

## 香港物流協會意見書 洪水橋新發展區規劃及工程研究第三階段社區諮詢文件

隨著全球電子商務活動發展昌盛，香港物流服務需求增加。以及「一帶一路」政策帶動國家整體經濟發展，香港有需要建立一個現代化物流園，為本地經濟可持續發展提供所需條件。

洪水橋新發展區規劃當中，該區西部已預留了一共83公頃土地為主體經濟發展之用，包括37公頃的土地作現代物流設施，24公頃作港口後勤、貯物及工場用途，13公頃的土地規劃為工業地帶，以及9公頃的土地指定為企業及科技園。當各項目全面推展時，相信會為本港物流及相關行業帶來極大機遇。

香港物流協會對洪水橋現代物流用地的發展願景是成為**智慧型物流園**，政府應考慮設立物流管理局，以便在政策層面、土地的使用模式、物流園的管理、人材培訓(建立一所職業／專業物流培訓學院)，使整個洪水橋新發展區產生協同效應，維持香港長遠競爭力。不過，有關物流園的管理安排，要作進一步研究，或可參照其他新的發展區公眾或私營項目，或仿效設立科學園管理局的做法進行協作。

### 2037年香港物流業發展願景：洪水橋新發展區智慧型物流園

根據規劃，洪水橋新發展區的物流設施落實之時約是十年之後。香港物流協會預期到時香港已成為區域電子商貿、冷鏈及高價值物流樞紐<sup>1</sup>。洪水橋新發展區的物流用地應定位為智慧型物流園，並具備以下目標及特色：

#### 目標：

1. 能夠建立一個與時俱進，可持續發展的「有機型」及「智慧型」物流園，配合市場
2. 智慧型物流園要具備一站式操作能力，提供包括入園及離園之貨物無縫流通等一條龍服務，並能配合環保節能策略，達到高效低碳營運
3. 審慎處理原區安置目前在洪水橋區內的營運商，有助解決其於智慧型物流園當中的短期、中期及長期土地需求
4. 透過應用資訊科技（雲端／大數據應用），把分散在智慧型物流園區內各建築物的物流運作及交通運力資源優化整合

---

<sup>1</sup> 高價值產品指需要高增值服務處理的優質產品，例如藥物，補健品，珠寶，手錶，時裝及電子產品等。

5. 為配合物流持續發展，建立職業／專業物流培訓學校，令本地物流從業員日臻專業
6. 提供專業物流樞紐服務功能，例如在貨物存放的園區中，同時設立產品認證檢測中心等
7. 設立物流園管理機構進行協作，以求更全面發揮園區的潛在功能

### 園內的相關基礎建設：

- 多層大廈要設有快速的運輸設備，例如連接各層的快速車道或高速貨物升降機。另外，樓層高度亦要按室內層架裝置需求及溫度控制需求進行規劃
- 多層大廈的樓層面積要足夠裝置半自動或全自動的設備，並有足夠空間作倉儲、分揀及包裝工序運營
- 多層大廈可作混合用途，例如檢測認證、教育培訓及商貿物流等。
- 園外高速交通網絡將洪水橋新發展區連接南面的香港國際機場及北面的國內航班深圳機場，建成為國際及國內的主要空運貨物集散帶，使洪水橋物流園區成為物流樞紐及商貿物流中心
- 另外，一些土地亦應要預留作長遠土地儲備，或者是特別用途，例如冷鏈及危險品物流

### 其他意見

#### 1. 規劃內兩公頃地塊設計的潛在問題

根據目前規劃建議，每塊地塊的設計面積約為兩公頃。不過，地塊上興建多層大廈及連接各層的行車道之後，可利用的大樓實用面積將大大降低至一半以下。由於不同營運規模需要的地塊面積不一樣，因此，香港物流協會建議將目前規劃中一些地塊合併起來（見附件一），每幅地塊面積增加至六公頃（即37公頃當中的12公頃），從而提升實際面積使用率，增加業界的經濟規模效應及競爭優勢。

#### 2. 按照初期規劃，應興建多層大廈以優化土地使用

香港物流協會建議在兩幅六公頃的地塊上，各興建一座多層大廈來照顧目前的營運者及行業的即時需求：

- 2.1 多層大廈的底層可用作汽車維修場、工場或可供堆疊五層貨櫃之堆場以應目前業界需求
- 2.2 中層可作貨倉用途，可以存放電子商貿貨品及高價值商品
- 2.3 高層可作辦公室、培訓學院或認證中心等用途
- 2.4 每座多層大廈必須設有足夠數量的高速貨物升降機及起卸台
- 2.5 其餘25公頃土地（37-12公頃）及部份港口後勤用地應為中長期需要預留作儲備，一部份劃為處理冷鏈貨品或危險品的區域，並視乎進一步研究，使能對應中長期市場需要

### 3. 園區內，應設立職業／專業物流培訓學院

智慧型物流園需要新的物流技術人才配合現代物流的操作，洪水橋新發展區將作為新界西北區最重要的勞動市場，以未來香港物流園的發展趨勢，職業培訓與物流營運的發展必須並駕齊驅。香港物流協會建議由職業訓練局在洪水橋新發展區建立職業／專業物流培訓學院，

- 3.1 針對各階層的人才需要，提供相應的專業培訓，
- 3.2 同時為年輕人鋪設一條有前景的職業生涯路徑。此外，
- 3.3 在智慧型物流園內建立物流培訓學院，可節省學員的交通成本及時間，讓需要輪班工作的物流從業員較容易得到公司以外的專業培訓。

### 4. 將貨櫃堆場遷離洪水橋之可能性 / 連接橋頭經濟

由於貨櫃碼頭一帶沒有足夠港口後勤用地，因此，在洪水橋新發展區規劃中已預留一些土地作貨櫃堆場。這樣安排其實並不合適，因為貨櫃往返葵青碼頭及洪水橋的時間及費用成本昂貴。而洪水橋新發展區的物流土地長遠應定位為物流樞紐，而非為貯存貨櫃之用。反之，相對可行的貨櫃堆場位置可考慮昂船州及其週邊地區。此外，能夠連接港珠澳大橋香港口岸的發展，彼此互補，產生對香港空運的另一種協同效應。

### 5. 其他輔助用途

在智慧型物流園中，應同時安排以下輔助用途，將有助提升物流園的整體效能：

- 5.1 發展廢料處理及循環再用設施，例如為印有奢侈品商標的包裝物料的切碎服務，木質托盤的處理等
- 5.2 在現有規劃當中，為工人興建運動設施
- 5.3 提供足夠的電源供應、互聯網服務（寬帶及無線上網）及公眾交通設施
- 5.4 車輛使用之配套設施，例如加油站、充電站、洗車中心及汽車維修中心等

## 六. 總結

本協會樂意見到洪水橋計劃可帶給香港物流業發展空間。我們應利用這個機會，根據本會的建議，把我們的停滯不前物流業飛躍帶動向前。真正希望政府可以採納「智能型物流園區」的發展概念，以發展洪水橋西部。

香港物流協會  
2015年8月



附件 1. 建議洪水橋新發展區內兩幅六公頃地塊

