳淑瑩 嚴偉豪 美術編輯：徐家寶