

2015 年 12 月 15 日
討論文件

立法會工商事務委員會

香港科學園的進一步發展

目的

本文件向委員匯報有關善用香港科學園(下稱「科學園」)土地以發展新研究及發展(下稱「研發」)大樓的計劃，以及請委員支持有關項目的建議融資安排。

背景

政策承諾

2. 在 1997 年的《施政報告》中，時任行政長官定下把香港發展成為區內創新及科技中心的願景，計劃之一是將白石角一幅 22 公頃的土地，在 15 年內分三期發展成科學園。位於大埔市地段第 171 號的科學園第一期在 2004 年落成，面積為 8 公頃。位於大埔市地段第 182 號的第二期面積為 7.7 公頃，在 2008 至 2011 年間分階段落成。位於大埔市地段第 204 號的第三期面積為 6.24 公頃，工程在 2011 年展開，預計在 2016 年初落成。

3. 政府在 2014 年聯同香港科技園公司(下稱「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」)。科技園公司檢視了全球科技趨勢及香港具優勢參與的範疇，借鑒海外的最佳做法及政策，找出本地創新及科技生態環境的不足之處。「官產學研」的相關持份者均有參與檢討。是次檢討就提供基建設施方面提出多項建議，當中包括科技園公司應(a)透過興建新大樓以增加總樓面面積，從而提升現有科學園用地的發展潛力；以及(b)更善用三個工業邨的土地，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。

4. 在 2015 年的《施政綱領》中，政府宣布會落實有關檢討的建議，包括加強科技園公司在建設創新及科技生態環境的角色；適度提高科學園的發展密度，善用園內的土地建設新的研發設施；以及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，進一步活化工業邨。我們認為落實這些措施能進一步推動創新及科技發展，促進新技術的發展，以及吸引更多高科技公司落戶香港。

5. 至於工業邨方面，我們已在 2015 年初修訂工業邨計劃的進駐條件及營運模式，並在 2015 年 4 月 21 日諮詢本委員會。委員會察悉，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給屬創新及科技業的多個用戶，而不再批出用地予單一用戶以興建自家廠房。科技園公司現正就將軍澳工業邨內兩個試驗項目（總面積 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，我們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。鑑於科技園公司仍需數月才能完成相關研究，我們暫定在 2016 年上半年另行提交相應的撥款建議。本文件會集中匯報科學園的擴建計劃，詳情闡述於下文各段。

科學園現況

6. 科技園公司於 2001 年成立，是一個法定機構，其公眾使命是協助香港建立及孕育一個致力推動應用研發的世界級科技社羣。政府是科技園公司的唯一股東，並委任董事局負責其管治工作。科技園公司負責營運和管理科學園、位於大埔、元朗和將軍澳的三個工業邨，以及位於九龍塘的創新中心。

7. 科學園第一期的總樓面面積為 120 000 平方米，屬工務計劃項目，總成本為 29 億 700 萬元，並於 2004 年落成。第二期的總樓面面積為 105 000 平方米，由科技園公司興建，總成本為 42 億 9,600 萬元¹，於 2011 年完工。第三期的

¹ 第二期的發展成本(第 20 幢大樓除外)為 39 億 1,400 萬元，由政府注資(62%)、政府貸款(27%)及科技園公司的內部資源(11%)共同承擔。第二期的第 20 幢大樓由科技園公司自資興建，費用為 3 億 8,200 萬元。

總樓面面積為 105 000 平方米，預期在 2016 年初完工，估計總成本為 48 億 7,800 萬元²。全部三期落成後，科學園的總樓面面積為 330 000 平方米。

8. 截至 2015 年 10 月底，科學園第一和第二期的租用率分別為 94% 及 86%；就第三期而言，最近已完成興建總樓面面積約 75%，租用率達 67%。約 570 間本地、內地及海外的研發公司在科學園營運，聘用超過 11 500 人，其中約 8 100 人（約 70%）直接從事研發工作。根據目前的使用率，預期科學園全部三期將於 2017/18 年度悉數租出。

科學園在本地創新及科技生態環境中的角色

9. 科學園現時是香港的科技基建旗艦，提供設施、服務及充滿活力的環境，讓企業孕育創意、創新和發展。科學園自成立至今一直透過羣組策略提供設施及支援服務。園內的五大科技羣組為生物醫藥、電子、綠色科技、資訊及通訊科技，以及物料與精密工程。科學園有多個技術支援中心，例如集成電路設計中心、知識產權服務中心、探測及測試開發中心、無線通訊測試實驗室及生物科技支援中心，提供先進的實驗室設施以協助科技公司進行研發工作。

10. 正如在 2015 年 4 月向本委員會匯報，根據檢討建議，科技園公司除了提供基建設施及支援服務外，亦會在推動創新及科技發展方面扮演更主動的角色。科技園公司將會加強與創新者、政府機構、投資者及業界的聯繫；推動與國際及本地大學、科研機構在不同科技領域的協作；以及繼續締造具啟發性及活力的生態環境，為處於不同科研階段的創新及科技企業提供度身訂做的服務，促進創新發展。為達成這些目標，科技園公司推出多項新措施，例如最近在 2015 年 7 月推出科技企業投資基金，鼓勵私人投資科技初創企業，以及設立三大跨科研領域平台，包括健康老齡化、機械人技術及智慧城市，促進創新產品的科技整合。

11. 為扶植科技初創企業，科技園公司設有三個創業培育計劃，就是專為科技初創企業而設的科技創業培育計劃、專

² 第三期的發展成本由政府注資（30%）、政府貸款（25%）、政府提供擔保的商業貸款（35%）及科技園公司的內部資源（10%）共同承擔。

為生物醫藥科技初創企業而設的生物科技創業培育計劃，以及專為從事互聯網及智能手機科技的公司而設的網動科技創業培育計劃。截至 2015 年 10 月，有 221 間公司參加科學園的各個創業培育計劃，並有 375 間初創公司畢業於這些計劃。為協助扶植曾參加其創業培育計劃，並具發展潛力的初創公司，科技園公司推出企業飛躍計劃，在市場推廣技巧、業務拓展及企業發展方面提供專門協助。

理由

政策觀點

12. 政府致力發展香港為知識型經濟和區內的創新及科技樞紐。我們的目標是締造一個充滿活力的生態環境，讓「官產學研」各界能在具備優越軟硬件支援的有利環境下互動合作，以發展及應用科技。為此，提供世界級的科技基礎設施一直是我們實現此目標的核心策略之一。不過，正如上文第 8 段所述，預計科學園提供的研發辦公室空間只能應付需求至 2017/18 年度。憑藉政府利用創新及科技推動產業升級和刺激經濟增長的決心，香港明顯具備充分理由繼續投資創新及科技基礎設施。

13. 從國家發展的角度看，自內地改革開放以來，內地與香港經濟融合的步伐越見加快。內地政策及發展重點的任何改變，均會對本港不同經濟行業（包括創新及科技業）造成極大影響。我們注意到，根據最近於 2015 年 10 月公布的國家「十三五」規劃的建議，中央人民政府會極度重視創新。隨着具體的發展計劃出台，例如《中國製造 2025》，內地將會由以污染及低端製造業為特徵的舊有發展模式，升級至高科技及高增值的先進製造業。內地企業研發活動的需求和密度將會進一步增加。如能採取所需措施適時建設必要的基礎設施，無疑我們將可受惠於內地的發展。

14. 此外，健康的科學園生態環境需要活力。如沒有新的可用空間，進駐的新公司數目便會減少，結果園內現有的公司會欠缺動力再作發展。園內公司之間的互動會隨時間減少，生態環境亦會僵化。為配合上述發展趨勢及確保科學園持續發展，我們必須繼續擴建科學園。目前的建議是透過善

用餘下空置用地及增加發展參數，建設新的研發設施，分三階段³擴建現有的科學園。創新及科技界人士普遍持相同意見，並大力支持繼續擴建科學園。

經濟效益

15. 為推展擬議的科學園第一階段擴建計劃(下稱「第一階段擴建計劃」)，科技園公司委聘顧問⁴進行經濟效益分析及技術可行性研究，兩者同於 2015 年 9 月完成。經濟效益分析結果顯示，科學園對創新及科技產業貢獻良多。有關顧問估計，目前落戶科學園的公司每年創造約 108 億元的增加價值(包括直接、間接及連帶影響)，佔 2014 年香港整體本地生產總值⁵逾 0.4%。更重要的是，科學園已直接支持超過 10 000 個職位。以研發人員(相當於全日制的人數)佔總受聘人員的比例而言，科學園租戶(研發中心、政府機構及非盈利機構除外)的員工中，超過 60%直接從事研發工作，科學園成為本港匯聚最多商業相關研發人員(佔商業相關研發職位逾 50%)的地方。

16. 以實質經濟效益及更廣大的社會和經濟效益而言，我們有充分的經濟理由推展第一階段擴建計劃。有關顧問估計，整體上科學園對香港經濟的貢獻會由目前的 108 億元增加至 149 億元(當第一至第三期全部租出)，並會進一步增加至 190 億元(當第一至第三期及第一階段擴建部分全部租出)。科學園帶來的職位總數(包括直接、間接及連帶職位)預期會由目前的 17 740 個增加至 24 310 個(當第一至第三期全部租出)，並會進一步增加至 30 650 個(當第一至第三期及第一階段擴建部分全部租出)。

17. 除上述實質經濟效益外，科學園在吸引海外投資、培育創新及科技人才和初創企業、協助創新及科技公司擴展規模，以及為從事優勢互補領域的公司及研究人員建立聯繫等重要功能上，亦擔當舉足輕重的角色。科學園目前約有 37%

³ 擬議的科學園擴建計劃將會分三階段進行。第一階段涉及在第三期用地發展兩幢大樓，以期在 2020 年完工。第二和第三階段正在規劃中。

⁴ ICF Consulting Services Hong Kong Ltd.負責進行經濟效益分析，而利安顧問有限公司則負責進行技術可行性研究。

⁵ 2014 年香港本地生產總值為 22,560 億元。

的租戶來自內地（12%）及其他國家／地區（25%），當中包括園內大部分大型企業，他們大多數都是被科學園提供的設施及增值服務吸引來港。如上文所述，科學園亦是科技培育計劃的主要提供者，目前有 221 間公司參加有關計劃。在 2014/15 年度，這些公司吸引了約 2 億元來自天使及創業投資者的投資。根據有關顧問進行的一項調查，61% 的租戶報稱自進駐科學園後職位有所增加。近半租戶認為科學園對其業務整體表現有極其重要或十分重大的影響，特別是在與業務伙伴建立聯繫及提升形象和知名度方面。

科學園第一階段擴建計劃的發展計劃

建議的範圍及計劃

18. 第一階段擴建計劃涉及第三期西端一幅空置用地及現有交通總站，佔地約 1.18 公頃。該計劃包括平台上兩幢分別為 14 和 15 層高的大樓，以及平台下的一個單層地庫，總樓面面積約為 73 760 平方米（即總建築樓面面積約 103 264 平方米）。涉及增加額外樓面面積的第三期地契（即大埔市地段第 204 號）修訂，在 2015 年 10 月 20 日的大埔地政處會議獲得批准，第一階段擴建計劃用地的樓面面積上限由 105 000 平方米增至 180 000 平方米；最大上蓋面積百分率由 30% 增至 50%；最高建築物高度限制由 47 米（主水平基準以上）增至 75 米（主水平基準以上）。科學園（包括第一階段擴建計劃）的總發展計劃圖載於 **附件 A**。按付款當日價格計算，發展成本估計為 44 億 2,800 萬元（若按 2015 年 3 月的價格水平計算，則為 36 億 3,700 萬元），相當於按 2015 年 3 月的價格水平計算的每平方米建築樓面面積 35,224 元（若按付款當日價格計算，則為每平方米建築樓面面積 42,880 元）。有關成本預算已由建築署覆核，就一般研發／辦公樓宇而言屬可接受水平。

19. 如我們能在 2016 年第一季獲財務委員會（財委會）批出撥款，有關工程將於 2016 年下半年動工，以期在 2020 年完工。

建議的融資安排

20. 有關工程的建議融資結構如下 —

	%	百萬元
政府注資	65	2,878
政府提供擔保的商業貸款	25	1,107
科技園公司的內部資源	<u>10</u>	<u>443</u>
總計	<u>100</u>	<u>4,428</u>

21. 政府會提供達發展成本 90%的財政資助，包括注資（65%）及與政府提供擔保的商業貸款有關的或有負債（25%）。政府有必要為該筆商業貸款及所產生的利息提供償還擔保，確保科技園公司能以較優惠的條件取得貸款。科技園公司亦會以內部資源承擔 10%的項目成本，以示其對第一階段擴建計劃的承擔。這項安排與科學園第三期的撥款安排相似。

22. 我們在決定以上的融資結構時，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，包括上文第 5 段所述的經修訂工業邨計劃下的項目。科技園公司的現金流量預測載於 **附件 B**。

23. 有關項目本身使政府須承擔最高 39 億 8,500 萬元財務風險，包括政府在 2016/17 年度注資的 28 億 7,800 萬元及由政府提供擔保的商業貸款 11 億 700 萬元。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 44 億 2,800 萬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。為控制政府就有關項目對科技園公司承擔的財務風險，政府的注資金額將以 28 億 7,800 萬元為上限。如項目成本最終超出有關金額，政府不會提供進一步資助，科技園公司須自行設法節省項目成本及尋找額外資助途徑。

徵詢意見

24. 請委員支持第一階段擴建的發展計劃及建議的融資安排（載於上文第 20 段）。如獲委員同意，我們會進而徵求財委會批准。

創新及科技局
創新科技署
2015 年 12 月

科學園總發展計劃圖



第一期

第二期

第三期

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	2,126	2,506	726	26	32	238	607	1,034	521	571	669	786	284
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	1,002	(721)	144	(725)	178	245	411	469	(370)	187	230	247	231	275
可供支付科學園第一階段擴建計劃建造費用的現金淨額	1,672	1,405	2,650	2	204	278	648	1,077	664	708	801	915	1,017	559
科學園第一階段擴建計劃的發展成本* (註1)	(352)	(897)	(1,998)	(1,047)	(134)									
政府注資	806	1,998	74											
政府貸款														
政府提供擔保的商業貸款				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														
年度尾現金結餘	2,126	2,506	726	26	32	238	607	1,034	521	571	669	786	284	559

註1：

總發展成本將為 44 億 2,800 萬元，這將包括政府注資的 28 億 7,800 萬元、商業貸款的 11 億 700 萬元，以及科技園公司內部資源的 4 億 4,300 萬元，詳情如下－

(a) 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
806	1,998	74	1,107	-	3,985

(b) 科技園公司運用內部資源的出資－

2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	總計
-	-	350	-	93	443