

就 "政府推動「再工業化」的措施及香港科學園與工業邨的最新發展" 的意見書

日期： 2018 年 7 月 17 日

我們是一間經營數據中心業務的小型公司。在 2014 年左右，我們曾經希望可以加入科學園，希望借助科學園的政策優勢，推動數據中心的業務發展，為客戶提供更多、更專業的服務。

但是，經研究後，發現由於科學園及其管理的用地，有着「不可分租」的法律規則限制。我們作為分租機櫃空間的數據中心業務，似乎可能在這裡有點問題。我們心想，數據通訊業是政府創科產業政策的重要基石，科學園應該明白及有支援，或許，是我們未能了解政策全局罷，去查問證實一下，實在有必要。但經查詢科學園後，得知數據中心業務，也是在該條件限制下，屬於分租行為，因違反規定，無法在科學園租得單位，或開展業務。作為奉公守法的小企業，我們無奈放棄了這想法，繼續捱貴租，艱苦經營。

然而在數年後的今天，我們由不同的渠道得悉¹，有已建立在科學園工業邨的數據中心，其正在營運的數據中心業務，與我們提供的分租機櫃的服務，並沒有太大的基本分別。它們甚至揚言有客戶是政府機構！令我們十分震驚！

據我們翻查的資料顯示，如無理解錯誤，截至現時為止，科學園並沒有公佈過對其「不可分租」的相關條款，公開作出過刪改。換言之，按以上邏輯條件，現時的科學園工業邨，可能存在着大規模的違規操作！

這件事裡，有四個角色，分別是：

1. 科學園管理公司
2. 正在科學園管理下經營數據中心業務的公司
3. 租用科學園管理下數據中心服務的政府部門機構
4. 問了科學園但又怕犯法而放棄入科學園的無胆小數據中心

先不論是關係民事法還是刑事法，按一些議員的邏輯，上述的頭 3 個角色，好像是應該要有「人頭落地」的罷！認真想想，有人丟官，對我們業務沒有什麼幫助，這和我們關係不大，不值得理會。

當然，我倒希望是「第 4 角色」的我們錯罷！因為這就代表了我們能夠沾光，進入美

¹ 科技園批「三折地」 數據中心疑割廠出租 同業：助不公競爭 - 香港 01 (2017-05-12)
<https://www.hk01.com/%E7%A4%BE%E6%9C%83%E6%96%B0%E8%81%9E/90017/%E7%A7%91%E6%8A%80%E5%9C%92%E6%89%B9-%E4%B8%89%E6%8A%98%E5%9C%B0-%E6%95%B8%E6%93%9A%E4%B8%AD%E5%BF%83%E7%96%91%E5%8A%8F%E5%BB%A0%E5%87%BA%E7%A7%9F-%E5%90%8C%E6%A5%AD-%E5%8A%A9%E4%B8%8D%E5%85%AC%E7%AB%B6%E7%88%AD>

「...港府近年積極推動香港成為 亞洲區數據中心集中地，由政府成立的香港科技園公司，利用工業邨較廉價的地皮，吸引各地公司入場，建立自用數據中心，惟規定不能分租。..... 記者調查發現，其中一間在將軍澳工業邨的數據中心營辦商 HKCOLO，獲 3 折優惠地皮後，疑多年來將廠房分租，變相利用政府特惠地皮圖利。中心職員更稱客戶包括各大銀行及金融機構，甚至政府部門。...」

好的科學園，分租機櫃空間出去，進入美好新世界，享受政策優惠，服務資訊科技界，開展業務新一頁！

而在這個憧憬下，在7月初，我們就找了幾個在科學園的朋友探聽一下，看看真實的環境如何，希望取得第一手資料之後再考慮。

誰知，很多朋友最近都遷出了科學園，聽回來的資訊徹底令我們死了心。原來，科學園孵化計劃的「學員」，在「孵化期」內能夠以半價租用首1500平方呎辦公室，之後就要按正常租金計算，而所謂正常租金（數月前連管理費約HK\$34/平方呎左右²），應該是按市區的高級商廈租值計算。而租用的按金，就可能是按關係和業務計算，3年租約要一個月上期，會要收按金6個月到9個月不等。但租用期內，公司的任何股權變動，都要「上報」科學園，它們有權因為股權變動而隨時終止租約。然而，初創企業之所以為「初創」，就是希望有投資者加入，這措施，其本質，就是「反初創」。交市值租金（甚至遠高於同區市值租金），還要處處受制，重重威脅……，除了資金雄厚，不怕「燒錢」的大戶，正常的小公司又怎會有能力選擇留下？

有遷離科學園的朋友，在沙田近馬鐵線的甲級工商廈租了新辦公室，連管理費平方呎價只要約HK\$22-25（包全新裝修），只需一個月上期兩個月按金，比在科學園時節省了近25%的租金，超過60%的按金。……這並不是單一例子，我手上的案例超過4宗，其他荒謬的小初創苦水故事還有很多，不能盡錄，應該會夠寫滿10頁8頁罷，說來，再寫也沒有意思。限於資源，我們沒有發掘下去，因為聽到這裡，對科學園的這種操作，已經失去了憧憬，死了心。

科學園的管理政策，應該是要扶持香港的創科發展，但由前面的例子所見，「不犯錯」的官寮，令整個操作，因為選擇「低風險」，因而向了有財力的大公司傾斜。由公佈的資料得知，現科學園在經營數據中心業務的公司，全是有錢得「有能力買地起樓」的大型集團，但它們就可以用市價三折左右的價錢買地起廠，有機會建立出懷疑有違規業務的數據中心運作。而我們這些希望奉公守法，不違反規則條款的小公司，就「貧無立錐之地」。在我們眼中，這樣和用公帑補貼大公司的犯規運作一樣，是極度不公平和荒謬的一回事。

這樣的做法，對「再工業化」好嗎？資訊科技和網路基建，是「再工業化」的重要原素，是創科產業的「神經系統」，當中的生態系統，是應該要令到「大、中、小」的公司能夠生存，生態系統才會健全。你完全不管這範疇，企業自行競爭，大小公司還可在競爭中共生，這是公平，我們無話可說。

但現在，政策結果明顯向有財力的大公司傾斜，用的，是納稅人的公帑，補貼了大公司，變相壓迫了小數據中心的生存空間，催生一個只有利大公司的環境。

² 租金\$23-25+ 管理費\$7.5+ 雜費另計 (2017年尾資料)

這是健全的「再工業化」的公司生態系統嗎？
那是什麼的道理？
那是什麼的公平？

最後，讓我們再來看看「再工業化」大概是什麼意思：

「再工業化」化通過不斷吸收、運用高新技術成果，發展先進製造業，以重構現有的實體經濟，是一種積極的產業政策選擇。主要是通過市場機制，來推動產業調整和升級，以提升產業的國際競爭力。推動向高附加值、知識型產品以及服務，以技術創新為主要的方向的產業轉型走向新市場。而現代的「生產性服務業」，更是有賴於製造業向高端化轉型後，隨著先進製造業的發展，服務業亦將會因此隨之升級轉型，最終實現製造業與服務業的融合。³

「再工業化」建構和推動的，是工業和整個社會的提升和轉化，「資訊化」就是其中的極重要構成部份。而資訊科技公司，就多數是由小公司開始。香港已經沒有給微軟和 hp 創業起家的「車房」。科學園如果沒有真正的發揮出應要給「小公司」、「蚊型企業」助力的角色和能量，造就一個「大、小、蚊」企業都有生存空間的環境，「再工業化」絕不會成功，科學園日後只會養出一個畸形的「大企市場」，最後大家萬劫不復。

我們希望，籍着這次的諮詢聽証，有議員或有關部門，詳細的調查一下科學園的運作和操作，查找不足，澈底檢討一下科學園應該擔當的角色。「再工業化」才会有希望。

另外，請清晰的回答我們：

1. 上文列出的 4 個相關角色，到底是誰犯了錯？
2. 經營機櫃分租業務的數據中心，為什麼沒有被發現違反科學園的用地條款？
3. 如果有違反的話，為成全法例的正確運作和社會公義，政府將會採取怎樣的懲罰？
4. 科學園的委員會中，有「小企業」的代表嗎？委員會諸公知道「民間疾苦」嗎？

以上為「切膚之痛」，語言激動，不知所言，如有失言，請多多包涵。

如果需要更詳細資料，我們樂意提供，唯希望能為資料提供者保密，使他們免被有關當局的官寮針對，被秋後算賬。

發言人 ; 馮德聰 Paul T.C.Fung
職 稱 ; PhotonLink 光子網絡 C.E.O.

³ 節錄自：“再工業化” – MBA lib 全球專業中文經管百科
<http://wiki.mbalib.com/zh-tw/%E5%86%8D%E5%B7%A5%E4%B8%9A%E5%8C%96>