

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)901/15-16(04)號文件

檔號：CB1/PL/CI

工商事務委員會

2016年5月17日舉行的會議

有關經修訂的工業邨計劃的推行進展的 背景資料簡介

目的

本文件提供有關經修訂的工業邨計劃的推行進展的背景資料，並綜述議員在過往討論相關課題時提出的意見及關注。

背景

2. 在2016年施政報告中，行政長官宣布政府及香港科技園公司(下稱"科技園公司")已修訂工業邨政策，以在工業邨內發展多層高效能的專用大廈，推動智能生產，並吸引高增值科技產業和高增值生產工序，創造更優質及更多元化的就業機會。

科技園公司

3. 科技園公司於2001年成立，是政府全資擁有的法定機構，旨在協助香港建立及孕育應用研究及發展(下稱"研發")的環境，並透過向以科技為本的公司及活動提供一站式的基礎支援服務，鞏固香港作為區內科技樞紐的地位。科技園公司現時運作和管理位於白石角的香港科學園(下稱"科學園")；位於大埔、元朗和將軍澳的3個工業邨；以及位於九龍塘的創新中心¹。

¹ 創新中心專為設計人才成立，以推動發展高增值的設計及創意工業。

工業邨政策的發展

4. 該3個工業邨合共提供217公頃土地，以供無法於一般多層工業或商業大廈運作的產業長期租用至2047年。

5. 由於製造業的性質不斷改變，而服務業的貢獻提升，除傳統製造業外，獲准在工業邨進行的活動範圍自1998年起已擴展至科技及服務業，例如廣播及電訊業。在將軍澳工業邨批地予首個數據中心後，更多數據中心及電訊項目隨即進駐工業邨。為確保珍貴的工業邨土地得以善用，以及騰出未盡其用的土地以應付中短期的土地需求，科技園公司一直透過各項措施，積極提高工業邨用地的使用率，包括鼓勵未能充分利用土地的承批人考慮開展新項目、交還用地，或把未盡其用的土地轉讓予新承批人。

檢討科學園及工業邨的使用情況和長遠發展方向

6. 政府在2014年聯同科技園公司檢討科學園及工業邨的使用情況和長遠發展方向(下稱"檢討")。檢討提出多項建議，包括科技園公司應更有效率使用3個工業邨的土地，以便支援能為本港帶來更廣大效益的科學與創新及科技產業。

7. 在2015年的施政綱領中，政府宣布會推行檢討的建議，包括着手制訂新工業邨政策，強化創新及科技行業在港的產業鏈，以及進一步活化工業邨。為此，當局在2015年年初修訂工業邨計劃的進駐條件及營運模式。

經修訂的工業邨計劃

8. 為更有效率地使用3個工業邨的土地以支援科學與創新及科技產業，政府已根據檢討提出的建議修改進駐條件，以優先吸納科學與創新及科技產業，不論這些產業能否設於多層大廈。由此，整條價值鏈，即從研發、原型製作、產品設計、生產、測試及分銷、行政管理，到市場推廣及品牌管理都會涵蓋在內。

9. 此外，科技園公司將會主要興建及管理專用的多層工業大廈出租給多個用戶，而不再批出用地予單一用戶以興建自家廠房。建議的專用多層工業大廈會因應選定科學與創新科技產

業²的需要而設計。租金(或在特殊情況下以長期契約方式批出的土地的地價)會與過去的土地開發成本脫鉤，改為根據當前的市場狀況及其他相關因素，定出具競爭力的價格。

10. 科技園公司計劃在未來數年，於現有3個工業邨的空置用地或承批人交還的用地發展3至4個試驗項目。為便利推行試驗項目，科技園公司已就將軍澳工業邨內兩個試驗項目(總面積約3.25公頃)的經濟效益及相關財務安排進行詳細研究。考慮到重新建立本地製造業的全球趨勢，特別是以人工智能、數據分析及物聯網為本的高端製造業，政府建議首兩個項目應針對資訊及通訊科技和使用機械人技術的先進製造業。政府預期相關研究將於2016年上半年完成。

議員提出的意見及關注

11. 工商事務委員會曾於2011年4月19日及12月20日、2015年1月20日及4月21日，以及2016年1月19日的會議上討論與工業邨發展有關的題目。

為工業邨引入產業組合

12. 在2011年4月19日及12月20日，以及2015年1月20日的會議上進行討論期間，委員提出有需要檢討工業邨的運作及制訂新的工業邨政策，藉此活化各個工業邨，以配合產業基礎在過去10多年的轉變。在2015年1月20日的會議上，部分委員進一步呼籲政府當局放寬3個現有工業邨的發展限制，改善相關配套設施配合邨內產業組合的變化。

13. 在2011年4月19日的會議上，政府當局表示，獲准在工業邨進行的活動範圍自1998年起已擴展至科技及服務業，例如廣播及電訊。政府當局已考慮到製造業的性質不斷改變，而將軍澳工業邨於2005年批地予首個數據中心的例子便印證了這一點。此外，在2011年12月20日的會議上，政府當局向委員保證，科技園公司亦會更重視新業務，例如高端數據中心、醫藥及其他綠色產業。在2016年1月19日的政策簡報會及會議上，政府當局表示，為配合"再工業化"，政府會在工業邨發展多層高效能的專用大廈，推動智能生產，以及吸引高增值科技產業和適合香港的高增值生產工序。

² 能於擬建的專用多層大廈作業的例子，包括符合最新法定標準的製藥設施、檢測和認證實驗室、原型製作工場、工業設計實驗室等。

改善工業邨的土地使用及設施

14. 在2011年4月19日及2015年4月21日的會議上，委員對工業邨的土地使用表示關注。2015年4月21日的會議上，部分委員察悉，工業邨的最高整體地積比率為2.5，但未有充分使用，他們詢問有多少土地可用作發展擬議的專用多層工業大廈及推行時間表。

15. 在2011年4月19日的會議上，政府當局回應時表示，科技園公司鼓勵未充分利用工業邨用地的承批人考慮進行新項目、交還用地或轉讓予符合現時進駐條件的新承批人；當局亦會檢討工業邨內空置用地的發展，包括預留給政府部門的用地。關於有多少土地可用作興建專用多層工業大廈，政府當局在2015年4月21日的會議上進一步表示，現有3個工業邨的5幅空置用地總共可提供約8公頃土地發展這類大廈。此外，已計劃的4個先導項目可提供約200萬平方尺的建築樓面總面積。首個完成項目提供的新增樓面面積預期於2020年後可供使用。為達致集羣效應，每幢專用多層工業大廈會特別設計，以出租予選定科學與創新及科技產業的公司。

16. 為配合不同行業的各種需要，以及容納不同規模的公司，部分委員在2015年4月21日的會議上建議政府當局應視乎相關產業的特定需要，容許租戶興建獨立廠房，而於工業邨興建的多層工業大廈亦應提供配套軟硬件設施。政府當局表示，根據經修訂的工業邨計劃，科技園公司日後主要會興建及管理專用的多層工業大廈以出租給多個用戶，而不再批出用地予單一用戶以興建自家廠房。另一方面，在特殊情況下，倘若有充分的理據及強烈需要，科技園公司會考慮以長期契約的方式批出用地予條件優秀的申請機構興建獨立廠房。

工業邨的進駐條件

17. 在2011年12月20日的會議上，部分委員反映回收商難以申請進駐工業邨，另一些委員則詢問當局有否制訂任何支援或優惠利便中小型企業(下稱"中小企")進駐現有或新的工業邨。政府當局答覆時表示，現有3個工業邨已向從事生物柴油、金屬回收及塑膠廢物處理等綠色產業的項目提供已發展的土地供租用。至於協助中小企進駐工業邨，政府當局表示，3個工業邨均有提供已發展的土地，供擁有新型或改良技術的製造業及服務業公司租用，而且已有本地醫藥或食品製造企業進駐工業邨。應委員要求，政府當局已透過立法會CB(1)897/11-12(01)號文件提供

當時在3個工業邨運作的環保科技項目及本地企業(尤其是中小企)的數目。

18. 關於在香港發展數據中心，部分委員在2011年4月19日的會議上促請政府當局考慮到數據中心的獨特運作模式，就在工業邨設立商業數據中心方面檢討有關限制分租的進駐條件。政府當局答覆時表示，科技園公司一直對數據中心的經營持寬鬆的看法，並會根據進駐條件考慮高端數據中心項目的申請。

立法會會議

19. 在2012年10月24日的立法會會議上，蔣麗芸議員提出口頭質詢，查詢有多少間製藥公司在個別工業邨設有廠房、該等數字佔有關工業邨內的公司總數的百分比，以及政府當局將如何深化製藥業的發展。政府當局答覆時表示，8間持牌西藥製造商及6間持牌中成藥製造商分別在大埔工業邨及元朗工業邨設有或計劃興建共22個廠房，佔3個工業邨廠房總數的13%。政府當局會繼續在現有的科學園及工業邨運作基礎上檢討如何作出相應的配合，以協助製業的發展。

20. 在2014年3月19日的立法會會議上，鍾國斌議員就"鼓勵工業界回流發展，令本港產業更多元化"動議一項議案。議員促請政府當局推出實質措施及支援政策，包括活化各個工業邨，以鼓勵工業界回流發展。該議案經單仲偕議員、梁繼昌議員及陳婉嫻議員修正後獲得通過。

21. 在2015年2月11日的立法會會議上，馮檢基議員提出書面質詢，查詢政府當局有否檢討審批在工業邨設置數據中心的申請程序是否有足夠的透明度，以及有何監察機制，防止工業邨內的數據中心營辦商出租或分租獲批土地予第三者。

22. 政府當局答覆時表示，有關設置數據中心的申請均須符合工業都邨的基本進駐條件。所有申請機構的擬議項目經科技園公司職員評估後，均由其董事局屬下之企業拓展及批租委員會負責審批。可供申請土地的資料及進駐條件已上載科技園公司網站。關於調查出租或分租獲批土地予第三者的個案，科技園公司作為工業邨的管理人，會定期派員進入廠房實地巡查。如承批人違反租契協議的條款及條件，科技園公司會採取行動，包括徵收額外地價及要求承批人停止有關違規行為，亦可以根據租契協議啟動重收土地程序。

23. 在2015年3月18日的立法會會議上，盧偉國議員就"制訂長遠及全面的產業政策"動議一項議案。議員促請政府當局活化各個工業邨，以吸引工業界回流發展，並預留更多土地用以發展數據中心，把香港建設成亞洲雲端運算數據中心。該案議項經馬逢國議員、姚思榮議員、梁繼昌議員、莫乃光議員及單仲偕議員修正後獲得通過。

24. 在2015年3月25日的立法會會議上，馮檢基議員提出口頭質詢，查詢工業邨數據中心過去3年違契個案的詳情、科技園公司同時作為負責吸引及監察工業邨投資者的機關可如何避免利衝突，以及鑒於工業邨用地的地價低於市值，如何確保為在工業邨以內及以外地方營運的數據中心，提供公平的營商環境。

25. 政府當局答覆時表示，過去3年，科技園公司只發現一宗懷疑出現出租或分租予第三者的個案涉及數據中心的運作。至於避免角色衝突，政府當局表示，科學園公司因應香港的產業需求轉變，提供合適用地予特別用途的製造及服務業。為此，科技園公司制訂了公平公正的批地條件和具透明度的地價政策，用於所有工業邨內的產業。此外，工業邨設有嚴格的監察機制，管理層亦會就執行契約條款的工作向政府委任的董事局匯報。為締造公平的營商環境予數據中心，政府推行多項適用於不同類型大小的數據中心的便利措施，以促進數據中心的發展。

26. 在2015年12月2日的立法會會議上，莫乃光議員提出口頭質詢，查詢在未來5年，科技園公司管理的工業邨可提供作發展高端數據中心之用的總樓面面積。政府當局答覆時表示，目前，大埔和將軍澳工業邨有12幅共約19公頃的土地用作發展高端數據中心，提供超過30萬平方米的樓面面積。隨着數間位於將軍澳、葵涌及荃灣(包括工業邨及私人市場提供)的數據中心於未來兩年相繼落成，本港提供作數據中心的總樓面面積將增至66萬平方米。

27. 相關立法會質詢及議案的詳情載於**附錄**的超連結。

最新情況

28. 政府當局將於2016年5月17日的會議上向事務委員會簡介在經修訂的工業邨計劃下，有關專用多層工業大廈的發展計

劃及建議的融資安排。如獲委員同意，政府當局會徵求財務委員會批准有關撥款。

相關文件

29. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年5月13日

相關文件一覽表

會議日期	會議	文件
19/4/2011	工商事務委員會	<p>政府當局就"工業邨的最新發展情況"提交的文件 (立法會CB(1)1893/10-11(03)號文件)</p> <p>立法會秘書處就香港科技園公司運作和管理的3個工業邨擬備的背景資料簡介 (立法會CB(1)1893/10-11(04)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)2403/10-11號文件)</p>
20/12/2011	工商事務委員會	<p>政府當局就"工業邨的最新發展情況"提交的文件 (立法會CB(1)624/11-12(03)號文件)</p> <p>立法會秘書處就香港科技園公司運作和管理的3個工業邨擬備的最新背景資料簡介 (立法會CB(1)624/11-12(04)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)1039/11-12號文件)</p> <p>跟進文件 (立法會CB(1)897/11-12(01)號文件)</p>
24/10/2012	立法會	<p>蔣麗芸議員就"香港製藥業的發展"提出的第6項質詢 (議事錄) (第403至411頁)</p>
19/3/2014	立法會	<p>鍾國斌議員就"鼓勵工業界回流發展，令本港產業更多元化"動議的議案 (獲通過議案的措辭) (進度報告)</p>

會議日期	會議	文件
20/1/2015	工商事務委員會	<p>政府當局就"2015年施政報告——商務及經濟發展局工商及旅遊科和創新科技署的政策措施"提交的文件 (立法會CB(1)438/14-15(03)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)582/14-15號文件)</p>
11/2/2015	立法會	<p>馮檢基議員就"在香港發展數據中心"提出的第12項質詢 (議事錄) (第4331至4334頁)</p>
18/3/2015	立法會	<p>盧偉國議員就"制訂長遠及全面的產業政策"動議的議案 (獲通過議案的措辭) (進度報告)</p>
25/3/2015	立法會	<p>馮檢基議員就"在工業邨發展數據中心"提出的第1項質詢 (議事錄) (第5583至5590頁)</p>
21/4/2015	工商事務委員會	<p>政府當局就"香港科技園公司的最新發展"提交的文件 (立法會CB(1)743/14-15(05)號文件)</p> <p>立法會秘書處就"香港科技園公司、香港科學園及3個工業邨的發展"擬備的背景資料簡介 (立法會CB(1)743/14-15(06)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)969/14-15號文件)</p>
2/12/2015	立法會	<p>莫乃光議員就"高端數據中心及高端製造業的發展"提出的第6項質詢(議事錄) (第1706至1713頁)</p>

會議日期	會議	文件
15/12/2015	工商事務委員會	<p>政府當局就"香港科學園的進一步發展"提交的文件 (立法會CB(1)279/15-16(05)號文件)</p> <p>立法會秘書處就"香港科學園的發展"擬備的背景資料簡介 (立法會CB(1)279/15-16(06)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)548/15-16號文件)</p>
19/1/2016	工商事務委員會	<p>政府當局就"2016年施政報告 —— 商務及經濟發展局工商及旅遊科和創新科技署的政策措施"提交的文件 (立法會CB(1)436/15-16(03)號文件)</p> <p>政府當局就"2016施政報告 —— 政制及內地事務局有關內地與台灣事務的政策措施"提交的文件 (立法會CB(1)436/15-16(04)號文件)</p> <p>政府當局就"2016施政報告 —— 創新及科技局的政策措施"提交的文件 (立法會CB(1)436/15-16(05)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)665/15-16號文件)</p>