



洪水桥/厦村新发展区 现代物流圈

<https://www.lc-hskht.hk/>



中华人民共和国香港特别行政区政府
运输及物流局



土木工程拓展署



背景

为促进物流业向高增值方向发展，并巩固香港作为国际物流枢纽的地位，运输及物流局在 2023 年 10 月公布的《现代物流发展行动纲领》内提出在北部都会区的新发展区内打造具不同功能的「现代物流圈」，并以洪水桥 / 厦村新发展区内的物流用地为试点（下称「洪水桥物流圈」）。

现代物流发展

现代物流设施包含为现代物流运作专门设计的综合建筑，采取一层或多层的发展模式，以支援自动化设备及集中营运，同时配备附属及提供支援设施，旨在提供高效货物处理及供应链服务。

现代物流特点

- 自动化
- 绿色节能
- 多元化增值服务

持份者意见

物流业各界持份者，包括物流设施发展商、物流企业、咨询及法定组织和物流行业协会为物流圈发展提供了意见。

政府需协助建立产业集群

有序推出物流用地

引入灵活的发展模式

鼓励发展智慧绿色物流设施

洪水桥物流圈策略性位置

洪水桥物流圈位处于新界西北策略性位置，用地直接联系旁边的港深西部公路，距离深圳湾口岸只约 5 分钟车程，而与香港国际机场及葵青货柜码头亦只是 25 分钟车程的距离。



洪水桥物流圈概念规划



发展方向

方向一：企业为本

方向二：缔造有利市场环境

方向三：创新方式驱动行业发展

聚焦物流领域



物流圈发展

3大方向 6项措施

方向一：企业为本

措施1 吸引锚点企业

研究建议为锚点企业量身定制入驻条款，配合入驻企业的需求，并要求其对发展规模、创新、智慧和绿色物流发展作出承诺，带动洪水桥物流圈的产业集群发展。

方向二：缔造有利市场环境

措施2 多元化发展模式

洪水桥物流圈根据实际市场状况，以多元模式灵活发展，包括以非传统堆地方式、容许发展较低矮物流设施、整合部分合适用地以提供规模较大的物流空间，以及便利物流设施业主提供更长年期租约等，以助减低发展成本和提高发展弹性。

措施3 以市场为导向的发展条款

在推出土地前邀请业界提交意向书，了解市场的需求和发展意见，包括发展参数、发展规模和财务可行性等，以呼应政府招商引资的政策方向，确保土地发展条款切合业界所需。

下一步

政府会在 2026 年就洪水桥物流圈的第一幅用地邀请业界提交发展意向书，并根据市场意见决定发展模式以及制定发展条款，并视乎市场情况推出。

方向三：创新方式驱动行业发展

措施4 智慧绿色物流设施

制定作业指引，完善对高楼底物流设施的总楼面面积计算方法，推动业界采用有较大空间要求的智慧物流设备，减少对人力资源的依赖，并推动行业发展。研究同时建议物流设施提供绿色配套（如电动货车充电设施或节能装置），以助企业符合「环境、社会及管治」(ESG) 要求和提升行业竞争力。

措施5 结合制造、加工及现代物流

洪水桥物流圈除了提供现代物流服务外，亦顺应物流业向高增值发展的趋势，检视土地用途，加入工业制造和加工等增值元素，从而促进产业链的有机发展。

措施6 配合低空经济发展

洪水桥物流圈内会预留空间，作低空经济等新质生产力的产业发展，以例如配合物流配送及跨境低空无人机物流等与物流相关的低空经济发展，包括提供相关基础设施。