



北都綠廊

貨流光帶 · HSK SITE 2

項目資料 · 2026.09

非要約

—— 洪水橋 / 厦村新發展區 · 現代物流圈 · 用地二

洪水橋 現代物流圈

用地二項目資料

5.0 ha

用地

約 9—25 萬 m²

總樓面 · 暫定

18,000 m²

錨點企業樓面 · 暫定

2026.09

非投資招攬

一個以園區形態出現的 現代物流用地。

洪水橋／廈村新發展區是北部都會區內的現代物流試點。用地二位於物流圈南部區域 A，擬作高價值貨物物流及相關配套。

根據政府公開資料，洪水橋經港深西部公路約五分鐘可達深圳灣口岸；香港國際機場及葵青貨櫃碼頭約二十五分鐘。高值貨走空、大宗與拼箱走海、跨境走深圳灣，可在同一園區完成。

2023 年《現代物流發展行動綱領》提及在北部都會區打造現代物流圈，並以洪水橋／廈村為試點；2026 年公布規劃研究後，首批用地進入市場窗口。政策、土地與口岸的實際時間表，仍以政府公布為準。

本資料只作項目背景介紹，不構成任何要約、招攬或投資建議。



現代多層物流設施概念圖。取材自政府公開規劃資料；不代表最終設計或政府批核。

港深西部的 物流節點。

用地二在洪水橋／厦村新發展區西翼，土地集中、地勢平坦，面向深圳前海與南山。



洪水橋 / SITE 2
5.0 HA · 用地二

01	深圳灣口岸 經港深西部公路	約5 MIN
02	香港國際機場 三跑道系統	約25 MIN
03	葵青貨櫃碼頭 海運樞紐	約25 MIN
04	深圳前海 / 南山 區位相鄰	相鄰 ADJACENT

車程為約數，視交通、口岸及通關安排而定。地圖只作區位關係說明，不構成任何承諾。

5.0 公頃， 總樓面約 9 – 25 萬 m²。

用地二屬物流圈南部區域 A，與用地 3 同屬第二批。政府正一併收集市場意見，方便按園區、而不是按單幅地來考慮。

規劃地帶屬物流設施，法定地積比率上限為 5 倍，已公布的指示性最低樓面較低。層高約至 12 米一般可獲接納。最終參數以政府文件及正式程序為準。

本頁只列面積及暫定參數，不展示地塊平面、分割或建築布局。

項目	暫定資料
用地面積	約 5.0 公頃 (50,000 m²)
總樓面	約 9–25 萬 m²
錨點企業樓面	約 18,000 m² (約 20%)
契約年期	最長 50 年 · 年期另定
批次	第二批 (用地 2 + 3)
區域	南部 · 區域 A

以上均為政府公開資料中的暫定方向，不是已簽署契約，亦不保證最終獲批。

土地本身不創造價值。項目成效取決於營運能力、市場需求、政府程序及最終協議。

多層物流， 綠色園區。

高樓底、貨車可達上層、綠化屋面與太陽能。貨車置於外環，人員與綠化置於中央綠軸。

現代多層物流設施概念圖。取材自政府公開規劃資料；只作方向示意，不代表最終設計、政府批核或任何環境認證。

CONCEPT ONLY

NOT FINAL DESIGN

NOT A GOVERNMENT ENDORSEMENT

歡迎共同發展本園區。

我們希望與物流營運、開發建造、智慧綠色、數字化、社區與人才等領域的長期夥伴交流。這是一次非約束性的合作交流。

01

物流營運

高價值貨物、電商、冷鏈、自動化倉營運商；營運合作、租賃或試點。

02

開發建造

多層物流設施、鋼結構、綠色建築；設計、建造及工程管理。

03

智慧綠色

太陽能、儲能、充電、雨水管理及低碳方案；技術或能源服務。

04

數字化

物流科技、數字孿生、園區管理系統；平台、試點或數據合作。

05

社區與人才

培訓、就業、社區設施及青年計劃；課程、社區項目。

06

專業服務

規劃、法律、金融、ESG 及企業進駐；顧問或專案服務。

共創目標 · 可選多項

多層高價值物流

綠色低碳

智慧自動化

中小企空間

人才就業

社區公共空間

交通接駁

片區統籌

「合作共創」及「共同發展」只作方向交流，不構成任何合夥、合資、代理、土地權益、要約或合作承諾。任何合作須以正式簽署文件為準。

由交流開始，逐步推進。

每一步只作非約束性交流，並不構成合作承諾。政府招標及土地處置程序，由官方渠道另行公布及處理。

01

提交合作交流

機構、角色、合作方向、可貢獻的能力及共創目標。



02

項目資料處回覆

按需要補充公開資料；如合適，安排資料交流。



03

NDA / 資料室

進一步技術或商業資料，只在保密安排下提供。



04

合作備忘 / 試點

如雙方有共識，再討論合作備忘、試點或正式協議。



05

正式協議

任何合作、開發、營運、合資或土地安排，以正式簽署文件為準。



我們不提供「獨家」、「優先」或「特殊」資訊；進一步資料只會在 NDA 下，提供給符合客觀資格的機構。

請先閱讀這些限制。

- 本資料只供項目背景及市場資料交流，不構成任何證券、基金、合夥權益、土地或物業的要約、招攬、邀請、推薦或投資建議。
- 本項目並非集體投資計劃，亦未獲證券及期貨事務監察委員會認可。任何人士不應依賴本資料作出投資決定。
- 「合作共創」及「共同發展」只作方向交流，不構成任何合夥、合資、代理、特許經營、土地權益或合作承諾。
- 面積、樓面、年期、時間及規劃參數均為政府公開資料中的暫定方向，可能更改，並不保證準確、完整或適時。
- 政府招標及土地處置程序由官方渠道另行公布及處理；本資料不代表任何政府部門。
- 本資料不展示地塊平面、分割或建築布局；任何進一步資料只在 NDA 下提供，並受適用法律及政府程序約束。



本資料根據 2026 年 8 月前後之政府公開規劃及市場資料整理，僅供項目資料交流。未經同意，請勿轉發或對外引用。圖表為便於閱讀而重製或節錄，不取代任何官方文件。

由合作交流 開始。

如你代表物流營運商、開發建造商、智慧綠色方案商、數字化團隊、社區或人才夥伴，歡迎與項目資料處交流。

項目資料處
非約束性合作交流

管浪宇
項目統籌 · 蘇齊萊

hsk@sukilite.com
資料查詢

項目資料
2026.09 · 非要約

北都綠廊 · 貨流光帶

洪水橋現代物流園 · 用地二
項目資料 · 2026.09