

2016年5月17日  
討論文件

## 立法會工商事務委員會

### 根據經修訂的工業邨政策推行試驗項目

#### 目的

本文件徵求委員支持根據經修訂的工業邨政策，於將軍澳工業邨發展兩個試驗項目（先進製造業中心及數據技術中心）及建議的融資安排。

#### 背景

##### *工業邨現況*

2. 現時，本港有三個工業邨。它們是大埔工業邨、元朗工業邨及將軍澳工業邨，分別佔地 75 公頃<sup>1</sup>、67 公頃及 75 公頃，由香港科技園公司（下稱「科技園公司」）負責管理。

3. 按原有的工業邨政策，工業邨的土地主要批予合資格的申請者，根據其本身的需要設計並建造廠房。該政策於 40 多年前制定，目的是為佔地廣而無法設於一般多層工業大廈的產業提供用地。土地以長期契約方式批出，租期至 2047 年屆滿，地價是參照用地平整時的開發成本釐定，並會考慮通脹及當前的市場狀況而定期作出調整。目前，除了最近由科技園公司收回兩幅合共 2.5 公頃的已發展用地外，大埔工業邨的用地已全部批出。元朗工業邨有兩幅總面積約為 1 公頃的空置用地，而科技園公司亦在 2016 年 3 月收回一幅 0.56 公頃的已發展用地。將軍澳工業邨有約 9.86 公頃的用地仍然空置。按百分比計算，大埔、元朗及將軍澳工業邨分別只有 3%（2.5 公頃）、2.3%（1.56 公頃）及 13%（9.86 公頃）的用地面積可供即時發展或重新發展。

---

<sup>1</sup> 1 公頃 = 10 000 平方米。

4. 雖然工業邨租用率高，但工業邨內已發展樓宇的平均地積比率只達到最高整體地積比率（2.5 倍）的大約 53%。三個工業邨內大部分用地均具進一步發展潛力。就此，科技園公司一直與廠戶進行洽商，要求他們退還沒有用到的地積比率，以及鼓勵他們交還未能全面善用的廠房。通過這些措施，科技園公司可以更加善用現有的工業邨用地。

### *經修訂的工業邨政策*

5. 我們在 2014 年聯同科技園公司檢討了香港科學園及工業邨的使用情況及長遠發展方向。是次檢討提出多項建議，包括科技園公司應更善用三個工業邨的土地，以支援能為本港帶來更大效益的科學與創新及科技（下稱「創科」）產業。

6. 因此，我們已修訂工業邨政策，以吸納創科產業。科技園公司日後會主要興建及管理專用的多層工業大廈，以出租予多個創科產業伙伴；除特殊情況外，科技園公司不再批出用地予單一用戶以興建自家廠房。所徵收的租金（或在特殊情況下以長期契約方式批出的土地的地價）會從過去以土地開發成本掛鈎，改為根據當前的市場狀況及其他相關因素，以具競爭力的價格定價。我們在 2015 年 4 月 21 日諮詢本事務委員會，各委員均支持有關的新政策，並察悉科技園公司計劃在未來數年，於現有三個工業邨的空置用地或承批人交還的用地發展三至四個試驗項目。

7. 行政長官在 2016 年《施政報告》中指出，「再工業化」有潛力成為香港新的經濟增長點。財政司司長亦在 2016-17 年度《財政預算案》中宣布，科技園公司會在將軍澳工業邨進行試驗項目，以推動智能生產和高端製造，估計成本為 82 億元。

## **理由**

### **政策觀點**

#### *(i) 推動再工業化及轉型至智能生產*

8. 為把握資訊及通訊科技和物聯網技術迅速發展帶來的機遇，我們希望吸引適合以香港為基地的高增值工業，推動「再工業化」，將傳統的勞工密集產業轉型至智能生產。這將大大提高

勞動生產力，減低生產成本，以提升本港在全球市場上的競爭力，並創造更多優質和多元的就業機會。

9. 由於香港具備傳統製造業的專業知識和品質標準，我們有潛力發展高端、切合個別用家需要及高增長的科技範疇，例如：機械人技術、醫療衛生相關產業、環保解決方案，以及嵌入物聯網技術的新一代消費產品等。我們需要設計新穎且適合智能生產的現代工業廠房，以配合靈活而高度自動化的生產及分銷方式，和提供嵌入式服務。我們已諮詢工業界的主要持份者，包括香港工業總會、香港生產力促進局及其他行業協會等，他們均十分支持科技園公司發展這些特建廠房，使工業邨更為現代化。

#### *(ii) 資訊及通訊科技產業的互惠發展*

10. 資訊及通訊科技在許多經濟體系已成為主要行業，亦是支援其他產業方面不可或缺的一部分。將流動互聯網、雲端運算及大數據與製造業結合，以及促進電子商務、工業互聯網及互聯網金融發展已成為國際趨勢。政府在「數碼 21」資訊科技策略中，就資訊及通訊科技產業定下願景及目標，當中包括認同把香港發展為數碼經濟體的重要性及潛力。香港具備多項優勢，是亞太地區內設立高端數據中心的最佳地點。

11. 將軍澳工業邨配備無可比擬的 150 兆伏安電力支站，以及完善的國際電訊連接網絡，是資訊及通訊科技產業的理想選址，亦是香港匯聚最多數據中心的地方<sup>2</sup>。我們認為根據經修訂的工業邨政策發展的新大樓，可善用將軍澳工業邨現有數據中心羣組及完善電訊基礎設施的優勢，加強香港作為區內數據技術中心的角色。此外，蓬勃發展並具競爭力的資訊及通訊科技產業，將對香港先進製造業及「再工業化」的發展發揮巨大的互惠作用。

12. 2015 年 6 月，科技園公司經考慮落實經修訂工業邨政策的整體路線圖後，決定以試驗方式在將軍澳工業邨兩幅空置用地發展以下項目－

---

<sup>2</sup> 將軍澳工業邨內有 11 個數據中心，為金融、雲端及寄存行業提供服務，當中包括香港上海滙豐銀行的區域數據中心、香港交易及結算所有限公司的交易及結算數據中心，以及 NTT Com Asia Limited 的金融數據中心等。中國移動國際剛在將軍澳工業邨開設其環球網絡中心，是該公司在中國內地以外的首個基站，為其整個環球系統設置最新的電訊大樓、數據中心及電纜登陸站。中國聯通亦正興建其在中國內地以外首個環球解決方案及管理中心，以提供整合通訊服務及數據中心管理服務。

- (a) 在一幅 2.71 公頃的用地發展多層先進製造業中心，總樓面面積約 108 588 平方米；以及
- (b) 在一幅 0.54 公頃的用地發展數據技術中心，總樓面面積約 27 015 平方米。

## 經濟效益

13. 為推展有關試驗項目，科技園公司委聘顧問<sup>3</sup>進行經濟影響分析及技術可行性研究。顧問在擬備報告時，已考慮相關決策局／部門的意見。下文概述有關結果。

14. 就先進製造業中心而言，顧問的結論如下－

- (a) 對先進製造業中心空間的需求，主要來自以設計為主導的企業，他們從事生產高增值物品。對這些企業，知識產權的保護、可靠性和品質，以及將產品標示為「香港製造」尤為重要。這些企業包括科學園租戶、以香港為基地而欲拓展業務的製造業公司、以內地為基地而欲於香港進行部分高價值活動及研發工作的香港公司，以及有意在香港設立基地的外國公司。
- (b) 我們目前預計位於先進製造業中心的公司會聘用約 2 500 名創科相關人員（以全日制計算），並為本港經濟創造每年約 9.27 億元<sup>4</sup>的增加值<sup>5</sup>。有關項目在六年的建築期內，可望產生約 3 300 個職位（以人工作年計算），以及為經濟貢獻 16.8 億元的增加值。由於將軍澳工業邨鄰近有多個住宅發展項目，預期將軍澳居民（特別是具備創科經驗或資歷的人才）將成為先進製造業中心項目的重要人才來源。

---

<sup>3</sup> ICF Consulting Services Hong Kong Ltd.負責進行經濟影響分析，而利安顧問有限公司則負責進行技術可行性研究。

<sup>4</sup> 有關增加值是根據現時在產業中已知的技術／產品估算，屬一個初步及保守的數字。由於未有歷史經濟數據以核實中心內的製造活動的乘數效應，我們沒有將間接及連帶的增加值包括在內。

<sup>5</sup> 第 14 及 15 段中的增加值數字均以 2014 年價格計算。

- (c) 先進製造業中心的其他效益，包括：能實現科學園及香港其他地方發明的創新及嶄新技術；為科學、科技、工程及數學學科的畢業生及技術人員提供更多高價值的就業機會；提升香港作為先進製造業生產地的地位，以配合其在創新領域的角色；提升與本地大學在科技研究及商品化方面的合作；促進本地集羣發展及構建一個知識共享平台；為本地工程部件及加工服務供應商創造需求；以及培育年青的設計師和企業家。

15. 就數據技術中心而言，顧問的結論如下－

- (a) 對數據技術中心空間的需求來自一系列與資訊科技相關的企業，包括：數據中心、雲端服務供應商、資訊科技服務外判／系統集成商、金融服務公司、數據中心供應商及服務供應商。數據技術中心尤其能吸引支援毗鄰的先進製造業中心內智能生產活動的初創企業及資訊科技公司。
- (b) 我們目前預計位於數據技術中心的公司會聘用約 900 名資訊及通訊科技相關及支援人員（以全日制計算），並為本港經濟創造每年約 5.73 億元的增加值<sup>4</sup>。有關項目在五年的建築期內，可望產生合共約 800 個職位（以人工作年計算），以及為經濟貢獻 4.14 億元的增加值。我們亦預期將軍澳居民將獲聘出任部分新設的資訊及通訊科技相關及支援職位。
- (c) 數據技術中心的其他效益，包括：增加將軍澳工業邨的吸引力及競爭力；優化各數據中心及其支援服務供應商的表現；透過提高數據中心和相關支援服務的表現和可靠性，支持金融及金融科技產業的持續增長；為資訊及通訊科技產業發展和科技創業發揮催化作用；創造更多就業機會及營造更良好的環境，以培育資訊及通訊科技業人才；支援科研及商品化工作；促進不同持份者之間的協同效應；以及發展香港成為領先的數碼城市。

16. 上述建議是由顧問根據今天的市場資訊及科技趨勢提出。由於距離落成時間尚有四至五年，科技園公司會不斷檢視創科產業的發展及需求，以決定實際吸納的產業及相關的條件。

## 發展計劃

### 先進製造業中心－建議的範圍及計劃

17. 我們建議在將軍澳工業邨內一幅緊連駿光街、駿昌街及駿日街的 2.71 公頃用地發展先進製造業中心（見**附件 A**）。先進製造業中心將集中發展獲選定的高增值製造業，並涵蓋延伸活動，包括研發、物流支援、原型製造及設計等。

18. 目前，該用地的最高許可地積比率為 2.5 倍。為充分發揮其發展潛力，有關方面正申請批准在維持將軍澳工業邨 2.5 倍的整體地積比率的情況下，把該用地的最高許可地積比率增至 4.0 倍。兩幢分別為 13 和 9 層高的工業大廈及一幢 4 層高的低層停車場大廈將會分兩期發展，總樓面面積約 108 588 平方米（即總建築樓面面積約 141 164 平方米）。大廈設計將具彈性，以配合或需較高淨空及在超淨室環境進行高精密組裝的先進自動化生產，因此樓底高度及樓面負荷量將按相應要求設計。此外，項目會為特定主題平台（例如化學廢物處理及壓縮空氣系統）提供公用設施。停車場大樓將提供泊車位，而退入範圍亦會提供貨車泊車位和裝卸設施。交通研究的結論認為，計劃發展的先進製造業中心不會增加工業邨的整體可發展密度，因此對鄰近地方的交通影響甚微。如在 2016/17 年度獲撥款開展項目，預計有關項目可於 2021/22 年度完成，估計成本為 66.33 億元，若按付款當日價格計算，則相當於每平方米建築樓面面積成本約 46,986 元。

### 數據技術中心－建議的範圍及計劃

19. 我們建議在將軍澳工業邨一幅位於駿日街及駿昌街交界角落的 0.54 公頃工業邨中心用地<sup>6</sup>（見**附件 A**）發展數據技術中心。該項目旨在提供用地，供將軍澳工業邨和香港的數據中心及轉換中心作數據轉移業務及全球電訊的附屬或配套用途。項目會設計特別功能，以配合數據中心支援、多媒體處理、海底電纜登陸相關需要，及這些範疇的研發活動。

---

<sup>6</sup> 科技園公司沒有按最初計劃發展工業邨中心。該用地部分範圍目前以月租方式租予一個工業邨承批人作臨時倉庫用途。

20. 數據技術中心由一幢位於三層高平台上的 13 層大樓及一個停車場地庫組成，總樓面面積約為 27 015 平方米（即總建築樓面面積約 36 100 平方米），符合該用地的規劃意向。地庫將提供泊車位和容納屋宇裝備裝置及附連機房的空間。擬建大廈包括為數據技術及電訊服務而特別設計的基礎設施。我們亦會藉此機會為將軍澳工業邨承批人提供一般的支援設施，包括商業中心、展示場區及辦公室等。交通研究已確定不會對鄰近地方的交通造成顯著的不良影響。如在 2016/17 年度獲撥款開展項目，預計有關項目可於 2020 年完成，估計成本為 16.15 億元，若按付款當日價格計算，則相當於每平方米建築樓面面積成本約 44,736 元。

### *建議的融資安排*

21. 為協助科技園公司在可行範圍內，盡早推行這些項目，我們認為適宜以注資（65.98 億元，大約是發展成本的 80%）及政府貸款（16.5 億元，大約是發展成本的 20%）的形式提供財政資助。

22. 我們在建議採用上述融資結構時，已考慮科技園公司的財政狀況、未來數年的預計收入及開支，以及未來數年擬進行的基本工程項目及新措施，包括科學園第一階段擴建計劃。科技園公司的現金流量預測載於**附件 B**。

23. 我們預計科技園公司在 2019/20 年度提取政府貸款。一如為科學園第二期及第三期發展提供的政府貸款，政府會以發鈔銀行的平均最優惠貸款利率為基礎，參考該利率與 12 個月香港銀行同業拆息之間的差距收取利息，以反映政府的借貸成本<sup>7</sup>。科技園公司會在提取政府貸款起計兩年後，即由 2021/22 年度起，以分期繳付均等款額的方式，分 15 期還款。倘若科技園公司在償還貸款時，現金流量出現不可預見的問題，科技園公司可修訂還款時間表或延長還款期，惟兩者都須事先獲得財政司司長批准。有關項目建議的政府貸款的指示性條款及條件摘要載於**附件 C**。

24. 有關項目不會對政府造成經常性財政影響。鑑於最終的項目成本或會因多個因素（例如經濟狀況轉變、勞工成本及建築材料成本在施工期間出現變動）而與估計的 82.48 億元發展成本有所出入，因此科技園公司須謹慎控制整體項目成本。為控制政府所承擔的財務風險，政府的注資及貸款金額將以 82.48 億元為上

<sup>7</sup> 2015 年 9 月的年利率為 1.282 厘。

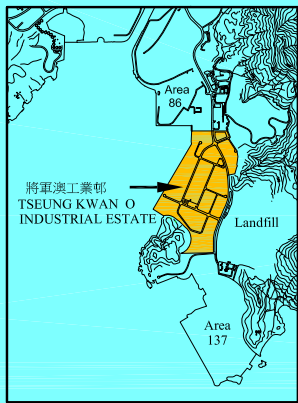
限。如項目成本最終超出有關金額，政府不會提供進一步資助。如有需要，科技園公司須自行設法節省項目成本或尋找額外資助途徑。

## 徵詢意見

25. 請委員支持將軍澳工業邨試驗項目的發展計劃及建議的融資安排（載於上文第21至24段）。如獲委員同意，我們會徵求財務委員會批准有關撥款。

創新及科技局  
創新科技署  
2016年5月

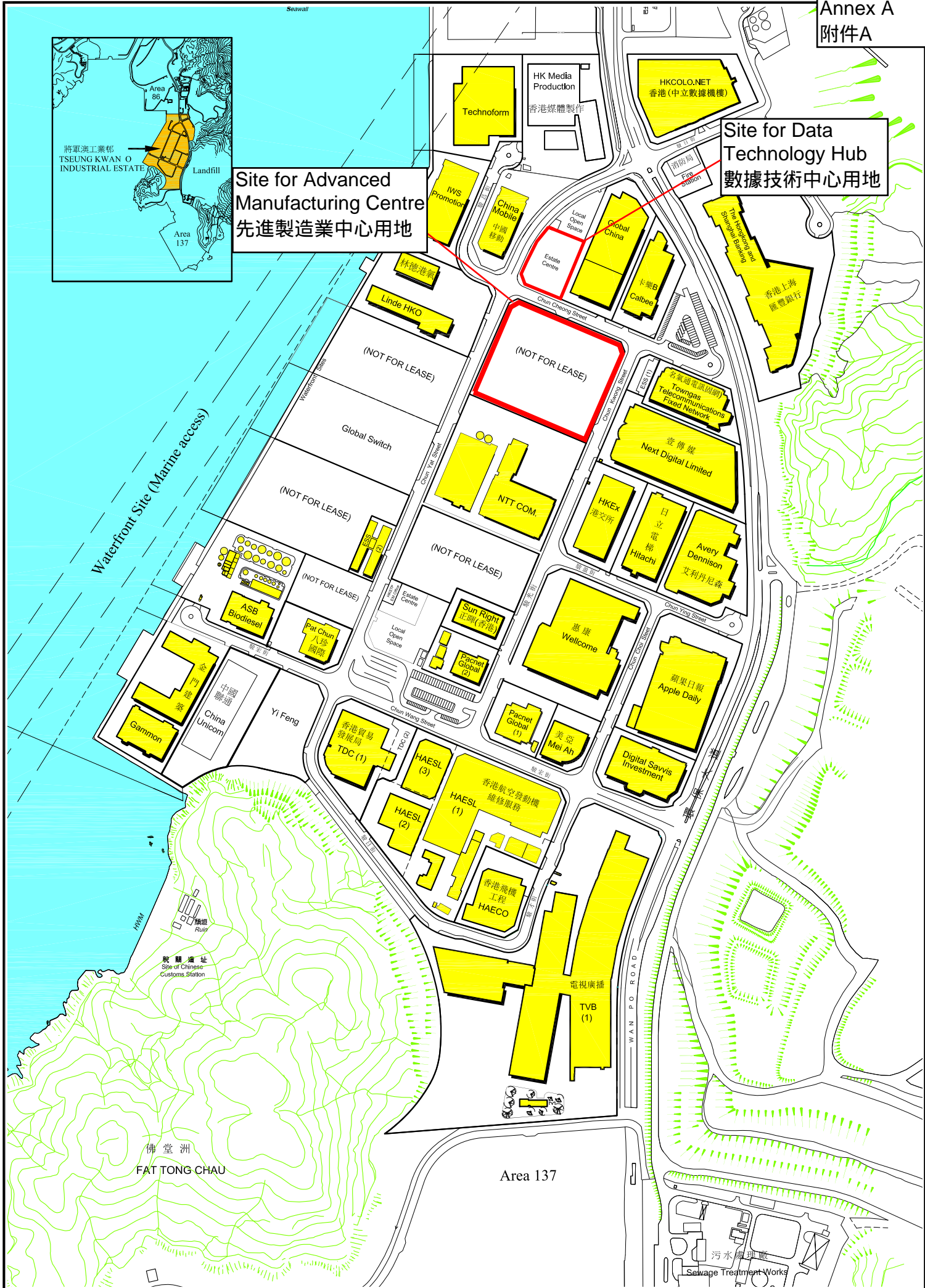




Site for Advanced  
Manufacturing Centre  
先進製造業中心用地

Site for Data  
Technology Hub  
數據技術中心用地

Waterfront Site (Marine access)



稅關遺址  
Site of Chinese  
Customs Station

佛堂洲  
FAT TONG CHAU

Area 137

污水處理廠  
Sewage Treatment Works

香港科技園公司的現金流量預測（以百萬元計）

	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
年度初現金結餘	670	10,458	7,767	3,808	2,513	944	287	626	1,105	679	810	995	1,207	809
工業邨兩個項目和科學園第一階段擴建計劃融資前科技園公司的現金流量淨額	1,019	(668)	188	(692)	198	276	528	670	(135)	416	466	490	483	536
可供支付工業邨兩個項目和科學園第一階段擴建計劃建造費用的現金淨額	1,689	9,790	7,955	3,116	2,712	1,220	815	1,296	970	1,095	1,275	1,484	1,690	1,344
工業邨項目的發展成本*（註1）	(355)	(1,126)	(2,149)	(2,277)	(1,596)	(745)								
科學園第一階段擴建計劃的發展成本	(352)	(897)	(1,998)	(1,047)	(134)									
政府注資（工業邨項目）	6,598													
政府注資（科學園第一階段擴建計劃）	2,878													
政府貸款（工業邨項目）				1,650										
政府提供擔保的商業貸款（科學園第一階段擴建計劃）				1,107										
商業貸款還款（本金／利息）				(36)	(38)	(40)	(41)	(43)	(143)	(137)	(132)	(129)	(733)	
政府貸款還款						(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)
年度尾現金結餘	<b>10,458</b>	<b>7,767</b>	<b>3,808</b>	<b>2,513</b>	<b>944</b>	<b>287</b>	<b>626</b>	<b>1,105</b>	<b>679</b>	<b>810</b>	<b>995</b>	<b>1,207</b>	<b>809</b>	<b>1,196</b>

註1：總發展成本將為 82億 4,800萬元，這將包括政府注資的65億9,800萬元及政府貸款的16億5,000萬元，詳情如下－  
政府提供不同形式的財政資助－

2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	總計
6,598	-	-	1,650	-	8,248

**就經修訂的工業邨計劃下的試驗項目  
向香港科技園公司提供政府貸款  
建議條款及條件**

- 貸款額： 16.5 億元
- 貸款人： 香港特別行政區政府
- 目的： 為將軍澳工業邨兩個試驗項目（先進製造業中心及數據技術中心）的發展成本提供資金
- 提款安排： 暫定提款安排如下<sup>註一</sup>

財政年度	提款額
2019/20	16.5 億元
<b>總計</b>	<b>16.5 億元</b>

- 貸款年期： 17 年
- 利息： 以發鈔銀行的平均最優惠貸款利率為基礎，參考該利率與12個月香港銀行同業拆息之間的差距收取利息
- 還款期：
- 貸款分 15 年攤還，每年繳付均等還款額（可因應當前利率變動而予以調整）
  - 首次還款在提款起計兩年後，即由 2021/22 年度起
  - 其後每年還款，直至 2035/36 年度為止
- 備註： 倘若科技園公司在償還貸款時，現金流量出現不可預見的問題，可修訂還款時間表或延長還款期，但兩者都須事先獲得財政司司長批准。

---

<sup>註一</sup> 提款安排是以政府會在 2016/17 年度內完成注資為基礎而訂定。