

## 立法會參考資料摘要

### 促進數據中心發展的措施

#### 引言

在二零一二年一月十日的行政會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**在二零一二至一三年度某指定日期至二零一六年三月三十一日期間推行一項有時限的計劃以利便數據中心<sup>1</sup>的發展，包括以下措施：

- (a) 將在「工業」、「其他指定用途註明『商貿』」或「商業」地帶內 15 年或以上樓齡的工業大廈<sup>2</sup>的一部分**改作數據中心用途**時，政府會豁免收取現時適用於現有工業大廈申請改作資訊科技及電訊業用途（包括數據中心）的標準「豁免書費用」。政府將制訂有關措施的執行細節（例如使用部分樓宇的定義及准許改動部分等）。這項寬免措施適用於各級數據中心<sup>3</sup>。
- (b) 如要將整塊土地或聯同其他用途發展作高端數據中心，當中涉及修訂現有工業地段（包括換地）的契約（包括重建現有樓宇、興建新樓宇及改變新樓宇的用途），不論有關地段的

---

<sup>1</sup> 數據中心是用以放置電腦系統及相關組件（例如通訊及儲存系統）的設施，一般包括後備供電設備、後備數據通訊接駁設備、環境控制設備（例如空調及消防設備）及保安設備。

<sup>2</sup> 工業大廈指在地段合法興建的樓宇，而根據地契條件，該地段除作工業及／或倉庫用途外，不得作任何用途。這些地段在文中稱為工業地段。特別的工廠（例如位於工業邨的工廠）、貨櫃碼頭內的貨倉及房屋委員會所興建的工廠大廈均不包括在內。

<sup>3</sup> 數據中心按服務可用性及建築規定分為四級。高端數據中心包括第 3 級及以上的數據中心。根據國際正常運行時間協會(Uptime Institute)，數據中心分為以下四個級別：

- 第 1 級數據中心的可用性最低為 99.67%，只設有基本基礎設施；
- 第 2 級數據中心的可用性為 99.75%，設有備用基礎設施；
- 第 3 級數據中心的可用性為 99.98%，設有可同時進行維修的基礎設施；以及
- 第 4 級數據中心的可用性為 99.99%，設有緊急後備基礎設施，包括蓄電及配電設施。所有運作組件須有兩套重複組件，包括供電設備、後備發電機及冷卻設備等。

規劃用途，政府均會按高端數據中心用途就擬議發展**數據中心**的部分評定**修訂契約**的土地補價(即使修訂契約可能在指定情況下容許發展低端數據中心)。換言之，如申請獲批准，該契約修訂的應繳補價將反映經修訂契約訂明作數據中心用途的總樓面面積。至於擬議發展項目中如有**非用作數據中心**的地方，政府將根據一貫做法按修訂契約所訂明或准許的規定評定補價。

- (c) 在批出作**數據中心用途**的政府土地時，包括在《二零一一至一二年度施政報告》公布在將軍澳預留的土地，會特別為高端數據中心制訂賣地條件，而投標底價亦會以高端數據中心用途的總樓面面積(不論實際發展是否只包含高端數據中心或共存高端及低端數據中心)以及其他准許的非數據中心用途(如有)而釐定。

## 理據

2. 數據中心是維持香港經濟持續發展不可或缺的基礎設施，對金融、資訊及通訊科技、電子商貿及媒體業尤為重要。顧問研究指出，在二零零九至二零一五年期間，香港對數據中心的需求，按加高地台空間<sup>4</sup>計算，每年的複合增長率為 9.8%。在二零一五年，本港將需要額外 170 000 平方米數據中心的加高地台空間，包括 47 000 平方米的高端數據中心空間。假定地積比率為 5 倍，總樓面面積與加高地台空間的比例為 5:1，這意味從二零一一年起，單單是高端數據中心便需要額外五公頃的土地。

### 數據中心獨特而嚴格的用地要求

3. 高端數據中心有獨特而嚴格的用地要求。一般而言，發展數據中心所需要的土地面積不少於半公頃至一公頃，須有雙重電源以及一流的通訊網絡連接設備，亦難以承受風險(例如水浸、鄰近危險行業及天災)。高端數據中心須設有供應緊急發電的獨立燃料箱及嚴密的保安安排，樓面須能負荷重型裝置，而樓底高度及供電規格也須符合特殊和嚴格的要求。高端數據中心的耗電量(約 20 至 30 兆伏安電力)極大，較一幢 320 個單位的住宅樓宇(通常需約 2 兆伏安電力)高 10 至 15 倍。工業邨內的數據中心的地積比率上限只為 2.5 倍；而鑑於高端數據中心的負荷量及電力規格要求，在工業邨以外的數據中心往往亦只高達約 10 至 15 層。

---

<sup>4</sup> 加高地台空間是指數據中心內可供使用的建高了地台的空間，以放置提供數據中心服務的設備，這是量度數據中心空間的常用單位。

## 尋覓新政府用地的困難

4. 近年，透過工業邨提供土地，香港對高端數據中心用地的需求得以暫時紓緩。自二零一零年至今，香港科技園公司已在將軍澳工業邨提供約 12 公頃土地作發展高端數據中心之用，其中包括在二零一一年編配或轉讓的 3.5 公頃土地。然而，仍有不少需求尚未滿足。可供招標的新用地或轉讓土地數量非常有限。此外，工業邨的批租政策不容許租戶「分租」，亦令我們難以僅依賴工業邨土地滿足數據中心營運商的需求。儘管數據中心發展商可考慮購買政府賣地計劃中容許作數據中心用途的政府土地，或在私人物業市場購得該類土地，業界卻反應冷淡，因為只有很少用地在技術上適合發展數據中心，但這些用地又可作其他用途（如辦公室及其他商業用途），而其他用途的出價很可能較數據中心為高。在過去一至兩年，至少有四間國際企業及三間本地公司曾表示希望在香港發展數據中心，但由於缺乏合適用地而未能如願。結果，很多公司選擇在其他地方發展。情況顯示香港未能滿足有關需求和正失去商機，這會迅速削弱香港作為資訊及通訊科技樞紐的地位。

5. 經過徹底覓地，我們只能找到最多約五公頃可能適合發展數據中心的土地，而其中位於將軍澳的兩公頃土地或可較早提供使用，以滿足發展數據中心的中長期需要。行政長官已在《二零一一年至二二年施政報告》中透露這個意向。此外，一幅相鄰約一公頃的土地亦可有望在二零一三年後推出作數據中心之用。在該三公頃的用地中，首幅可推出的土地最早在二零一三年才可招標。其他用地的技術可行性仍有待進一步評估，最終是否可推出亦取決於多項因素，包括可否更改規劃圖則、終止及遷移現有用途，以及是否需要進行除污工程。

## 鼓勵善用工業大廈的措施

6. 為了應付香港對數據中心發展的迫切需求，我們需要仔細考慮善用現有的工業大廈。主要由於本港製造業北移，香港有大量未盡其用的工業大廈。因此，政府一直鼓勵業界利用工業大廈作資訊科技及電訊用途（包括數據中心用途）。自二零零一年起，地政總署採用標準收費方式收取使用現有工業大廈作資訊科技及電訊用途的「豁免書費用」，而收費水平頗為吸引，冀可鼓勵業界使用工業大廈作資訊科技及電訊之用。若重建現有工業大廈作數據中心用途而涉及契約修訂，地政總署會按適用的做法來評定土地補價。

7. 自二零一零年四月起，發展局推行一系列措施，鼓勵整幢改裝及重建工業大廈作非工業為主的用途（即「活化工廈計劃」）。這些措施的目的，是透過活化未盡其用的工業大廈提供更多合適地方，以滿足香港的經濟及社會需要。如要整幢改裝在「工業」、「其他指定用途註明『商貿』」或「商業」用途地帶內樓齡 15 年或以上的合資格工業大廈，業主可申請特別豁免書，但無須繳交「豁免書費用」，這項豁免的有效期為有關工業大廈的整段使用期或直至現行契約屆滿或終止（以較早的日期為準）。而就重建位於非工業地帶的工業大廈

而言，修訂契約的土地補價是基於政府接納的擬議發展密度及擬議發展的最佳用途評定，但該發展必不可低於相關分區計劃大綱圖所准許的最高發展密度的 60%。截至二零一一年十一月底，地政總署就活化工廈計劃已批准共 38 宗申請，其中包括 28 宗整幢改裝申請及 10 宗重建申請。

8. 活化工廈計劃亦適用於發展數據中心。然而，數據中心是要求嚴格的專門設施，因此工業大廈業主如計劃把大廈整幢改裝或重建，可能會認為「數據中心」用途不及其他用途（例如辦公室、零售及酒店等）吸引。在地政總署批准的 28 宗整幢改裝申請中（參閱上文第 7 段），有五宗申請指定作數項非工業用途及資訊科技及電訊用途（包括數據中心）。地政總署現正處理另外六宗申請，以作資訊科技及電訊用途及其他非工業用途。我們並沒有資料顯示這些個案中，共有多少宗將作數據中心用途和有關係用途會佔工業大廈的多少範圍。

9. 上文第 6 及 7 段所述的措施目標較為廣泛，並非針對促進發展數據中心。我們需要制訂有效策略促進數據中心適時在香港發展，策略應考慮到數據中心獨特而嚴格的用地要求、尋覓新政府土地的困難，以及業界對於盡快解決此事的強烈訴求。否則，香港很快便會落後於區內的競爭對手。因此，我們會推出特定措施，鼓勵改變現有工業大廈的用途，或修訂工業地段的契約作數據中心用途。下文將詳述有關措施。

#### 就更改用途提供的優惠[上文第 1 段(a)項]

10. 業界普遍認為，要在本港增設數據中心，利用工業大廈是最快捷和最實際可行的方法。不過，雖然當局在二零零一年推出適用於「資訊科技及電訊業」用途的豁免書標準收費率，但截至 2011 年 11 月底共 59 宗把工業大廈改作「資訊科技及電訊業」用途的個案中，只有八宗是把工業大廈的其中部分改作數據中心用途，顯示政府仍有空間提供進一步誘因，以鼓勵在現有工業大廈設置數據中心。

11. 為此，政府會豁免把現有工業大廈的其中部分改作數據中心用途的「豁免書費用」。現有工業大廈的業權人可提出改作數據中心用途的申請，地政總署可以出租人身份批准其申請而豁免收取「豁免書費用」。此項豁免的有效期為現有工業大廈的整段使用期或直至現行契約屆滿或終止（以較早的日期為準）。有關工業大廈的樓齡必須為 15 年或以上（由現有工業大廈獲最後發出的佔用許可證的日期起計），並須位於「工業」、「其他指定用途註明『商貿』」或「商業」地帶（這些地帶在規劃上通常准許作數據中心用途）。

12. 就規劃（而非契約條款）而言，「數據中心」仍屬工業用途，部分用作數據中心的工業大廈仍可用作契約准許工業及/或倉庫用途。如申請更改用途的大廈屬共同業權擁有，大廈內不同單位的業主均可個別申請把所擁有的單位改作數據中心用途。換言之，同一大廈的業主無須聯合提出申請。此外，即使個別業主停止把單位用作數據

中心，同一大廈其他獲發的豁免書也不一定會因而被撤銷。不過，這類豁免書的申請者須繳付行政費用，目的是讓當局收回處理這類申請的成本，並防止輕率的申請。為免生疑問，現有工業大廈的業主，如已獲發有關把現有工業大廈改作「資訊科技及電訊業」用途的豁免書，可按豁免書的條款選擇終止或不為現行豁免書續期，並可免繳「豁免書費用」，根據新措施申請把工業大廈改作數據中心用途。如日後修訂契約，當局會在評估土地補價時，根據有關工業地段的原來工業用途，而非豁免書所准許的數據中心用途，評定該地段的價值。

13. 有關優惠將可促進更多工業大廈加快改作數據中心用途，從而鞏固香港作為區域數據中心樞紐的地位。

### 就修訂工業用地契約的優惠[上文第 1 段(b)項]

14. 現有工業大廈不能應付高端數據中心的需求。把工業大廈重建作為數據中心用途的吸引力遠低於重建作為其他用途。這是因為高端數據中心通常不高於 10 層，而且有關發展項目的地積比率一般不超過 5 倍。但「其他指定用途註明『商貿』」地帶的典型商業重建項目(例如辦公大樓)和舊工業用地的地積比率，則一般可達 9 至 12 倍。因此，數據中心如要與其他用途競爭合適用地，便要付出相當代價購買用不着的土地發展空間。此外，鑑於數據中心在用地方面有非常獨特和嚴格的要求，以致可選作發展高端數據中心的工業大廈數目不多，因此削弱了數據中心投資者在收購這類大廈時的議價能力。以上都是為何一直沒有人透過重建工業大廈以發展數據中心的原因。

15. 就土地發展而言，數據中心比其他用途明顯處於不利位置。此外，工業邨和工業邨外的數據中心在土地成本上亦存在巨大差距。因此，我們認為需要提供誘因，使透過修訂工業用地契約以發展高端數據中心的做法更具吸引力。在這方面，對於修訂工業用地契約以發展高端數據中心，政府可按高端數據中心用途，以及經修訂契約訂明數據中心用途所佔用的總樓面面積，而非有關分區計劃大綱圖所准許的發展密度和最佳用途，以評定修訂契約的土地補價。這種做法以往也有先例，有些政府土地的賣地條件是特為「限作酒店發展」用途而制訂，投標底價則是按此基礎評估，而修訂契約以重建工業大廈為酒店所須徵收的土地補價，亦是按「限作酒店發展」用途評定，雖然有關賣地條件或修訂契約容許的發展密度是有關分區計劃大綱圖所准許的最高發展密度。

16. 即使修訂地契可能容許在指定情況下土地可以作低端數據中心用途，就**數據中心部分**而言，我們仍全數以高端數據中心為基礎評定修訂契約的土地補價；至於**非數據中心部分**，則可按修訂契約所指明或准許的基礎評定土地補價。為減輕土地未盡其用的情況，擬議發展項目的數據中心部分的發展密度必須至少達到有關用地最高發展密度的 40%或地積比率達 2.5 倍(以較高者為準)，而契約亦會訂明因此而須達至的最少總樓面面積。這些為數據中心而設的安排較活化工廈

計劃下訂明總樓面面積須最少達最高發展密度的 60%的做法較為寬鬆。

17. 這項優惠應只適用於高端數據中心，不論擬進行重建的工業大廈位於什麼用途地帶。為確保只有真正的高端數據中心才可受惠，我們會制訂一套特定契約條件，包括就高端數據中心的一般設置規格作出規定，例如容量龐大的伺服器、高容量的電力供應、連接至高帶寬網絡和特設的備用配套設施。我們亦會把附屬辦公空間的上限設定為 30%。此外，由於數據中心的耗電量高，我們會考慮是否有需要強制規定數據中心須符合特定的環保要求，例如電源效率和須經認可機構認證。

### 批出合適的政府土地作數據中心用途 [上文第 1 段(c)項]

18. 上文第 5 段所提及在將軍澳的三公頃土地，將作**數據中心用途**並透過公開招標批出。賣地條件會按高端數據中心的用途特別制訂，而投標底價會以賣地條件列明之高端數據中心用途的總樓面面積（不論實際發展是否只包含高端數據中心或共存高端及低端數據中心）及其他准許作非數據中心用途（如有）的總樓面面積為基礎來釐定。如政府能在二零一六年三月底前物色和批出更多作數據中心用途的土地，會同樣地沿用這做法制訂賣地條件和釐定投標底價。

### 推行安排

19. 我們會在二零一二至一三年度某指定日期至二零一六年三月三十一日期間，推行上文第 1 段的措施，作為一項有時限的數據中心計劃。我們會與地政總署合作，在考慮落實安排（包括相關作業備考的擬備和諮詢工作）所需的時間後，共同定出計劃的開展日期。

### 其他便利措施

20. 政府資訊科技總監辦公室委聘顧問進行的研究在二零一零年年底完成後，財政司司長在《二零一一至一二年度政府財政預算案》中公布有關促進高端數據中心發展的政策。我們隨後推出以下措施：

- (a) **一站式網站**：網站在二零一一年七月推出並提供有關香港數據中心發展政策和技術事宜的資訊。
- (b) **數據中心促進組**：在二零一一年七月成立，積極向索取香港數據中心發展資訊或尋求這方面協助的機構，提供一站式支援。

- (c) **政府的便利措施**：鑑於數據中心的運作模式獨特，其所需的設施有別於其他工業大廈。例如，數據中心的上落貨活動並不頻繁，所需的貨車停車位遠較其他工業大廈少；由於同一時間只有一小隊工作人員當值，所以需要較少衛生設施；需要較高的淨空高度，以便在加高地台上放置伺服器；需要額外樓面面積設置後備機房及配套設施等。政府資訊科技總監辦公室正與有關部門積極合作，以精簡和優化規管機制，以應付數據中心的合理需求，並加快審批程序。政府資訊科技總監辦公室所設立的數據中心一站式網站會繼續提供資料，說明適用於數據中心的標準規定，以提高規管機制的透明度。

## 影響

21. 措施對經濟、財政、公務員、《基本法》和人權、環境和可持續發展的影響，載於附件 A。

A

## 公眾諮詢

22. 提供足夠土地發展高端數據中心是資訊及通訊科技業界相當關注的事項。在二零零八年，創新科技署進行包括有關土地管理與數據中心的用地供求的研究。在二零一零年，政府資訊科技總監辦公室進行有關數據中心帶來的宏觀經濟效應的研究。兩個研究都訪問及諮詢了業界人士。在政府資訊科技總監辦公室的研究當中，我們訪問及諮詢了超過五十名業界人士及持份者，包括多個專業團體及商會。有些就中小型企業能否負擔數據中心服務表示關注，有些提議政府在新的土地上為他們興建數據中心，以便分租予中小型企業。我們已經諮詢數碼 21 資訊科技策略諮詢委員會及其轄下的行業促進專責小組，他們均對促進數據中心發展的措施表示支持。立法會資訊科技及廣播事務委員會亦曾表示關注如果難以在香港發展數據中心，會否對本港的競爭力造成影響。

## 宣傳安排

23. 有關上文第 1 段(a)項及(b)項的措施已於《二零一二至一三年度財政預算案》中公布。我們會安排簡介會闡述新措施。我們亦會透過數據中心一站式網站([www.datacentre.gov.hk](http://www.datacentre.gov.hk))發放有關資訊。

## 背景

24. 數據中心是促進支柱產業(尤其是金融服務和貿易及物流業)發展的重要基礎設施。在二零零九年,金融服務與貿易及物流業佔本地生產總值的39%,並佔數據中心空間需求的52%。由於這些行業對資訊及通訊科技的依賴不斷增加,而高頻證券交易、雲端運算服務及電子商貿的發展亦令對數據中心服務的需求激增。商業機構會將核心業務與支援其業務的數據中心設於同一地方,從而避免網絡時延問題並可改善效率。故此,商業機構傾向將其核心業務設置在他們的數據中心的所在地,以降低風險。許多金融機構將其區域總部和區域數據中心設於同一地方,而很多跨國企業亦將其營運支援、研發與資訊及通訊科技等業務設於其數據中心所在的城市。區內爭相吸引數據中心,例如在過去十年,部分經濟體系透過提供稅務減免、推出土地、加快批核有關設立數據中心的申請及簡化發牌程序等各種誘因以吸引數據中心企業落戶。相對而言,由於欠缺合適的土地,香港在這方面較為失利,至令一些國際數據中心企業及跨國公司選擇在其他地區落戶。

## 查詢

25. 如對本摘要有任何查詢,請與助理政府資訊科技總監鄭健先生(電話:2810 2627)聯絡。

商務及經濟發展局  
政府資訊科技總監辦公室  
二零一二年二月



## 措施的影響

### 對經濟的影響

數據中心是重要的電訊基礎設施，令多個經濟行業（包括金融、貿易和物流、資訊及通訊科技等）得以暢順運作。措施應可促進更多數據中心在香港發展，有助增強本港作為國際商業和金融服務樞紐的競爭力。

2. 然而，有關按高端數據中心用途和按政府接納的較低發展密度評定供發展數據中心之用的撥地底價及契約修訂的土地補價的措施可能會減低有關土地的發展/重建潛力，在土地收益方面可能相比把土地作最佳用途的方案有所差距，構成經濟代價。

### 對財政的影響

3. 立法會參考資料摘要第 1 段(a)項的措施（即是如果業主選擇把現有工業大廈的一部分改作數據中心用途，便可免繳更改土地用途的「豁免書費用」）會令政府的收入減少，但是根據現時的活化工廈計劃，政府經已免收整幢改裝位於「工業」、「其他指定用途『商貿』」或「商業」用途地帶內而樓齡超過十五年的工業大廈的「豁免書費用」。因此這項措施所導致的額外收入減少，主要由於免收有關把工業大廈的一部分作數據中心的「豁免書費用」的安排。

4. 立法會參考資料摘要第 1 段(b)項提出措施就業主申請將工業大廈重新發展為高端數據中心時按高端數據中心用途及獲政府的接受的較低發展密度評定在工業地段發展數據中心的契約修訂的土地補價。由於現時的活化工廈計劃，政府經已採用「按實補價」的原則，按計劃重建項目的實際發展密度（而非按最高准許發展密度），以不低於最高准許總樓面面積的 60% 為限及最佳用途評定土地補價金額，因此措施所導致的額外收入減少，源自按照實際用途（而非最佳用途）評定土地補價，以及容許最低發展密度為 40%（而非 60%）；而措施將適用於所有工業地段（範圍超出在活化工廈計劃內於非工業地段的工業大廈），覆蓋範圍更廣泛，亦導致額外收入減少。目前未能預計措施導致所減少的土地補價收入所涉及的財政影響，因為有關的計算需視乎業界對措施的反應。至於將工業大廈混合發展成高端數據中心及作其他用途，由於非數據中心部分的發展會根據修訂的地契所訂明或准許的規定按十足市價評定補價，故此政府損失的土地補價應該較少。

5. 在《二零一一至一二年度施政報告》提及的兩公頃將軍澳土地是規劃作「政府、機構或社區」的用途。政府為高端數據中心用途而特別制訂的賣地條件和釐定的投標底價（請參閱立法會參考資料摘要第 18 段），相比把有關土地用於現時分區下容許而又得到規劃批准的更高價值用途，其土地價值的差額，可能會令政府損失機會成本。視乎不同的分區和地點，在其他可發展的土地採用相同的安排亦可能會減少土地收入，而有關的數額就要按個別情況估計。

### **對公務員的影響**

6. 視乎業界對新措施的反應，我們可能需要增加人手處理申請。如有需要並有充分理據支持，我們會循既定的資源分配機制考慮申請增加人手。

### **對《基本法》和人權的影響**

7. 措施符合《基本法》，包括有關人權的條文。

### **對環境的影響**

8. 數據中心運作相當潔淨，並已於香港存在了一段長時間。數據中心的營辦商都樂意採用環保科技，盡量達致節能效果。在重建用地上設計及興建數據中心，亦可引入最新的環保科技，減少耗用能源。

### **對可持續發展的影響**

9. 措施將可進一步促進數據中心的發展，尤其是對用地有較嚴格要求的高端數據中心。我們會致力防止任何有可能對環境構成的影響，或將影響減少至可接受的水平。數據中心亦會採取環保節能措施。