

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1105/06-07號文件

檔 號：CB1/PL/ITB

資訊科技及廣播事務委員會

2007年3月12日舉行的會議

數碼港計劃背景資料簡介

目的

本文件提供背景資料，綜述議員就數碼港計劃所表達的一些主要關注。

背景

2. 政府在1999至2000年度的政府財政預算案中，公布決定着手進行數碼港計劃，藉以提供重要的基礎建設，吸引資訊服務公司匯聚香港¹。在2000年5月17日，政府透過3家在財政司司長法團之下成立的全資擁有的私人公司²（下稱“財政司法團公司”），與資訊港有限公司（Cyber-Port Limited）簽立數碼港計劃協議（下稱“計劃協議”），資訊港有限公司是盈科拓展集團（下稱“盈科”）屬下作為數碼港發展商而成立的公司。數碼港的發展權於2000年6月8日批予發展商。

3. 數碼港計劃包括數碼港部分及附屬的住宅發展部分，地點位於薄扶林的鋼綫灣，佔地24公頃。數碼港部分實際上已於2004年6月完成（惟數碼港第4座於2004年12月啟用）。數碼港部分包括4座寫字樓、一家酒店和一個商場。根據2000年5月17日發出的立法會參考資料摘要（檔號：ITBB/CP303/2(00)），數碼港部分旨在於最短時間內，吸引頂尖的資訊科技及資訊服務公司和專業人才匯聚香港。住宅發展部分自2004年9月起分期發展，所帶來的收入用作推動該計劃的進行，並將於2008年年中完成。

¹ 1999至2000年度的政府財政預算案演詞，第59段。

² 這3家公司分別為香港數碼港發展控股有限公司、香港數碼港管理有限公司及香港數碼港（附屬發展）有限公司。

計劃協議

4. 財政司法團公司在2000年5月17日與數碼港發展商及其母公司盈科數碼動力簽立計劃協議。計劃協議就數碼港計劃整段發展期[即由數碼港工程動工(2000年年中)至住宅發展部分全部單位發售為止(至少直至2007年年中)]，提供一份詳盡及具法律約束力的合約。計劃協議訂明政府及發展商各自的責任，現將部分主要條款載述如下：

出資額及政府的投資回報

5. 根據計劃協議，政府就數碼港發展項目負責撥地，以及提供道路、污水處理等基本的基礎設施。政府在整項計劃上的出資額，相等於把發展權批予數碼港發展商當日作準由地政總署評估的住宅發展部分的地價(即79.3億元，包括提供基本的基礎設施估計所需的11億元)。數碼港發展商的出資額，則為支付整項計劃建築成本及相關開支的經費(即43.6億元)。

6. 據計劃協議所載，在扣除到期應付的相關開支和撥款成立儲備基金(例如發展維修基金，用作保養及維修數碼港的共用設施)後，出售住宅單位所得收入盈餘，將會按政府及發展商各自的出資額分配，即政府佔64.5%、發展商佔35.5%。雙方已於2004年8月9日把收入盈餘作首次分帳，在當日可供分帳的25.9億總額中，政府約分得16.7億元。在2005年6月和9月，政府於第二和第三次盈餘分帳中，從總分帳額20.6億元共分得約13.3億元。截至2006年5月為止，政府共累積分帳約30億元。雙方可就收入盈餘作進一步分帳直至2010年。

7. 財政司法團公司將保留數碼港部分的全部業權，數碼港部分的租金收入及將會帶來的其他收入亦屬於財政司法團公司。

租用保證

8. 根據政府與盈科在1999年3月2日簽署的意向書，盈科承諾租用數碼港第一期至少7 000平方米的辦公地方，而倘若數碼港部分的其餘面積在建築工程完成後36個月內，仍未被其他租戶公司租用，則盈科將會在第一期計劃完成後的首5年內租用更多(不少於20%但不多於50%)的地方。然而，盈科提出的租用保證並無納入計劃協議之內，政府當局作出的考慮是：

- (a) 假如在計劃協議內訂明這項租用保證，便等於向盈科許下長遠承諾，而數碼港亦將沒有足夠地方容納截至2000年5月表示有意租用數碼港的120多家公司；及
- (b) 在政府擁有的資訊科技基建中，容許一家公司佔用20%至50%的用地，亦將會被指過分和太受該公司支配。

政府當局在2000年5月17日發出立法會參考資料摘要(檔號：ITBB/CP303/2(00)，向議員匯報政府決定放棄盈科在計劃協議中提出的租用保證，並於2000年6月12日舉行的會議上向事務委員會強調此事。

市場推廣與宣傳

9. 發展商須與財政司法團公司合作進行數碼港計劃的一般市場推廣與宣傳工作。財政司法團公司及其提名代表亦可參與有關該計劃的任何一般市場推廣與宣傳工作，並把有關開支列入計劃之內。

議員表達的主要關注

10. 議員透過在事務委員會進行討論及在立法會會議上提出質詢，一直密切留意數碼港計劃的進展。從1999年6月至2006年5月期間，事務委員會曾於16次會議上檢視該計劃的推行情況和進度。事務委員會亦曾於2001年12月5日、2003年7月8日、2004年6月15日及2006年7月17日參觀數碼港。

11. 議員一直非常殷切期望數碼港計劃能夠達致其公眾使命，吸引頂尖的資訊科技公司匯聚香港，故此曾在多個場合向政府當局提出這項關注。因應委員表達的關注，政府當局承諾推行多項措施，加強支援中小型企業的發展，使它們能夠利用數碼港內世界一流的基礎設施，並成為匯聚於數碼港的重要成員。就議員關注到，盈科有否履行承諾，動員該公司在資訊科技界的同業和供應商方面的廣泛網絡，以吸引優質租戶租用數碼港，政府當局向議員保證，很多客戶是由於盈科的推廣活動而來港發展的。政府當局亦證實，盈科有確定的責任推廣數碼港，以及帶回一些新的申請者。

12. 議員對數碼港部分的租務情況亦深表關注。正如政府當局在以往的事務委員會／立法會會議上解釋，寫字樓物業的租務情況未符理想，主要是由於宏觀經濟欠佳、物業市場疲弱，以及全球的資訊科技／資訊服務業進入整固期所致。隨着科網泡沫爆破，該等公司有部分已停止運作或決定押後租用數碼港寫字樓的計劃。然而，政府當局承諾加緊在海外和內地的市場推廣工作，冀能吸引海外／內地公司在數碼港開展業務，亦會跟進聯絡已簽署意向書擬租用數碼港的公司。一家國際知名的物業代理公司已受聘協助在海外推廣數碼港，以及主動接觸有可能成為數碼港租戶的公司。在推廣活動方面，則包括在美國和加拿大的大城市舉辦巡迴展覽，又會在海外、內地和香港舉辦的有關資訊科技的展覽會展開宣傳。另外，香港經濟貿易辦事處會協助向有意在香港尋找商機的海外投資者推廣數碼港。政府當局亦會繼續研究及提供增值設施和服務，以提升數碼港的吸引力。

13. 事務委員會上次曾於2006年5月8日的會議上討論此議題，當時**委員表達的最新關注**載述如下：

- (a) 委員從該計劃2005至2006年度的最新進度報告得悉，在現有的公司當中，只有45%是首次來港發展業務，因此十分關注到，數碼港的許多租戶可能只不過是從其他地區遷入。換言之，該計劃實際上是一個地產發展項目，與其他供應優質寫字樓的發展商競爭。故此，委員促請政府當局和數碼港管理層更積極地向海外的公司推廣數碼港，避免與本地發展商爭奪數目有限的本地寫字樓租戶。此外，政府當局／數碼港管理層日後匯報數碼港計劃時，亦應提供可量化的資料，例如履行每項**公眾使命**³的程度，以便委員用作評估該計劃的成績，例如數碼港在推動香港發展成為區內領先的數碼城市方面，提供了多少協助，以及在多大程度上培育及支援中小型資訊科技企業。
- (b) 委員重申他們對數碼港的**租用率增長緩慢**表示關注，並質疑政府當局為何預計租用率在未來12個月將會上升至60%至70%。一位委員認為，政府當局豁免盈科提出的租用保證，是錯誤的決定。部分委員則關注到，在最初推行數碼港計劃時為何沒有定下租用率目標，因為他們認為，租用率目標是評估數碼港計劃成功與否的重要指標。故此，委員除了促請政府當局／數碼港管理層擬定推高租用率的方法外，亦要求政府當局／數碼港管理層日後匯報該計劃時，應提供有關租用率的資料。
- (c) 委員對政府在該計劃的投資回報非常關注，以便確定公帑是否用得其所。然而，委員從數碼港計劃截至2005年3月31日止年度的綜合帳目得悉，倘若把"計劃收入"(指政府從出售住宅單位得到的收入盈餘，實際上是一個非經常項目)從綜合帳目中剔除，數碼港在2004至2005年度的營運已出現虧損。故此，委員關注到，數碼港的**營運**可能繼續**出現虧損**，需依賴出售附屬住宅發展部分的單位的收入來**互相補貼**，以支付不足之數。因此，委員要求政府當局和數碼港管理層日後每年向事務委員會簡報數碼港計劃的財政狀況，過往數年的相關數字應並列在綜合帳目報告中，方便委員參考。
- (d) 鑒於某些市場作業方式是向租戶提供優惠的**免租期**，一位委員關注到，是否所有的數碼港租戶公司都獲得相同的免租期優待；若否，按甚麼準則決定如何處理個別個案，因為他認為過分優惠的條款，或會被人濫用。

³ 數碼港計劃的公眾使命如下：

(a)吸引優質資訊科技及相關的公司匯聚香港，以推動香港發展成為區內領先的數碼城市；(b)培育並支持本港中小型資訊科技企業發展，使這些企業成為數碼港的重要成員；(c)提供先進基礎設施，以吸引更多優質公司匯聚香港；(d)與業界、學術界、研究機構及專業團體合作和建立夥伴關係，以協助數碼港發展為區內卓越的資訊科技及數碼媒體培訓中心，栽培資訊科技人才；(e)成立數碼媒體中心，並提供硬件、軟件和技術支援，以帶領數碼媒體業發展；以及(f)善用數碼港內的優良基礎設施及所發揮的協同作用，鼓勵業界開發無線及流動通訊服務和應用系統。

最新情況

14. 在2007年3月12日舉行的會議上，事務委員會將會聽取有關數碼港計劃的進度的最新資料，包括該計劃的財務表現。

有關文件

15. 有關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年3月9日

委員會	文件	立法會文件編號
資訊科技及廣播事務委員會 2000年5月8日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政府當局的文件："數碼港計劃的進展" ◇ 政府當局的文件："在鋼綫灣數碼港發展計劃所在地北面興建通路" ◇ 會議紀要 	<p>CB(1)1504/99-00(02)</p> <p>CB(1)1504/99-00(03)</p> <p>CB(1)1720/99-00</p>
工務小組委員會 2000年5月17日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政府當局的文件："653CL — 鋼綫灣數碼港發展計劃的基礎建設工程" ◇ 會議紀要 	<p>PWSC(2000-01)19</p> <p>PWSC153/99-00</p>
財委會 2000年6月9日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政府當局的文件 ◇ 會議紀要 	<p>FCR(2000-01)22</p> <p>FC159/99-00</p>
資訊科技及廣播事務委員會 2000年6月12日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 立法會參考資料摘要："數碼港計劃協議" ◇ 政府當局的文件："有關就數碼港計劃所接獲反對意見的補充資料" ◇ 會議紀要 	<p>ITBB/CP 303/2 (00)</p> <p>CB(1)1796/99-00(03)</p> <p>CB(1)1977/99-00</p>
工務小組委員會 2000年11月22日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政府當局的文件："241WF — 薄扶林區供水系統擴展工程" ◇ 會議紀要 	<p>PWSC(2000-01)67</p> <p>PWSC31/00-01</p>
立法會 2000年12月6日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 就"數碼港計劃的財務安排"提出的質詢 	<p>議事錄</p>
資訊科技及廣播事務委員會 2000年12月11日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政府當局的文件："數碼港計劃的進展" ◇ 會議紀要 	<p>CB(1)281/00-01(01)</p> <p>CB(1)410/00-01</p>
財委會 2000年12月15日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政府當局的文件 ◇ 會議紀要 	<p>FCR(2000-01)53</p> <p>FC42/00-01</p>

委員會	文件	立法會文件編號
資訊科技及廣播事務委員會 2001年7月9日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政府當局的文件："數碼港計劃的進展" ◇ 有關數碼港的背景資料摘要 ◇ 會議紀要 	<p>CB(1)1710/00-01(03)</p> <p>CB(1)1710/00-01(02)</p> <p>CB(1)1925/00-01</p>
資訊科技及廣播事務委員會 2002年2月8日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政府當局的文件："數碼港計劃的進展" ◇ 有關數碼港的背景資料摘要 ◇ 政府當局的跟進文件："數碼港計劃公共巴士總站及巴士服務啟用" ◇ 會議紀要 	<p>CB(1)994/01-02(04)</p> <p>CB(1)994/01-02(03)</p> <p>CB(1)1295/01-02</p> <p>CB(1)1225/01-02</p>
資訊科技及廣播事務委員會 2002年4月8日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政府當局的文件："數碼港 – 第I期辦公室大樓的出租情況" ◇ 政府當局的文件："日後管理數碼港的體制安排" ◇ 關於議員就數碼港租用事宜所提關注的資料簡介 ◇ 關於數碼港職位的人事編制建議背景資料簡介 ◇ 會議紀要 	<p>CB(1)1432/01-02</p> <p>CB(1)1416/01-02(01)</p> <p>CB(1)1430/01-02(01)</p> <p>CB(1)1421/01-02(03)</p> <p>CB(1)1642/01-02</p>
人事編制小組委員會 2002年5月15日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政府當局的文件："建議保留政府總部資訊科技及廣播局兩個編外職位，包括1個首長級乙級政務官職位(首長級薪級第3點)和1個總工程師職位(首長級薪級第1點)，為期18個月，以便借調兩名合適的政府人員到財政司司長法團擁有的私營公司所成立的管理小組，負責推行與數碼港發展計劃有關的工作" ◇ 會議紀要 	<p>EC(2002-03)1</p> <p>ESC33/01-02</p>
財委會 2002年5月24日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政府當局的文件 ◇ 會議紀要 	<p>FCR(2002-03)19</p> <p>FC16/02-03</p>

委員會	文件	立法會文件編號
資訊科技及廣播事務委員會2002年7月8日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ✧ 政府當局的文件："數碼港計劃的進展" ✧ 數碼港背景資料簡介 ✧ 會議紀要 	CB(1)2172/01-02(02) CB(1)2172/01-02(01) CB(1)2429/01-02
立法會2002年10月30日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ✧ 就"向數碼港租戶提供免租期優惠"提出的質詢 ✧ 就"數碼港辦公室的租用情況"提出的質詢 	議事錄 議事錄
資訊科技及廣播事務委員會2003年1月13日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ✧ 會議紀要 	CB(1)846/02-03
資訊科技及廣播事務委員會2003年1月28日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ✧ 政府當局的文件："數碼港計劃的進展報告(2003年1月)" ✧ 數碼港背景資料簡介 ✧ 會議紀要 	CB(1)765/02-03(03) CB(1)626/02-03 CB(1)985/02-03
資訊科技及廣播事務委員會2003年7月21日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ✧ 政府當局的文件："數碼港計劃的進展報告(2003年7月)" ✧ 數碼港背景資料簡介 ✧ 會議紀要 	CB(1)2214/02-03(01) CB(1)2214/02-03(02) CB(1)2385/02-03
資訊科技及廣播事務委員會2004年1月12日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ✧ 政府當局的文件："數碼港計劃的進展報告(2004年1月)" ✧ 數碼港背景資料簡介 ✧ 政府當局的跟進文件："數碼港計劃的進展報告(2004年6月)" ✧ 會議紀要 	CB(1)710/03-04(03) CB(1)581/03-04 CB(1)2232/03-04(01) CB(1)1044/03-04
資訊科技及廣播事務委員會2005年1月10日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ✧ 政府當局的文件："數碼港計劃報告(2004年12月)" ✧ 數碼港背景資料簡介 ✧ 會議紀要 	CB(1)588/04-05(01) CB(1)623/04-05 CB(1)816/04-05

委員會	文件	立法會文件編號
資訊科技及廣播事務委員會 2005年2月2日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 有關政府就數碼港計劃諮詢立法會的資料簡介 ◇ 議員在會議上索取的進一步資料 ◇ 政府當局回應議員在會議上提出的要求 ◇ 會議紀要 	<p>CB(1)817/04-05</p> <p>CB(1)864/04-05(01) (修訂本)</p> <p>CB(1)943/04-05(01)</p> <p>CB(1)1053/04-05</p>
資訊科技及廣播事務委員會 2006年5月8日的會議	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 政府當局的文件："數碼港計劃報告(2006年4月)" ◇ 數碼港背景資料簡介 ◇ 政府當局的跟進文件："數碼港計劃報告(2005年)" ◇ 會議紀要 	<p>CB(1)1380/05-06(04)</p> <p>CB(1)1381/05-06</p> <p>CB(1)1931/05-06(01)</p> <p>CB(1)1701/05-06</p>