

洪水橋新發展區規劃及工程研究

第三階段港口後勤及露天貯物意見書

經過第二階段社區參與活動，各鄉事委員會、鄉議局、立法會、規劃、工程、建築、測量界學會、物流運輸協會、工業、貨櫃場、環保回收、大型機械、建築材料、維護工場營運者及其他組織 / 機構等對港口後勤及露天倉貯物用地提供很多共通的建議、分析、關注事項等，但失望地仍然沒有收到具體的回應，特請規劃研究團隊能認真再深入了解、分析、研究各露天貯物行業實際營運狀況、運作流程、用地模式、成本效益、運作效率、市場競爭環境等要素，按實際用地需要再檢視和規劃露天貯物用地以讓業界可以持續營運以支持港口服務。

在廈村鄉洪水橋區紮根營運二十多年的港口後勤各露天貯物行業如貨櫃場(佔地 100 公頃)、環保回收(佔地 40 公頃)各物流、大型機械、建築材料和維修工場(佔地 50 公頃)合計超過 190 公頃，現時就業人數 5-6 萬人。這些行業必須有地面空間運作，實際上是不能遷移到多層式的物流中心或中國大陸營運。現在或將來這些行業仍是物流/運輸業其中重要的環節不可或缺。

據洪水橋新發展區規劃及工程研究，新發展區總面積為 714 公頃，發展用

地為 442 公頃(100%)，經濟用地佔 107 公頃(24%)並細分土地用途為：

	公頃	佔地%	就業機會
商業(辦公室、酒店各零售)	24	5.4%	74,000 人
物流設施：	37	8.4%	23,000 人
港口後勤,貯物及工場用途：	24	5.4%	14,000 人
企業及科技園：	9	2%	18,000 人
工業：	13	2.9%	5,000 人
經濟用地合計：	107	24%	134,000 人
社區服務：			16,000 人
總就業機會：			<u>150,000 人</u>

業界面對最重要最爭議的課題是如何處理現時運作中超過 190 公頃的露天貯物用地，由其是貨櫃場、環保回收、大型機械設備、建築材料、維修工場等，按照規劃研究團隊的方案和時間表，透過有效的整合、搬遷、重置等方法才可以繼續營運及提供就業。

在第三階段發展大綱圖中，港口後勤露天貯物及工場用途的用地只獲分配 24 公頃，比較現時實際需要 190 公頃露天貯物用地相差非常大。另 37 公頃土地將預留作物流園用途。

換句話說絕大部分的營運者完全沒有機會進駐唯一的 DCA3 物流企業和科技區。因為這 62 公頃土地主要是提供與物流高產值行業使用，所以現

時營運者必須盡快在新界其他各區覓地進行籌備、策劃、尋求政府支援獲取用地審批等以重建露天貯物行業。

面對挑戰、前路茫茫、困難重重，肯定會比早期在洪水橋區發展業務時更加艱難、更加痛苦，營運者必須加倍努力但不保證有機會可以成功。

關於物流土地供應方面，於 2014 年 6 月香港大學工業及製造系統工程系和香港物流科技及系統有限公司兩位教授和博士編制兩份研究報告：

(1) 香港物流土地供應分析 (**Hong Kong's Logistics Lands Supply Analysis**) 和 (2) 香港物流工業和土地供應 (**Hong Kong's Logistics Industry and Land Supply**) 研究報告將物流土地分三階段供應：

(1) 短期土地供應 (5 年 2015-2017)

(A)地點：青衣 (Tsing Yi Town) LOT 180 /181 /185

面積：6.9 公頃 (出租面積 280,000 平方米)

用途：主要有三座物流中心大廈 **(1)Logistics Centre (Shun Fung)**於 **08/2014** 建成及差不多全部租出，

(2)Marble Tree，將於 **2016** 年中落成和

(3)China Merchant,將於 **2017** 年落成。

由於競投土地價格不低,市場租金每平方米約 \$120-\$150 ,未計算物業管理費、差餉、地租等費用，運作成本會頗高，除物流中心外沒有提供露天貯物用地。

(B) 地點：屯門區 LOT 38 和 LOT 39

面積：10 公頃

用途：只作物流工業，落成使用不早於 2018 年沒有用地預留露天貯物。

(C) 地點：港珠澳大橋、大嶼山

面積：130 公頃，約於 2016 年落成

用途：運輸中心、支援機場及葵涌貨櫃碼頭，沒有預留露天貯物用地。

(2)中期土地供應 (5-15 年: 至 2024 年)

地點：屯門西 LOT 40 和 LOT 46(近屯門至赤鱸角連接路和屯門西繞道)

面積：10 公頃

用途：特殊工業、物流 需要競投土地，投資大場租值昂貴，

對物流事業缺乏吸引力。

(3)長期土地供應 (超過 15 年：跨越 2029 年)

(A) <u>土地 地點</u>	<u>面積公頃</u>	<u>百份比</u>
◦ 大嶼山 (小濠灣)	36.28	52%
◦ 新界東北(平輦/ 打鼓嶺)	18.62	27%
◦ 新界西北(洪水橋新發展區)	14.93	21%
合共	<u>69.83</u>	<u>100%</u>

(B) 近岸填海發展新土地

- | | |
|----------|--------------|
| (1) 小濠灣 | 約 100-150 公頃 |
| (2) 龍鼓灘 | 約 200-300 公頃 |
| (3) 青衣西南 | 約 80-120 公頃 |

填海發展新土地需要很多年才可以落成使用，尚未有具體發展時間表。

(C) 新界東北 (平輦 / 打鼓嶺)

預留 36 公頃土地用作特殊工業用途，地點遠離港口和機場宜作工業區發展，全不適宜用作露天貯物用途。

分析土地的佈局和設計，香港 港口發展策略研究 2030，建議促進在新界物流設施的發展令香港發展在區域交易及分配中心、物流發展趨勢集中在

“A B C D” 四大元素：

“A” 為 **Airport** 機場 (空運物流)

“B” 為 **Bridge** 橋 (橋頭經濟區-港珠澳大橋)

“C” 為 **Cross-Border** 跨境 (兩地邊境區高端/高增值物流業)

“D” 為 **Digital (E-Economic Logistics)** 電子商務(將會是重要的業務增長和未來趨勢)

但在上述 “A B C D” 四大發展趨勢過程中，主要是集中在多層式的物流中心/私人倉儲，完全沒有觸及露天貯物用地的規劃和設計以配合整體物流業

的發展。

綜觀專家報告有關物流土地供應狀況，無論在短期、中期和長期土地規劃中完全沒有考慮露天貯物營運者的用地需要和重要性。

兩位教授和博士總結土地供應報告中特別提示，政府應考慮再保留現時在 190 公頃露天貯物土地營運中的行業，因為在短期內這些行業不能夠完全遷離到其他合適地區作業。

經過第三階段社區參與活動及細閱有關專家報告和研究團隊的回應，露天貯物營運者感到非常困擾、迷茫、不安、何去何從，如何維持企業營運和員工就業……面對種種困難我們再次要求規劃研究團隊再檢視新發展區大綱圖以讓業界清楚明白政府如何協助露天貯物營運者和就業人士，將影響程度減至最低和能夠持續地營運和提供港口後勤支援服務。

隨意見書附上近日拍攝的照片並概述現時露天貯物各行業的營運狀況：

(A) 露天貨櫃場 (佔地 100 公頃)

面對市場競爭，維持高效率和低成本，現時在廈村鄉洪水橋區內的貨櫃場頗具規模及非常善用土地。吉櫃處理平均達 6-7 個高，重櫃亦達 4 個高。若將重櫃堆高超過 7 個時，會增加嚴重意外風險及影響處理貨櫃交收運作效率和時間，同時亦須考慮貨櫃本身承重力。葵涌國際貨櫃碼頭已達飽和，長期以來依賴廈村鄉洪水橋支援方能使整個物流系統暢順平穩運作。顯而易見，貨櫃場只適宜在露天倉地上運作，才可善用高空貯放貨櫃，

搬遷到多層式的物流中心內運作完全是不可行的。

另建議貨櫃場搬遷到中國大陸營運亦是完全不可以接受的。在現實的營商環境中必須考慮兩地法規、稅制、過關手續、運輸路程、時間、成本、效率、國內土地供應等等因素。處於航運、物流、運輸激烈競爭情況下，採用“跨境”露天貯物營運方式定必無法生存及完全失去競爭力。

(B) 環保回收 (佔地 30 公頃)

一間普通規模的廢紙回收工場基本上具備多台運輸帶式的壓縮機、地台式地秤、叉式起重車(剷車)、中大型貨車，充裕空間處理廢紙和貯存。長久以來廢紙的回收均由私人企業經營，從來沒有得到政府的鼓勵和支持或規劃土地與業界作長遠發展。過去回收工場每每因地方發展而不斷地被迫遷或結業。現在洪水橋新發展區重點放在房屋建設，在區內 30 多間回收工場要面對搬遷或結業。

至今業界尚未能清晰知道搬遷有甚麼具體配套安排或是政府會取締回收行業。規劃研究團隊建議環保回收行業可以搬遷到多層式的物流中心繼續營運，這建議對小型規模的回收工場可能有機會進場，但對中大型規模的回收工場確切是不可行，請試問現在或將來有沒有大財團或發展商願意接受回收行業進駐其高昂投資的物流中心，尤其營商位置必須是地舖，樓底要高、地方要大、租金要平、舖前空間要闊大以容納多部貨車出入。從營商角度回收工場會帶出非常負面影響，無法吸引其他高增值的物流行業租用地

方，大大減低物業價值和租金回報。在香港鴨脷洲其中一座工貿大廈，在地舖營運多年的回收工場(高質廢紙回收)亦被發展商拒絕續租而結業。其他回收行業 如廢鐵、廢車等有關營商環境和現況與廢紙回收工場一樣，須要面對惡劣的營商前景。

(C) 大型機械設備、建築材料、維修工場 (佔地 50 公頃)

現時露天倉地貯放的大型設備、建築材料之尺寸(長.闊.高)異常巨大和超重，需要具備巨型起重機、剷車、地台式地秤(可承重達 50 公噸)的設施方能正常運作。此外亦需要特殊功能的車輛和重型貨車配合運輸和吊送。基於投資成本和租金回報不成正比，相信難會見到任何財團或大發展商會考慮高價投地特別建造高規格特殊物流中心以滿足此行業的需要。從物件體積和重量角度分析、根本看不到有甚麼方法可以搬遷到多層式的物流中心內營運。展望香港在短期、中期和長期發展私人和政府會有大量工程上馬，加上私人和公共恆常的設施維修各保養，這些行業所提供的產品和服務是必須的、恆常的，不能久候的。建議行業搬遷到中國大陸營運，如貨櫃場情況一樣採用“跨境”露天倉貯物方案是不切實際的，不可行的和不能夠接受的。由劃大綱圖第一階段開始至今，物流運輸 露天貯物各業界已積極參與活動，尋求所有可行方法，不論在廈村鄉 洪水橋區內或新界其他地區或中國大陸，希望覓得合適用地重置營運。面對重重困阻，仍難以克服，處於灰暗營商前景下，無助、無援、無方向，無法用筆墨來形容當前苦況。

若然必須依從 一成不變 的規劃大綱圖來執行，在現實的情況下 露天貯物營運者可以選擇的途徑不多。被迫結業的就是以結業告終，可以“上樓”的盡量設法“上樓”各自計算營運成本效益、作業流程效率、價格競爭、生存空間等因素，無法“上樓”及必須在露天土地上作業的營運者或不能將行業搬遷到中國大陸的營運者，現在必須更加要積極地參與大綱圖的規劃工作，務求研究專家團隊能夠與營運者共同深入分析，詳盡了解各行業實際運作流程、合適作業地點、用地模式、實際需要用地面積等方能研制短期、中期和長期的露天貯物土地供應分析報告，好讓露天貯物營運者盡快知悉規劃藍圖，發展方向和時間表以消除各界的疑慮和長年累月憂心忡忡而無所適從。

現在超過 200 間中小企在營運中，當各界營運者能清晰、明白、知道既定的目標、方向、規劃、用地分配等定必會致力配合政府編制的露天貯物土地供應方案，進行整合、搬遷、重置工作。

對長期無形的重壓自然地會釋放，業界會全心全力地集中做好經濟和就業工作，社會方會和諧安穩。

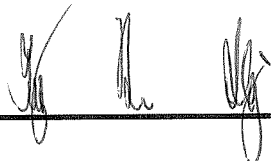

露天貯物各營運者近月不斷商議、探討、研究分析如何透過整合搬遷、重置等方法盡量減少露天貯物用地面積，初步估算露天貯物用地可以由現時的 190 公頃縮減至 140-150 公頃並希望用地仍可集中在廈村鄉洪水橋新發展區內，尤期在廈村路、屏廈路、鳳降村近山邊一帶最合適，因為這一帶最近深圳灣

口岸，往返內地最為方便快捷，不會對現有村落的生活環境及景觀造成太大影響，交通也不會給道路使用者帶來不便。

雖則房屋需求在政策上是“重中之重”，但是經濟和就業的重要性亦不容忽視，更不可單為新發展便將所有露天貯物的營運者和辛勞的就業人士全部取締和推向末路。

房屋需求和經濟就業 兩者同是重要，在發展過程中應該盡量取得平衡以達至三贏局面。

新界露天倉經營者協會有限公司

簽署：  

主席： 鄧坤盛先生

日期：2015年9月15日

****副件抄送致：**

政務司司長 林鄭月娥女士

發展局局長 陳茂波先生

自由黨主席 鍾國斌先生

民建聯主席立法會議員 李慧琼女士

元朗區議會主席立法會議員 梁志祥先生

土木工程拓展署署長 鍾錦華先生

立法會 發展事務委員會主席 謝偉銓先生

AECOM 顧問公司

會址：新界元朗廈村路 DD124 LOT1181 二樓

郵寄：新界元朗廈村路居民信箱 201 號

電話：2472 6560 傳真：2472 6520

E-MAIL：ASSOCIATION6560@YAHOO.COM.HK

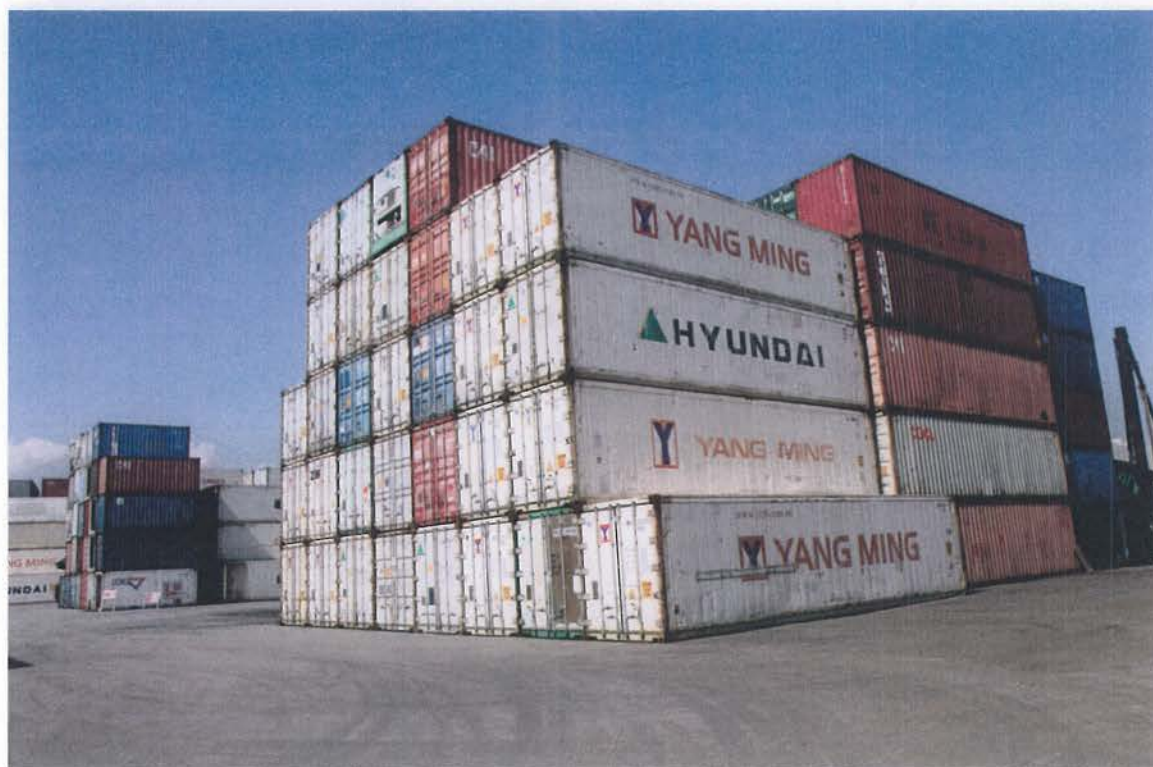
露天貯物 (A)貨櫃場



露天貯物 (A)貨櫃場



露天貯物 (A)貨櫃場



露天貯物 (B)環保回收場



露天貯物 (B)環保回收場



露天貯物 (B)環保回收場



露天貯物 (B)環保回收場



露天貯物 (C.)大型設備/建築材料



露天貯物 (C.)大型設備/建築材料



露天貯物 (C.)大型設備/建築材料



露天貯物 (C.)大型設備/建築材料



露天貯物 (C.)大型設備/建築材料



露天貯物 (C.)大型設備/建築材料



露天貯物 (C.)大型設備/建築材料

