

逾120 公交發車班次 測試人車流管理

新皇崗口岸千人演練 整體運作暢順

特區政府昨日於皇崗口岸港方口岸區舉行首次大型演練，以測試口岸聯檢大樓和公共運輸交匯處的人流及車流整體管理，動員約1000名來自逾20個部門的公務員參與，進行逾120發車班次的循環測試，測試運作瓶頸與風險點。

保安局局長鄧炳強表示，在各方緊密配合下，整個演練流程十分暢順且安排細緻，識別到需改進的範疇，並將在後續演練中逐步優化。運輸及物流局局長陳美寶表示，局方與運輸署會繼續以用家需要出發，仔細檢視和完善安排，為皇崗口岸的高效率運輸網絡作最好準備。

大公報記者 肖泓宇

昨日參與演練的人士按指示搭乘專營巴士、短途跨境巴士、專線小巴、的士等不同公共交通工具，到達位於口岸聯檢大樓二樓的公共運輸交匯處，隨後前往五樓離境大堂、轉往四樓入境大堂，然後返回二樓的公共運輸交匯處，再按指示搭乘公共交通工具離開口岸。演練涵蓋模擬市民、旅客乘坐巴士檢票、刷八達通乘車、職員協助輪椅人士上落車及乘坐升降機等；亦有模擬扶手电梯滿載人員往返四樓入境大堂及二樓公共交匯處等。

模擬人流和車流進出口岸

各公共交通營辦商進行逾120發車班次的循環測試，以模擬人流和車流進出口岸的情況，從而測試和評估聯檢大樓和公共運輸交匯處的人流和車流管理、通道容量、現場引導安排、交通管制，以及各項配套支援措施。

參與演練的政策局、部門和機構，包括保安局、運輸及物流局、公務員事務局、警務處、運輸署、路政署、入境事務處、海關、衛生署、消防處、建築署、機

電工程署、政府產業署、數字政策辦公室、通訊事務管理局辦公室、食物環境衛生署、漁農自然護理署、民眾安全服務隊、醫療輔助隊，以及各公共交通營辦商。鄧炳強、陳美寶到場察看演練。

續分階段加壓 持續優化

鄧炳強在社交平台表示，今次演練是進行公共運輸交匯處壓力測試，目標找出運作瓶頸與風險點，即發現即修正。整個測試過程大致順利可控，但亦發現一些痛點，有參與者透過問卷反映指示牌不夠清晰、排隊走線可以優化等，現場即時記錄跟進。

鄧炳強稱，皇崗口岸未來幾乎每一日都有規模不同的演練同測試，繼續分階段加壓、持續優化，確保口岸開通時運作安全順暢，令市民同旅客有可靠的過關體驗。

陳美寶與參與演練的公務員一起由屯門出發，乘坐專營巴士到達聯檢大樓公共運輸交匯處。她稱演練主要測試港方口岸區的本地和跨境公共交通配套和服務，其



▲特區政府昨日動員一千人於皇崗口岸港方口岸區舉行大型演練。圖為參與人員由四樓入境大堂返回二樓的公共運輸交匯處。

間的上落客、候車人流及車流管理運作暢順，乘客體驗良好。她指示局方和運輸署團隊做好與保安局配合的工作，在分析演練結果後跟進細節，特別加強信息發放及口岸指示等，為開通皇崗口岸妥善部署。

運輸署持續與公共運輸服務營辦商進行道路和公共運輸交匯處設施測試，包括測試各種車輛往返公共運輸交匯處的路線和設施，並安排車長作路線訓練，又測試

交通改道和車輛輪候安排，至今大致暢順。城巴表示，已安排營運團隊展開道路測試，並為車長提供駕駛培訓，以熟習口岸周邊環境及道路狀況。

特區政府表示，繼續與深方緊密合作，全速推進各項籌備工作。粵港兩地政府確認口岸具備安全、暢順運作的條件後，會敲定正式開通日期，適時向公眾公布。

洪水橋物流圈5幅地招收意向書

首批最快明年底推出 運輸局籲把握機遇



►物流圈與深圳灣口岸僅一橋之隔，具備作為大灣區「雙向門戶」的獨特策略價值，圖為物流圈構想圖。

北都建設 運輸及物流局及土木工程拓展署昨日就洪水橋／厦村新發展區現代物流圈選定的五幅地塊發展，邀請業界提交意向書。涉及的用地面積分別約3.1至5公頃，當局擬先發展電商物流區域內的三幅用地，最早明年底或2028年初推出。

有立法會議員表示，各界對特區政府吸引物流企業進駐洪水橋都有信心，相信本身在香港有業務的大型物流公司，會對今次較具規模的土地有興趣。有物流業界人士建議，政府採用多元化招標模式，例如將用地拆分為多個小地塊，允許多家產業鏈上下游企業共同參與開發，打造協同物流園區。有業界人士建議，政府為中小企提供租金優惠和鼓勵企業延長租約年期，吸引其進駐。

政府在洪水橋／厦村新發展區內預留約32公頃土地作現代物流圈發展。物流圈位處北部都會區「高端專業服務和物流樞紐」的核心地帶，與深圳灣口岸僅一橋之隔，緊鄰深圳前海及南山區，具備作為大灣區「雙向門戶」的獨特策略價值，能無縫銜接地龐大的製造業基地與消費市場。洪水橋物流圈亦與香港國際機場及葵青貨櫃碼頭便利連接，為發展現代物流作業提供理想條件。

擬先發展電商物流區域

運輸及物流局表示，經初步市場意向調查，選定洪水橋物流圈涵蓋電商物流的區域B內的三幅用地、涵蓋高值貨物物流的區域A內一幅用地，以及涵蓋貨運代理及低空經濟的區域C內的一幅用地，為今次邀請提交意向書的範圍。區域B的三幅地塊可透過地塊合併，進行較大規模發展。用地將會分階段發展，區域B屬首批發展，區域A及C將於其後推出。

提交意向書的截止日期為11月13日中午12時。當局預期明年完成相關法定程序，以提高首幅推出招標的用地的土地用途彈性。明年年底進行招標，2028年批出標書。發展商最遲要在2034年年底開始營運物流設施。

政府可能會採用「雙信封制」進行招標，非價格建議的重點會在打造物流產業集群及推動香港現代物流的可持續發展。主要評審範疇可能包括產業群聚及經濟效益，以及評估企業在智慧及綠色物流等的應用。政府擬議的契約年期，由協議備忘錄生效當日起計最長為50年。

運輸及物流局發言人表示，洪水橋物

政府擬議基本條款（部分）

- 契約年期由協議備忘錄生效當日起計最長50年
- 用途：
現代物流用途、辦公室、工業用途、食肆、商店及服務行業、創意產業、展覽或會議廳，以及研究、設計及發展中心
辦公室及展覽或會議廳的樓面總和不得超過整體樓面30%
- 物流用途樓層高度若不超过12米，一般可予批准而毋須提供理據
- 所有泊車位應設置充電樁；應提供足夠快速充電設施支援營運需要
- 由簽立賣地條件當日起計5至6年內，須完成項目建設
- 發展商只能在符合有關條款及條件後，方可將每個地段及建築物作整體轉讓
- 分租或租賃或使用許可年期合共最長20年
- 中標者最遲須於2034年年底前投入營運
- 探討採用「雙信封制」招標

資料來源：洪水橋／厦村新發展區現代物流圈選定地塊發展意向書邀請文件



物流業倡拆細地塊招標 關鍵是堵塞制度漏洞

多位物流業界人士就洪水橋／厦村新發展區現代物流圈五個地塊的發展提出建議。有業界人士建議政府採用多元化招標模式，如將用地拆分為多個小地塊，允許多家產業鏈上下游企業共同參與開發，打造協同物流園區；有業界人士建議政府為中小企提供租金優惠和延長租約年期，以吸引其進駐。

香港物流商會主席鍾鴻興向《大公報》表示，政府對洪水橋物流圈的分區規劃，對準香港物流業分散於廠廈、北都零散用地的行業痛點，打造集中物流園區可發揮產業協同效應，整體發展方向符合業界需求。他強調，在整個物流圈用地開發過程中，政府需同步統籌交通、安保、基礎建設等配套規劃，保障入駐企業營運條件完備。

鍾鴻興表示，過往物流用地多由大型物流企業或物流地產商單一投地，後續分租會推高倉儲租金。現時投資環境保守，應給予中小物流企業參與機會。他建議將每幅用地細分多個小地塊，依市場企業意向靈活調整招標方式，例如讓多家企業可各自獨立投地自建，打造多元物流圈。他又建議特區政府在招標文件上加入與綠色環保物流、智慧物流相關的加分條款，鼓勵競投企業於園區內增加相關配套，對接國家「十五五」規劃戰略。

香港物流創新協會會長程志偉向《大公報》表示，現有洪水橋物流圈的規劃側重建造高成本的多層物流大廈，加大中小物流商的入駐成本。他建議在園區內設試點作物流園用地，建造低成本、建設速度更快的半鋼結構物流貨倉，吸引中小企投資，觀察營運成效再擴大規模。企業若投放自動化倉儲設備，回本周漫長，短期租約難以讓商戶放心投資；若政府提供租金補貼，延長租約年期，方能提升園區吸引力。

對於大維修生態圈，建築業界不是不知道，一些公司為了生存，唯有啞忍，因為這次接不到單，總有機會「輪到自己」做。生殺權掌握在誰人手？無非是顧問公司與大判。一般二判、三判乃至四判，只能啃豬頭骨中的肉碎，甚至面臨被拖欠工程費的困局。

就委會就樓宇維修圖標案採取第二輪執法行動，涉及28個屋苑和大廈的維修工程，合約總值約5億元。香港樓齡達50年或以上的私人樓宇有約11,000幢，案件只是冰山一角，要整治關鍵是堵塞制度上的漏洞。

樓宇維修是一塊肥肉，特別是大型屋苑維修，涉款達數以千萬乃至上億元，即使只有十多戶的舊樓，維修款通常達一、二百萬，每戶業主花費十多二十萬是等閒事。按當局要求舊樓一般每隔10年要做大維修，龐大的樓宇維修市場，成為建築業界長做長有賺錢項目。然而，這塊肥肉不是所有建築公司都能吃到，有時即使建築公司有良好信譽，若不「埋堆」，甚至同流合污「圍標」，亦無法在樓宇維修市場上分一杯羹。