

2017 年 7 月 18 日

討論文件

立法會工商事務委員會

在香港科學園旁邊發展「創新斗室」

目的

本文件向委員匯報有關在香港科學園（「科學園」）旁邊發展「創新斗室」的計劃，以及請委員支持有關項目的建議財務安排。

背景

2. 香港科技園公司（「科技園公司」）的宗旨是發展合適地方、管理和負責有關土地及其他設施，以支援科技公司及相關活動；促進香港製造和服務業的科技研究及發展和應用；以及支援在香港發展、轉移及使用嶄新或先進科技。科學園現佔地 22 公頃，總樓面面積約 33 萬平方米。截至 2017 年 5 月底，科學園的平均租用率為 81%，共有約 650 間本地、內地及海外科技公司（包括培育公司）在園區內營運，合共聘用近 13 000 人。待科學園第一階段擴建計劃於 2020 年完成後，總樓面面積及直接就業人數將分別增至約 40 萬平方米及約 17 200 人。

3. 科技園公司一直透過轄下的培育及相關計劃，為科技初創企業提供一站式支援服務，例如辦公空間及設施、技術及管理培訓、業務推廣及發展支援、財務資助及投資配對活動，以為處於創業及業務發展初期的關鍵階段的科技初創企業提供協助，讓科技公司得以蓬勃發展。目前，有約 260 間初創企業參與這些培育計劃。

4. 2017 年《施政報告》宣布政府會支持科技園公司在科學園旁邊興建一座「創新斗室」，進一步支援香港創新及科技（「創科」）生態環境的發展。「創新斗室」將會以可負擔的租金水平，提供靈活設計的住宿單位，配以共用工作空間等輔助設施，租予科學園

內的租戶及培育公司的負責人及來自內地或海外的員工或訪問科研人員。

理由

科學園租戶的住宿需要

5. 科技園公司在 2016 年進行的市場調查及需求研究結果指出－

- (a) 受訪者對科學園內的短期至中期（1 至 48 個月）「園區」住宿相當感興趣。大部分受訪者認為，能否提供合適的員工住宿地方，對考慮是否繼續在科學園工作屬極為重要或非常重要的因素，這對科技初創企業而言，尤為明顯；
- (b) 對在科學園工作的僱員（特別是海外及內地僱員）而言，鄰近地區普遍缺乏他們可負擔的房屋。許多僱員需居於大埔，而其他僱員則需要每天往返深圳及科學園；
- (c) 很多科學園內的租戶／培育公司都不斷重申，園內能否提供住宿地方對其吸引和挽留本地及海外人才是很重要；以及
- (d) 研究人員及初創企業的工時一般較長而有彈性。「創新斗室」所提供的住宿及共用工作環境，可配合有關需要，並有助促進園區內成員之間的意念交流和合作。

6. 為創科人才提供住宿，在世界各地的科學園，也日趨普遍。舉例說，台灣新竹科學工業園區內設有員工宿舍，作為配套設施；上海張江高科技園區以租金相宜的房屋，為年青科技專業人員提供人才公寓，以回應他們對住宿地方的迫切需求；而紐約的 WeLive 則提供「共用工作」及「共住」房屋單位，為旅居創業者提供一站式住宿服務。

經濟效益

7. 科技園公司已委託顧問研究「創新斗室」的經濟效益。研究的結論是「創新斗室」有利吸引來自內地／海外的新僱員及挽留現有僱員，會對科學園內公司的發展有所裨益。該項研究估計，「創新斗室」會創造約 300 個就業機會（當中 100 個為「創新斗室」的支援人員），每年能產生逾 1.1 億元的直接增加值，以及約 5,600 萬元的間接及連帶增加值¹。在「創新斗室」發展項目的三年建築期內，預計能帶來超過 1.8 億元的增加值和創造 354 個就業機會（以人工作年計算）。

8. 「創新斗室」將會為香港創科行業提供「園區」住宿創下先例，大大提升科學園的吸引力和競爭力。「創新斗室」有助為科學園擴建計劃提供支援、締造更具活力的創科生態環境、為吸引和挽留人才提供額外誘因、展示在科學園內開發的「智能家居」產品，以及能加強本地與海外人才的合作。

推行計劃

目標租戶及入住準則

9. 「創新斗室」的目標租戶主要為科學園內的三類創科人才，即租戶／培育公司的負責人；現有租戶／培育公司的海外或內地僱員；以及與科技園公司或其租戶／培育公司合作，到訪的海外或內地科學家／研究人員。初步的入住資格準則如下－

- (a) 租戶／培育公司的負責人－考慮因素包括其個人對創科界的貢獻、其成就及技能、與其他公司合作的潛力等。申請人須聲明其在香港並無單獨、共同或透過公司持有任何住宅物業；
- (b) 現有租戶／培育公司的海外或內地僱員－其個人須為全職員工，並持有有效的香港工作簽證；或

¹ 第7段的所有增加值數字均以2014年價格計算。

- (c) 到訪的海外或內地科學家／研究人員－其個人須證明其在科學園內參與創科相關的項目／計劃。

10. 所有入住申請會按個別情況予以考慮。科技園公司會成立評審委員會，審視上述準則及評審入住申請。評審委員會將適時公布詳細入住資格準則及租用條款。

出租策略

11. 考慮到市值租金及科技園公司的營運開支，預期「創新斗室」的連家具單位（面積約 18 平方米）在 2020 年（即項目預計完成年份）時的月租將介乎 8,000 至 10,000 元。原則上，月租金額將定於鄰近地區類似質素物業（不連家具）的市值租金約 60%。單位具有可作工作空間及短期至中期住宿的雙重功能，我們認為擬議的租金合理且具競爭力。「創新斗室」的另一優勢是毗鄰科學園，位置便利，租客能受惠於園區內的共用設施及可與科技社群產生協同效應。

發展計劃

擬議範圍及計劃

12. 「創新斗室」將在位於白石角創新路及科學園路交界的一幅土地上興建。該幅土地鄰近科學園的東南方入口，佔地約 0.28 公頃，實際大小會取決於詳細測量（請見附件 A），位於現時的大埔分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」用地內。擬建大樓為一幢 18 層高大廈，最高建築物高度為 59.2 米（香港主水平基準以上）。擬議計劃的總樓面面積上限約為 15 300 平方米（相等於地積比率 5.4 倍），將會提供約 500 個住宿單位。地下及閣樓將提供共用設施（例如供閱讀／電腦及電子遊戲用途的康樂室、健身房、洗衣房）及休息室等，作為租戶間交流、合作和消閒的地方。閣樓將設有休息區，而部分標準樓層亦會提供小型共用休息室。這些共用設施佔擬建大樓總樓面面積約 8 至 10%。

附件 A

13. 城市規劃委員會（「城規會」）已於 2017 年 5 月 5 日有條件地批准²這擬議發展項目。行政會議亦已同意以私人協約方式和象徵式地價批出上述的土地予科技園公司。

14. 按付款當日價格計算，「創新斗室」的發展成本估計為 8 億元（如按 2016 年 9 月價格水平計算則為 6.779 億元），這相等於建築樓面面積每平方米 44,938 元。我們已經考慮了相關部門對設計及成本作出的意見，並會適當地在設計中採用智能家居技術，例如透過流動應用程式預留公用空間及辦理取場／退場手續、以室內手提裝置控制訪客出入、捲簾、空調及照明等。

建議的財務安排

15. 為顯示政府對促進香港創科生態圈發展的承擔，我們建議為該項目向科技園公司注資 5 億 6,000 萬元及為其 2 億 4,000 萬元商業貸款及其利息提供擔保。有關工程的建議財務安排如下：

	%	百萬元
政府注資	70	560
政府提供擔保的商業貸款	30	240
總計	100	800

16. 我們在制定財務安排時已充分考慮科技園公司的財務狀況、預期收入及支出及已計劃的基礎建設項目。科技園公司的現金流量預測詳載於附件 B。

附件 B

17. 如有關財務安排獲立法會財務委員會（「財委會」）批准，「創新斗室」的建築工程將於 2018 年上半年展開，預期在 2020 年年底前完成。

² 有關方面須履行以下附帶條件，方可獲批給規劃許可：

- (a) 按照申請者的建議，在擬議發展項目的地下設計及提供不少於 1 000 平方米的休憩用地，供公眾使用，並須達致規劃署署長或城規會滿意的程度；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估及實施當中所載述的建議，並須達致運輸署署長或城規會滿意的程度；
- (c) 提交及實施樹木保護和景觀建議，並須達致規劃署署長或城規會滿意的程度；以及
- (d) 提供消防裝置及消防用水，並須達致消防處處長或城規會滿意的程度。

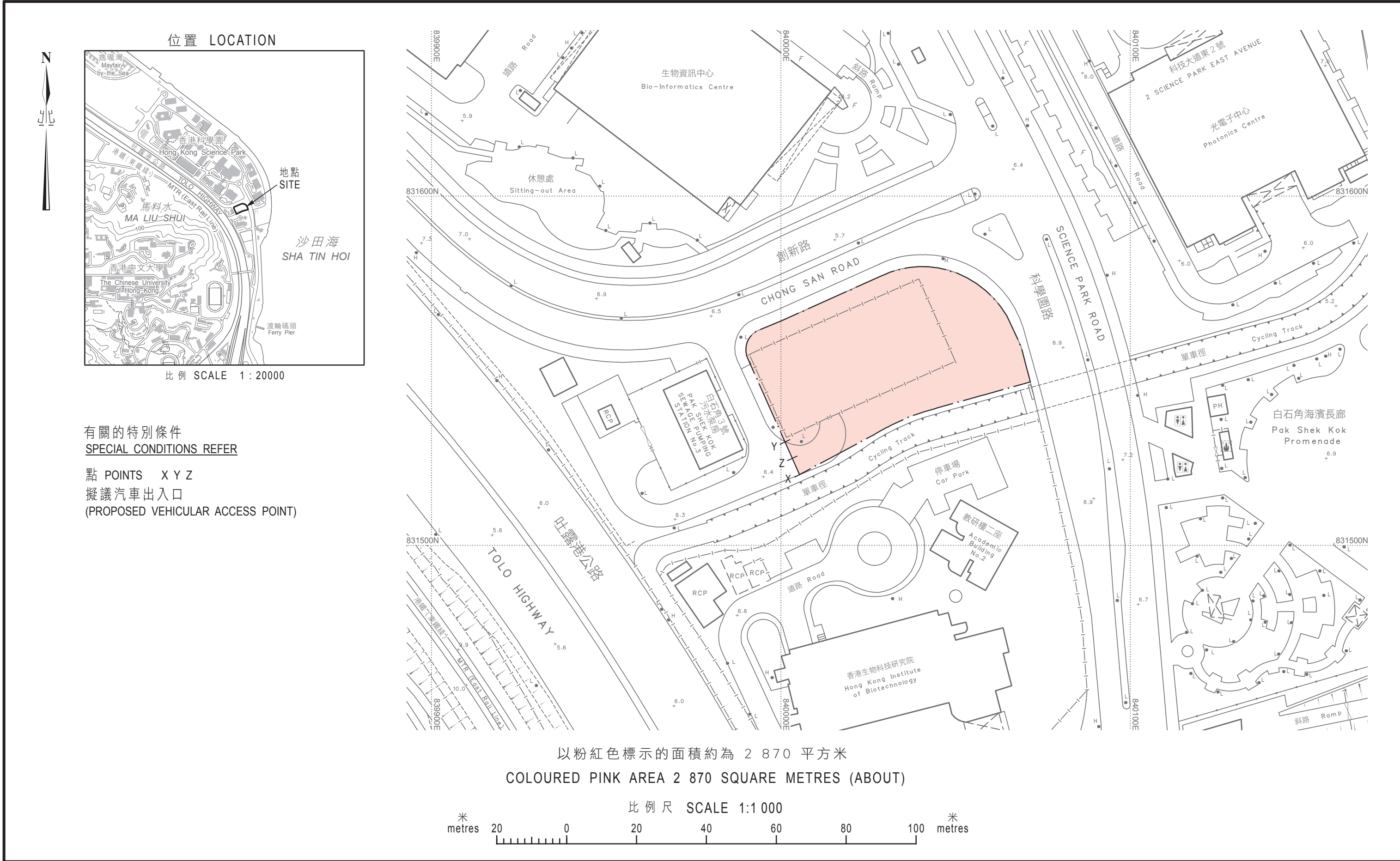
公眾意見

18. 於 2017 年《施政報告》首次公布的「創新斗室」項目，屬科學園新的重要基礎建設，有助推動香港的創科生態環境發展，因此普遍受公眾（特別是創科界）歡迎。對於該發展項目所創造的職位及將帶來的經濟效益，公眾亦表示歡迎。我們就此項目於 2017 年 7 月 6 日諮詢了沙田區議會的發展及房屋委員會，委員普遍支持這項目。然而，有部分議員關注這項目所帶來的交通影響及如何讓適合的租戶入住。科技園公司會進行有關交通改善工程，及訂定公平及透明的入住資格準則。

徵詢意見

19. 請委員支持在科學園旁邊發展「創新斗室」，以及載於第 15 段的建議財務安排。如獲委員同意，我們會就財務安排徵求財委會批准。

創新及科技局
創新科技署
2017 年 7 月



只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY  地政總署 大埔地政處 District Lands Office, Tai Po Lands Department 圖則由大埔測量處繪製 Plan Prepared by District Survey Office, Tai Po © 香港特別行政區政府 — 版權所有 Copyright reserved - Hong Kong SAR Government	大埔市地段第 245 號 TAI PO TOWN LOT No.245	檔案編號 File No. DLO/TP 97/TLT/64
		測量圖編號 Survey Sheet No. 7-NE-17D
		分區計劃大綱圖編號 O.Z.P. No. S/PSK/13
		參考圖編號 Reference Plan No. -----
		圖則編號 PLAN No. TPM6232-X

香港科技園公司的現金流量預測（以百萬元計）

	<u>2016/17</u>	<u>2017/18</u>	<u>2018/19</u>	<u>2019/20</u>	<u>2020/21</u>	<u>2021/22</u>	<u>2022/23</u>	<u>2023/24</u>	<u>2024/25</u>	<u>2025/26</u>	<u>2026/27</u>	<u>2027/28</u>	<u>2028/29</u>	<u>2029/30</u>	<u>2030/31</u>
年度初現金結餘	1,041	10,475	10,047	6,072	2,766	899	211	219	489	17	291	533	746	950	1,041
不包括「創新斗室」計劃融資的科技園公司 現金流量淨額	9,434	(959)	(3,750)	(3,168)	(1,703)	(659)	15	277	(465)	281	249	220	211	98	210
不包括「創新斗室」計劃融資的可用現金額	10,475	9,516	6,297	2,904	1,063	240	226	496	24	298	540	753	957	1,048	1,251
「創新斗室」計劃的發展成本 (註1)		(29)	(225)	(367)	(157)	(22)									
政府注資		560													
政府提供擔保的商業貸款				240											
商業貸款還款(註2)				(11)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)
年度尾現金結餘	10,475	10,047	6,072	2,766	899	211	219	489	17	291	533	746	950	1,041	1,244

註1: 「創新斗室」的總發展成本將預計為8億元，當中5億6,000萬元由政府注資及2億4,000萬元由政府提供擔保的商業貸款所得。
由政府提供不同形式的財政資助詳情－

<u>2016/17</u>	<u>2017/18</u>	<u>2018/19</u>	<u>2019/20</u>	<u>2020/21</u>	<u>Total</u>
-	560	-	240	-	800

註2: 這基本上只包括利息還款。本金還款將於2033/34財政年度進行。