

土地分期平整明年供應 五區域冀形成產業集群

洪水橋物流圈預留空間 應對未來行業變化

洪水橋/廈村新發展區現代物流圈規劃佔地約36公頃，涵蓋9幅物流用地，將根據地理位置及功能分為5個區域，其中高價值貨物物流區、電商物流區、貨運代理及低空經濟區，並分階段於2027/28年度起完成土地平整，陸續供應市場，另兩個區域則為智慧綠色運輸系統車廠區，以及未來拓展區。特區政府計劃2032年完成所有土地開發，惟後期建築工程進度，將視乎企業的投資與興建計劃。運輸及物流局表示，期望透過整體規劃促進不同類型業務形成產業集群，同時實現不同區域間功能互補，推動物流業的有機發展，並預留空間以應對未來行業變化，適時調整土地用途。

●香港文匯報記者 李千尋



洪水橋物流圈模擬圖

運輸局網站圖片



根據運輸及物流局的研究文件，高價值貨物物流區位處物流圈的東南方，佔地約5公頃，鄰近洪水橋市中心。由於處理高端電子產品、珠寶及藥品等貨物的物流活動，一般產生的噪音與塵埃較低，所需物流車輛流量亦較少，故該區域更加適合此類物流作業。研究建議區內應配置高效率倉庫，包括相關保安監控以及管理設施，以處理高價值貨物。

電商物流區料較早有土地供應

約10.2公頃的電商物流區位於物流圈的東部，佔地面積較大，並預計較早有土地供應，可以提供大面積的物流運作空間，用於處理大量快速流轉的貨物，亦有條件實現快速分揀與打板工序，並在空運前進行案件，以配合空運所需。

佔地約4.5公頃的貨運代理及低空經濟區位於物流圈西南部，鄰近港深西部公路，區內建築高度較矮、空間開闊，具備良好淨空條件，局方考慮將此地用作

發展低空經濟相關產業。研究指出，相關設施可設於物流設施天台、樓層平台或露天空間，並建議提供靈活配置的倉儲空間，以配合中小型貨運代理企業的營運需要。

運輸及物流局發言人表示，上述3個主要區域的地塊已轉為政府土地，現正進行收地以及土地整理工作，預計這些地塊將於2027/28年度到2030年間陸續就緒，首幅用地料在3個區域中選定其中一塊，並將就土地用途、配套設施等議題諮詢業界。

兩條新鐵路線均設洪水橋車站

運輸及物流局發言人表示，洪水橋/廈村新發展區鄰近多項交通基建建設，為物流圈提供良好配套，當中興建的洪水橋站位於屯馬線天水圍站及兆康站之間，預計2030年落成通車，另有港深西部鐵路洪水橋至前海段，亦將在洪水橋設車站。

局方亦正規劃智慧綠色集體運輸系統，首階段道路

長約4.5公里，最終系統總長可達16公里，連接天水圍並設分線通往元朗南，洪水橋區內設7個車站，其中3個設於物流圈附近，將進一步提升區內交通便捷程度。

發言人表示，物流圈西部會預留約4.2公頃土地，作為智慧綠色集體運輸系統車廠，系統日後將連接物流圈、洪水橋/廈村新發展區市中心及鐵路網，提升區內交通效率，預計2027年投入運作；位於北部的未來拓展區約7.4公頃，由於發展時間相對較遲，將作長遠規劃使用，根據物流業發展趨勢考慮發展電商物流或貨運代理業務，預期2031至2032年就緒。

局方強調，整體規劃將保留彈性，以應對行業未來的變化及新興服務模式，無論是補足現有產業鏈，還是拓展新領域，均可因應實際需求作出調整。至2032年所有土地將完成推出，惟後續建設時程仍需視乎企業的具體興建安排。

兩條新鐵路線均設洪水橋車站

運輸及物流局發言人表示，洪水橋/廈村新發展區鄰近多項交通基建建設，為物流圈提供良好配套，當中興建的洪水橋站位於屯馬線天水圍站及兆康站之間，預計2030年落成通車，另有港深西部鐵路洪水橋至前海段，亦將在洪水橋設車站。

局方亦正規劃智慧綠色集體運輸系統，首階段道路

具跨境供應鏈潛力 拓灣區海空物流優勢

香港文匯報訊（記者 李千尋）為全面評估洪水橋物流圈的發展潛力，特區政府運輸及物流局研究分析該區優劣勢，指出儘管面對土地供應緊張以及租金成本上升等困境，但業界普遍認為香港在發展國際物流樞紐方面仍具競爭優勢，包括稅制簡單、清關效率高、物流配套及技術成熟等。選址洪水橋，因土地資源較為充裕，且地理位置優越，有利發展現代物流設施。物流局發言人指出，吸引錨點企業進駐並非與深圳「搶生意」，而是希望已在其他地區布局的企業，能考慮進駐香港。

物流局發言人表示，業界普遍認為香港物流用地不足，限制市場拓展空間，租金成本上升亦進一步影響競爭力，期望政府能夠提供長遠且穩定的土地供應，以支持業務發展，而北部都會區將發展多個大規模物流園，其中以洪水橋/廈村新發展區作為試點，因為洪水橋有大面積土地資源可供開發，且陸路交通網絡發達，經港深西部公路5分鐘即可達深圳灣口岸，前往葵青貨運碼頭亦僅需25分鐘車程，並可快速接駁機場，具備發展跨境供應鏈與區域分撥功能的條件，成為空運與海運貨物進出大灣區的重要門戶。

被問到深圳鹽田港已有現代物流中心，本港有何競爭優勢時，發言人指出，香港作為獨立關稅區，清關效率高，亦有簡單稅制及實施普通法，均是吸引企業落戶的重要因素。此外，香港國際機場連接全球220個航點，在空運方面優勢突出。

發言人強調，吸引錨點企業進駐並非與深圳「搶生意」，不少物流企業本身已在多地布局，而香港面向國際市場，特別在地緣政治風險上升及美國關稅政策影響下，部分內地企業已將香港視為更安全的轉運樞紐，相信隨着外部格局變化，香港優勢將進一步凸顯。局方希望，已在內地或其他地區布局的企業看準香港的市場潛力及便利性，在港拓展業務。



● 洪水橋現代物流園用地分五區，發展電商及低空經濟等產業。

運輸局網站圖片

業界：有助解決土地難題 促進集群發展

香港文匯報訊（記者 張弦）多名物流業界代表認同洪水橋/廈村新發展區現代物流圈的研究規劃，指出有助解決土地問題，集群化布局對招聘人才或日常營運操作均有好處。他們並建議打造自主商流，製造更多國家品牌，並建議特區政府主動出擊去找投資方，推動其盡快入駐。

香港電子商務物流協會會長高學亨接受香港文匯報訪問時表示，香港土地資源較分散，難形成規模效應，現代化物流、綠色物流等企業都是「單打獨鬥」，物流企业多屬中小型，資金、人才、技術等短缺，現代物流圈則解決了土地問題，能集中規劃，按不同業務類型針對性發展，發揮規模效應。

他指出，無論是傳統國際貿易還是電商，內地都是主要貨源地，香港鄰近內地有很大幫助，本地物流業在不斷提升服務，優化便利性，加大科技投入並加上其法制體系下，有助內地貨主打通全球市場，並打造

品牌，「方便貨主，也能實現強強聯合，吸引更多貨運業務或中轉業務來港。」

香港運輸物流學會物流政策委員會主席于承忠對香港文匯報表示，研究規劃融入很多元素，包括電子商務、高科技，甚至考慮引進先進製造業，形成供應鏈，這種集群化布局，無論是招聘人才或日常營運操作均有好處，舉例發展低空經濟需要有起降場地，目前一些地點不適合作起降點，在新發展區設試點或提供基建支持，日後推動低空經濟會更順利。

倡打造自主商流 主動出擊引資

他認為現已是拆牆鬆綁，放寬用地條件以回應市場需求，而政府應「行多步」，主動邀請企業進駐，深入對接潛在投資者尤其是內地企業，如電商的拼多多、物流的順豐等，了解其需求和意向，推動其盡快

入駐。他認為運輸及物流局或可聯合相關政府部門推進有關工作。

香港海運港口發展局成員易志明認為，業界一直希望以更具彈性的安排，吸引龍頭企業帶同支援企業進駐物流園，而物流園用地應不限於做倉庫，可加入製造業配套如凍肉批發，在物流園用地同時進行冷藏、切割、包裝及出貨，節省運輸成本。對於深圳鹽田已設立現代物流中心，他表示全世界不同地方也有物流中心服務不同市場，香港可加強發展冷鏈服務，除凍肉、新鮮食品，亦包括藥品，透過香港進口藥品到內地，有關需求很大。

北部都會區諮詢委員會委員劉國勳認為該物流園的規劃是推動香港高質量物流發展的積極一步，並建議物流園32公頃用地納入洪水橋產業園有限公司營運範圍，透過整合土地資源，形成規模效應與多元產業生態，提升整體發展協同效率。

港口社區系統啟用 逾2300間企業登記

香港文匯報訊（記者 姬文風）香港特區政府運輸及物流局昨日正式推出港口社區系統（PCS）

和ESG數據收集工具包，多管齊下推動香港物流業邁向智慧化、綠色及可持續化和現代化發展。

其中，港口社區系統是特區政府斥資超過2億元開發的重要數碼基建，提供一站式全天候實時貨物追蹤功能，聯通海、陸、空運輸網絡，並設「一單多報」、「預填預報」等電子服務功能，支持行業升級。陳美寶昨日致辭時表示，目前已有超過2,300間公司率先登記使用。她形容今次政府和業界「拍住上」、「齊齊落水」，給社會帶來很好的先驅示範。

以AI區塊鏈技術 實時追蹤貨物

陳美寶表示，港口一直是香港很重要的基礎，也是香港的金漆招牌。港口社區系統的啟用，象徵香港智慧港口，從一個系統構建時代，邁向創造價值的新階段。她形容政府對這個「BB（嬰兒）」有很大期望，希望可幫助香港這個家庭創

造價值，以便未來繼續深化探索貿易融資服務。

談到港口社區系統，陳美寶介紹，其兩大概念

為人工智能及區塊鏈，提供一站式貨物實時追

蹤。同時，系統亦為金融管理局「Project Cargo X」一部分，中小企可利用系統數據申請貿易融資，加快獲批核，實現物流數據與資金流、貿易

流通，開創龐大機遇。

運輸及物流局將與香港海關簽署合作協議，首階段聚焦貨物查驗與扣留通知數字化，提升清關效率，為業界營造更便捷的營商環境。此外，局方在昨日的港口社區系統啟用儀式上，聯同物流及供應鏈多元技術研發中心（LSCM）與本地物流初創公司FUNDel簽署三方合作備忘錄，加快推動連結港口社區系統與物流業界的信譽平臺，並研究運用系統上多方信賴的貨流數據以協助金融機構進行相關物流中小企業的貿易融資申請審批，支持物流業可持續發展。

同時，局方亦於昨日推出專為物流中小企業編制的ESG數據收集工具包，工具包透過簡單易用的ESG數據採集表格、數據字典和使用手冊，協助中小企盡早具備收集和記錄ESG數據的能力，並利用收集到的數據編制涵蓋國際ESG披露要求的ESG數據報告，長遠更可透過數據檢視和提升其ESG表現，有助香港物流業在國際上建立可持續發展的聲譽和提升競爭力。



香港文匯報記者 曾慶偉攝

歡迎反饋。港聞部電郵：hknews@wenweipo.com