

會見加拿大總理卡尼 提出兩國要做「四種夥伴」

習近平：構建中加新型戰略夥伴關係

A6

陳茂波：理解中產壓力  
承諾整全檢視免稅額

A3

港營商環境展現活力  
註冊公司超155萬間創新高

A5

解放軍演練「斬首」 劍指「台獨」賴清德



A7

港百劃房戶「被搬遷」 房屋局即「洗樓」支援



A8

洪水橋設36公頃物流圈

三方向六措施引資落戶

運輸局公布規劃研究報告 首幅用地年內招意向

香港近年持續鞏固和提升作為國際航運中心及物流樞紐的地位，特區政府運輸及物流局昨日公布洪水橋/厦村新發展區現代物流圈的規劃研究報告，為該區物流圈制定概念性發展規劃。報告建議36公頃用地大致分為5區發展，並確立「企業為本」、「締造有利市場環境」、「創新方式驅動行業發展」三大發展方向，下設「吸引錨點企業」、「多元化發展模式」等六項措施，為企業提供一系列量身定製的優惠政策與彈性措施，切合業界所需。運輸局局長陳美寶昨日特別指出，今年內會爭取就首幅位於錫降圍路的用地，邀請業界提交發展意向書，局方估計有關用地最快可於2027/2028年就緒，期望2028年有企業進駐發展。

●香港文匯報記者 李千尋



方向一：企業為本

措施1 吸引錨點企業

為錨點企業量身定製入駐條款，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

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

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能提供更長期租約等，以助減低發展成本和提高發展彈性

方向二：創新方式驅動行業發展

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，了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

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。鼓勵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ESG要求和提升行業競爭力

資料來源：洪水橋/厦村新發展區現代物流圈研究報告  
整理：香港文匯報記者 姬文風

方向三：締造有利市場環境

運輸及物流局局長陳美寶昨日出席港口社區系統啟用儀式時表示，充足的土地供應對物流業發展至關重要，因此運輸局正全力推進在洪水橋/厦村發展現代物流圈，作為物流用地中長期發展的土地庫。在昨日公布的洪水橋/厦村新發展區現代物流圈的規劃研究報告，會秉持及發揮「企業為本」、「市場為本」的原則，致力吸引本港及海內外的重點企業落戶香港，帶動產業集羣發展。

運輸及物流局發言人昨日講解報告重點時表示，研究期間曾與業界持份者進行逾30場深入訪談，收集關於洪水橋物流圈發展的意見，最終研究團隊建議將洪水橋物流圈劃分成5個區域，分別為高價值貨物物流區、電商物流區、貨運代理及低空經濟區、智慧綠色集體運輸系統車廠區，以及因應未來發展趨勢而預留的未來拓展區。

為錨點企業量身定製入駐條款

同時，經收集業界持份者的不同意見，以及參考了內地及海外經驗和香港實際情況。報告為洪水橋物流圈確立了三大發展方向，下設六項措施。三大方向包括以企業為本，建議為錨點企業量身定製入駐條款，並要求企業對發展規模、創新、智慧和綠色物流發展作出承諾。

發言人指出，相關的人駐條款可涵蓋批地安排、地價優惠或資助等，以吸引高增值產業和高潛力的錨點企業進駐。而為確保企業能兌現承諾，會透過合約條款及增加罰則等的方式，加強

規管。至於「錨點企業」的具體標準與定義，仍有待進一步諮詢市場意見，再作詳細規劃。

第二大方向是締造有利市場環境，措施包括以市場為導向的發展條款，並以多元模式靈活發展。發言人舉例說，除傳統招標外，亦會考慮使用公私營合作、「雙信封制」等方式推地，不以價高者得為唯一標準，並將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。

同時，因應物流業界投資設置倉庫等成本較高，局方希望能與相關部門商討拆牆鬆綁，提供更長年期的租約予租戶，以便進一步分攤其發展成本，增加業界進駐意願。同時會在每幅土地推出市場前，先邀請業界提交意向書，以確保土地用途配合市場所需。

放寬樓底限制 建智慧綠色物流設施

第三大方向是創新方式驅動行業發展，包括推動智慧綠色物流設施。發言人指出，當局明白使用綠色智慧物流設施需要高樓底作業，部分無人操作的運輸及吊運機械需10米至12米高樓底去運作，但現時工業類型建築物的樓底高度上限約為7米。因此，局方正與屋宇署商討放寬相關限制，以給予市場更大的政策穩定性。報告亦建議在洪水橋物流圈內預留空間，作低空經濟等新質生產力的產業發展。

被問及企業最快何時進駐，發言人表示，整個洪水橋物流圈的土地預期在2032年完成產出，而首幅用地相信會在2027/2028年就緒。為免土地推出後長期閒置，因此會爭取最快2028年讓企業進駐，興建所需設施，亦會研究容許企業在土地產出時先設計廠房，強調一切措施都保留彈性。

