

屯門西擬議物流發展的初步計劃

目的

本文件旨在向議員介紹屯門西擬議物流發展的初步計劃。

物流發展

經濟貢獻

2. 貿易及物流業是香港四大經濟支柱之一，佔本地生產總值約 26%。單單物流業則佔本地生產總值約 5%（820 億港元），並為約 6%的就業人口提供約 19 萬 5 千個職位。

政策

3. 財政司司長在今年 2 月 27 日公布的政府財政預算案中表示，香港需要建造現代物流業專用設施以發展物流業高增值服務，縮短運作時間及降低物流及庫存成本，務求有效回應市場需求，促進香港發展成為高檔商品的區域分銷中心，鞏固香港物流樞紐的地位。國家在《十二五規劃》中亦明確表示支持香港發展成為高價值貨物存貨管理及區域分銷中心¹。

現代物流

4. 有別於貨物運輸、裝卸和拆併箱等傳統物流服務，高增值物流服務主要涉及為高價值商品提供供應鏈管理方案和區域配送。由於香港具備快捷有效的多式聯運網絡、自由港的地位和保

¹ 香港現正為不少高價值貨物提供區域分銷服務，包括飛機零件、電子產品、國際時裝品牌，以及電器品牌。

護知識產權的良好法制，香港在處理和分銷高價值貨物至區內市場方面，佔有一定優勢。加上我們的物流專業人員能夠提供一系列的增值和「度身訂造」的物流服務，以迎合顧客在存貨管理、訂單處理、品質保證和分銷安排等多方面的不同需要，並按客戶要求提供貨物標籤、包裝、維修等服務，相信未來物流業在發展區域分銷業務方面會有很大增長空間，並且帶動管理、技術和勞動等不同層面的就業機會。

5. 要抓緊高增值服務的發展機遇，物流業必須配備現代化的專門設施，才能滿足現代供應鏈對處理高價值貨物的要求，並按客戶的指定規格將貨物“適時”和“適量”地運送到亞洲區內不同地點。有別於傳統工業大廈，這些物流業專用設施備有車道直達大廈的各層，並於每層設置貨櫃車上落貨區，而每層有較高樓層高度，方便操作人員利用先進科技如無線射頻識別，快捷地處理和提取貨物。同時，這些設施有較高的保安規格。

土地需求

6. 業界對於物流用地需求殷切，政府已先後於青衣推出兩幅合共 4.8 公頃的物流用地，並將於今年上半年於青衣推出第三幅約 2 公頃的土地作物流發展。同時，我們已聯同相關政府部門審視不同區域內有否合適的政府土地可撥作物流發展，考慮的因素包括（i）用地須有完善的道路網絡接駁至機場、貨櫃碼頭或陸路口岸；（ii）土地的規劃用途須容許作物流發展；（iii）物流設施與鄰近地方的用途相符；以及（iv）土地沒有其他長遠規劃等。經初步審視，屯門西約 10 公頃土地（見下文第 8 至第 10 段）符合上述基本條件。

7. 在長遠土地規劃方面，政府將展開「優化土地供應策略」第二階段公眾參與活動，就包括北大嶼山小蠔灣在內的五個近岸填海地點諮詢公眾。我們會因應公眾意見考慮包括物流等用途。

建議

8. 屯門至赤鱗角連接路將於 2018 年啓用，屆時，屯門西與機場的車程只需十分鐘，將是處理空運貨物的理想地點。我們於屯門西預留約 10 公頃土地，以用作發展物流設施，提供高增值服

務。建議包括下列兩個地點（見附圖）—

(a) 屯門第 49 區

- 約 3.6 公頃
- 被規劃作「其他指定用途」註明「貨櫃存放場及修理站」地帶
- 現時未有任何用途

(b) 屯門第 38 區

- 約 6.4 公頃
- 被規劃作「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶
- 現時為臨時填料庫

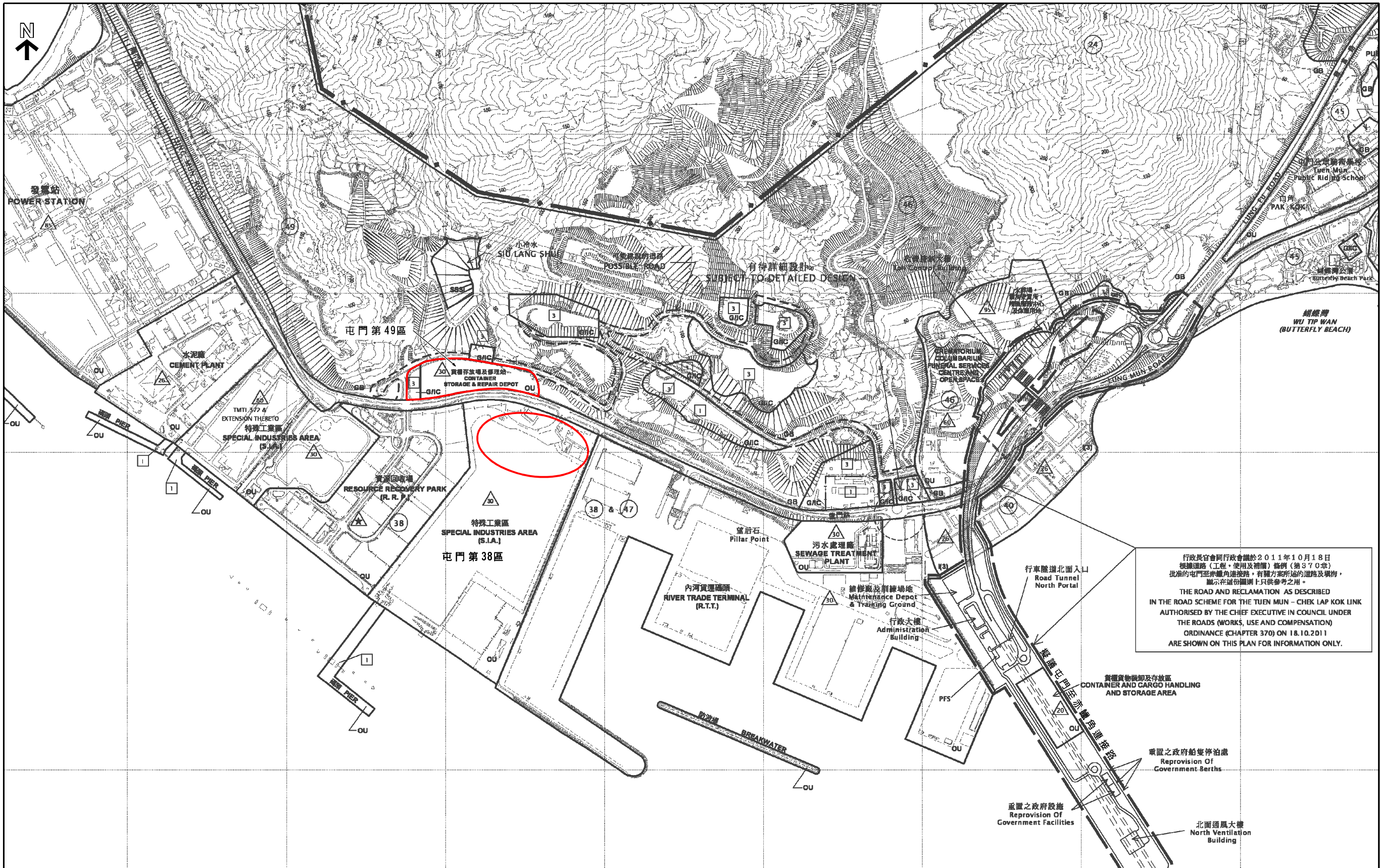
9. 屯門西的土地均以特殊工業或相關用途為主，亦有如內河碼頭的貨運設施，因此，在屯門西發展物流與附近土地的用途是互相配合。屯門西的相關選址與就近民居有相當距離，其中屯門第 38 區與最接近的民居美樂花園相距約 2,500 米，加上現代化物流設施的工序大多於室內進行，擬議的物流發展預計不會對民居造成影響。從經濟角度而言，高增值物流服務涉及現代化工序，也需要不同工種的人手，有關建議將會為屯門區不同階層人士創造約 5,500 個新就業機會。

10. 根據現時規劃大綱圖對樓面面積和發展高度的限制，我們初步預計擬議物流用地可供興建約 3 幢少於 5 層高的物流設施，提供約 250,000 平方米的總樓面面積。我們理解議員關注建議對地區交通帶來的影響及交通配套是否足夠。為此，政府會考慮擬議物流發展帶來的交通需求和進行交通影響評估，待制訂所需的緩解措施和確立有關建議可行後，才會逐步落實擬議的物流發展計劃。

議員意見

11. 歡迎議員就屯門西擬議物流發展的初步計劃提供意見。

運輸及房屋局運輸科
二零一三年二月



屯門西擬議物流發展用地 (只供參考)

米 0 500 1 000 米

圖

圖則編號: M/SP/13/019

日期: 27/02/2013

行政長官會同行政會議於2011年10月18日根據道路(工程、使用及補償)條例(第370章)批准的屯門至赤鱗角連接路,有關方案所述的道路及填海,顯示在這份圖則上只供參考之用。

THE ROAD AND RECLAMATION AS DESCRIBED IN THE ROAD SCHEME FOR THE TUN MUN - CHEK LAP KOK LINK AUTHORISED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE ROADS (WORKS, USE AND COMPENSATION) ORDINANCE (CHAPTER 370) ON 18.10.2011 ARE SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.

貨櫃貨物裝卸及存放區
CONTAINER AND CARGO HANDLING AND STORAGE AREA

重置之政府船隻停泊處
Reprovision Of Government Berths

重置之政府設施
Reprovision Of Government Facilities

北面通風大樓
North Ventilation Building

行車隧道北面入口
Road Tunnel North Portal

行政大樓
Administration Building

維修廠及訓練場地
Maintenance Depot & Training Ground

污水處理廠
SEWAGE TREATMENT PLANT

望后石
Pillar Point

內河貨運碼頭
RIVER TRADE TERMINAL (R.T.T.)

特殊工業區
SPECIAL INDUSTRIES AREA (S.I.A.)

屯門第38區

資源回收場
RESOURCE RECOVERY PARK (R.R.P.)

特殊工業區
SPECIAL INDUSTRIES AREA (S.I.A.)

TM11.372 4
EXTENSION THERETO

水泥廠
CEMENT PLANT

屯門第49區

小冷水
SIU LANG SHUI

有待詳細設計
SUBJECT TO DETAILED DESIGN

蝴蝶灣
WU TIP WAN (BUTTERFLY BEACH)

蝴蝶灣公園
Butterfly Beach Park

屯門公立騎術學校
Tuen Mun Public Riding School

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK

山角
PAK KOK