

逾七成業者指用地不足 倡藉建北都區增供應

物流界 8 建議保港樞紐地位

香港進入良政善治大環境，社會重新聚焦經濟發展。作為香港未來發展引擎之一，「北部都會區」將全速推進，香港運輸物流學會及恒生大學最新調查指貿易和物流合計佔香港 GDP 達 20%，對經濟及就業貢獻不可忽視，惟七成受訪者認為物流用地供應不足。因此，學會提出 8 大建議，建言政府趁建設「北都區」契機解決物流業界土地短缺問題。除提議增撥土地供應外，亦重點提到日後棕地上的物流業務應要無縫交接多層物流倉庫，及配合合理租金等，以免影響業界生計及本港區域物流樞紐。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



▲住宅供應是政府施政重點，本港物流業關注政府能否出手幫忙業界從棕地營運「無縫上樓」到多層物流倉庫營運。資料圖片

香港運輸物流學會(CILT HK)去年第四季就「北部都會區」發展戰略、配合棕地經營、促進物流業升級，以及創造相關的就業機會進行調查研究，成功收集到 200 份業界主要持份者的回應。學會昨日聯同香港恒生大學全球供應鏈政策研究所及香港立法會議員易志明公布調查結果。易志明並透露，近日將會約請第六任行政長官人選李家超與物流業界相關團體見面，交流相關意見。

貿易物流合佔香港兩成 GDP

結果顯示，超過 77% 的受訪者表示物流用地供應不足，76% 受訪者認為政府對物流運輸業的支援不足。調查報告又指出，貿易和物流合計佔香港 GDP 的 20%，創造 61 萬個就業機會；僅物流業就佔 3.2% (828 億港元)，僱用 17.5 萬名員工，物流業對香港經濟及就業貢獻不可忽視。學會為此提出 8 大建議 (見表)，冀政府能了解行業實際需求。

香港運輸物流學會物流政策委員會主席張泰業昨指，土地對物流業運作極為重要，但過去卻長期供應不足。多年來，政府只是不定時地提供零星小塊土地作業發展，但土地供應總量與其向物流業的公開承諾相差甚遠。其中《香港 2030+ 報告》預測經濟用地的整體長期需求將達到 457 公頃，但同期供應量則僅約為 200 公頃，包括用於物流用途。

政府實際供地遠低預期

此外，根據現有紀錄，2010 年至 2015 年政府在葵青提供 6.9 公頃土地，2018 年在屯門第 49 區提供 3.5 公頃及在機場島提供 5.3 公頃土地，並將在 2022 年在葵涌撥出 5.5 公頃土地作物流業用途。上述土地合共才 21.2 公頃，對比政府曾公開承諾提供 100.5 公頃土地用作物流業發展，數量明顯不足。

報告指出，有證據顯示，香港物流業的發展主要因為土地供應長期不足

而明顯受挫。而土地供應短缺的問題，亦實際削弱香港作為區域物流樞紐的地位以及支援大灣區周邊城市經濟發展所肩負的應有關鍵角色。因此，香港必須要有足夠土地以應付物流業發展所需。

有見「北都區」及屯門西正處於政府規劃階段，學會認為現時是解決業界長期存在土地短缺問題的合適時機。而據學會收集得來的業界意見，「物流園」被認為是在「北都區」和屯門西最為優先考慮的物流設施，其次是「多層物流倉庫」、「冷鏈設施」和「空運集裝箱儲存設施」。而物流運營地點應靠近港口及有相關配套設施的位置，其他影響物流園選址的因素，還包括是否靠近內地邊境、充足勞動力供應、可承擔租金等等。

多層倉庫租金應對接棕地

學會建議日後多層物流倉庫的租金水平，應在每方呎 10 元至 15 元 (實用面積計算)，與今天棕地租金水平

相若，並引入保障中小企業營運的特別條款，以提升業界競爭力。易志明表示，會密切留意今年下半年政府就洪水橋土地招標的事宜，估計招標條款會設限制，讓標價不會太高，最終讓這些物流倉庫的租金在業界可負擔水平。

此外，業界亦關注從棕地營運轉型到多層物流倉庫營運能否做到無縫交接，易志明表示，若業界不能做到「無縫上樓」到多層物流倉庫，變相要停工一段時間後再重新營運，對於業界生計會帶來相當大影響，甚至會有業界因而需要結業。

其他建議中，張泰業提到現時用地租期 (短期租約) 一般不超過 7 年，學會認為應最少 7 年以上，以求可行的投資。另外，政府亦應為社區創造就業機會，鼓勵原區就業；完善基建包括餐飲、油站、銀行等，亦要建立跨境 (深圳) 直達高速幹道，以實現有效貨物運輸。

香港運輸物流學會 8 大建議

- 1 無縫交接**：從棕地的物流業務無縫交接多層物流倉庫 (MSW)，並提供可行安排以保障中小企的生存空間。
- 2 合理分配物流用地**：為多層物流倉庫 (MSW) 所無法容納的貨物提供土地以作露天操作。
- 3 可負擔的租賃政策**：物流業務使用多層物流倉庫的可負擔租金應低於每平方呎 10 至 15 元 (以實用面積計算)，並引入保障中小企營運的特別條款。
- 4 合理用地租期**：用地租期 (短期租約) 應最少有 7 年以求可行的投資。
- 5 原區就業**：為社區創造就業機會，從而大幅度減少跨區工作，以減輕公共交通系統和使用幹道的壓力。
- 6 完善基礎配套設施**：充足的倉儲基礎設施及設計將有助吸引其他相關支援行業加入新開發區，例如餐飲、油站、銀行等。
- 7 高效交通設施**：建立從「北部都會區」和屯門西到跨境 (深圳) 的直達高速幹道以實現有效的貨物運輸，並且提供完善的全日公共客運交通服務。
- 8 全面性諮詢**：建議政府諮詢物流業界以深入了解行業實際需求。

政府元朗啟收地 379 幅建 3.29 萬伙

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 政府為解決長年的房屋問題，積極覓地建屋，並多次引用《收回土地條例》這把「尚方寶劍」收地。地政總署昨日公布，根據《收回土地條例》張貼收回土地公告，收回合共 379 幅私人土地，涉及面積約 19 公頃，以進行元朗南第一期發展計劃。按現時建議的發展規模，提供約 3.29 萬伙住宅單位，可容納新增人口約 9.87 萬人。據早前資料顯示，第一期將提供 4,300 伙公營房屋單位。

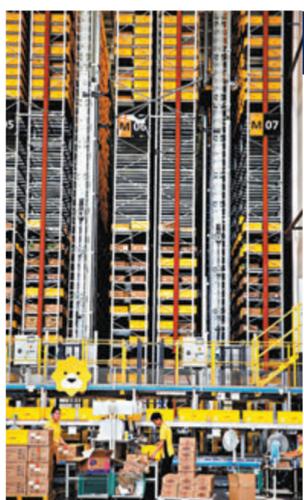
元朗南先建 4300 伙公營房屋

政府正加快新界土地發展使用，地政總署表示，政府即將收回合共 379 幅私人土地，涉及面積約 19 公頃。上述土地將於收回土地公告張貼後 3 個月，即 8 月 20 日復歸政府所有。政府將會按程序於張貼收地公告後，向相關的土地業權人提供特惠土地補償。元朗南發展定位為元朗新市鎮的擴展部分，按現時建議的發展規模，將提供約 3.29 萬伙住宅單位，可容納新增人口約 9.87 萬人，並創造約 1.37 萬個就業職位。第一期發展計劃的預備工作對順利推展整個元朗南發展計劃非常重要，將提供 4,300 伙公營房屋單位。

署方又指出，該發展計劃包括工地平整和基礎設施工程，讓已平整的土地可用作發展公營房屋、容納棕地作業的多層樓宇、鄉村遷置區、公共休憩用地及部分環保運輸服務預留用地。對於工程範圍內受影響住戶及業務經營者而言，上述土地歸還日期並非他們須遷出的限期，應留意地政總署 2 月 16 日向他們發出的信件內所註明的遷出限期 (由今年第四季至 2023 年第一季度不等)。

部分最遲 2023 年首季遷出

事實上，政府近年積極引用《收回土地條例》收地，本月初地政總署便引用收回土地條例 (第 124 章)，收回位於九龍城啟德道/沙浦道的土地，地盤面積約 6.6 萬方呎，以供市區重建局實施發展計劃。項目重建後，總樓面約 51.8 萬方呎，當中住宅部分佔 43.2 萬方呎，其餘 8.64 萬方呎則為非住宅部分。項目預計在 2030 年至 2031 年落成。



◆利用機械人運送和自動化貨架系統，以及興建多層物流倉庫，為本港物流業重要發展方向。資料圖片

「機械人運送」提高物流效率

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 本港土地因結構性問題而長期供應不足，大片新界土地因此變為棕地或甚至「曬太陽」。近年政府銳意改變，推出多項政策釋放這批土地潛力，不過大多傾向建住宅，棕地經營者則傾向以多層物流倉庫容納，以達至地盡其用的目標。香港運輸物流學會昨日進一步提出多項細節構思，認為這些多層倉庫要有新設計提升競爭力，包括應用「機械人運送」和「自動化貨架系統」實現倉儲自動化，對於提高運營效率及緩解人力短缺問題至關重要。

規劃坪輦打鼓嶺龍鼓灘

政府近年不時有收回棕地，不過香港運輸物流學會物流政策委員會主席張泰業直言，物流地不足的原因，是近年政府收回棕地作住宅用途有明顯增加，導

致物流業所面對土地供應不足的嚴重問題進一步惡化。張泰業指，因為土地土地供應長期不足，過去香港物流業的發展明顯受挫，削弱香港作為區域物流樞紐的地位，以及支援大灣區周邊城市經濟發展所肩負的角色。

學會提出，未來於「北部都會區」中例如坪輦、打鼓嶺等，可供現代物流發展，包括跨境電子商貿、冷鏈、城市物流、逆向物流。至於屯門西龍鼓灘一帶可發展轉運，例如海空聯運、危險品和特殊規格貨物、散裝貨物等，亦可發展港口後勤包括貨櫃儲存和維修、貨櫃車和重型貨車車場。

提升地積釋放棕地潛力

事實上，為釋放棕地，政府亦已計劃在新發展區發展多層工業樓宇，以重置受影響的棕地作業，包括洪水橋/

廈村及元朗南新發展區預留合共 72 公頃土地，地積比率可高達 5 至 7 倍。學會認為，多層物流倉庫 (MSW) 應引入新設計構思，包括「充足並位於底層的集裝箱存儲」、「雙向環形通道」以便集裝箱貨車能直達各層，特別提到樓底應要 5 米以上，有充足的樓面承重，可容納超 45 呎櫃營運，並有足夠的裝卸區。學會亦期望政府提供一站式清關安排，並提供支援業界的優惠政策。

此外，學會亦提出應用如「機械人運送」和「自動化貨架系統」，實現倉儲自動化，對於提高運營效率及緩解人力短缺問題至關重要。就保護環境方面，應通過「普及使用電動叉車」、「引入節能及/或可循環回收設計」及「其他綠色措施」，以落實環境保護及體現公司對社會的責任。

新盤趁熱搶客 新地月內三盤齊發



◆新地雷雲 (左) 表示，Silicon Hill 第 1 期項目料月底開售，價錢將貼市價賣樓。

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 新盤市場氣氛熾熱，月內多盤加入搶客戰。信置牽頭發展錦上路柏瓏 II 今日首輪開售 428 伙，昨日截票收逾 4,050 票，超額逾 8 倍。周六首輪開售 70 伙的碧桂園九龍城項目瓏碧截至昨午錄約 4,500 參觀人次，收近 500 個認購登記，超額逾 6 倍。此外，新地大埔白石角 Silicon Hill 第 1 期已獲批預售樓花同意書，預告最快下周初開售，短期內開放示範單位，料月底開售。至於市建局深水埗項目映岸亦最快下周初上載售樓說明書，目標月內展開銷售。

雷霆：繼續月月有樓賣

新地副董事總經理雷霆表示，Silicon

Hill 第 1 期項目已取得售樓紙，最快下周初開售，料月底開售，價錢將貼市價賣樓。集團月內將「三盤齊發」，包括白石角 Silicon Hill、何文田 Prince Central 及開售中的沙田瓏柏山 2 期，當中 Prince Central 於兩日內取得滿意紙，短期內推出新價單，最快下周中賣樓。而下季將推出屯門 NOVO Land、天水圍 Wetland Seasons Bay 第 3 期及北角海璇第 2 期，繼續「月月有樓賣」。

映岸最快下周初上載樓書

由香港小輪與市區重建局合作發展、恒基負責銷售的深水埗通州街映岸公布最新銷售部署。恒基代理營業 (一) 部總經理林達民表示，項目銷售部署準備就

緒，最快下周初上載樓書，目標月內公布價單、銷售安排及開售，示範單位亦已準備就緒，將在緊接上載樓書後開放。價錢方面會參考映岸及近期新盤的價錢。

另一方面，啟德新盤近期銷情理想，有代理因應市場需要於啟德開設啟德城西岸旗艦店，多名發展商代表出席。會德豐地產總經理 (市務) 陳惠慈表示，集團兩個跑道合作項目 (包括 4B 區 1 號項目及 4B 區 3 號項目) 正待批預售樓花同意書，目前積極籌備中，部署於第 3、4 季推出。嘉華國際營業及市場策劃總監 (香港地產) 溫偉明指，集團有兩個跑道區項目推出，獲批預售後就會展開銷售程序。

多個啟德盤年內蓄勢待發

龍湖集團香港高級營銷總監黃少鴻稱，啟德高、環濶平均成交呎價約 2.8 萬元，餘下 110 伙待售，未來幾個月將主要以招標形式推出，面積約 1,000 方呎至 2,500 方呎，戶型包括 3 房、4 房以及複式單位。

至於由華懋負責營運及管理的中環街市再度舉辦「法國五月藝術節」活動，並於昨日舉行開幕禮。華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，新一屆政府即將上任，冀可穩定樓市，集團對本港前景有信心，會繼續投資，料今年樓價平穩發展。集團有份發展的何文田站第 2 期項目，最快第 3、4 季推出。