

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)212/17-18(04)號文件

檔號：CB1/PL/CI

工商事務委員會

2017 年 11 月 21 日的會議

有關興建"創新斗室"的最新背景資料簡介

目的

本文件載述有關興建"創新斗室"的最新背景資料，並綜述在 2017 年 7 月 18 日工商事務委員會("事務委員會")會議的討論中委員就此議題提出的意見及關注事項。

背景

2. 前行政長官在 2017 年 1 月發表的 2017 年施政報告中宣布，為支援香港創新及科技("創科")生態圈的發展，政府支持香港科技園公司("科技園公司")¹在香港科學園("科學園")²旁邊興建一座"創新斗室"。"創新斗室"將會提供靈活設計的住宿單位，配以輔助設施，租予科學園內的租戶和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。

¹ 香港科技園公司("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究及發展("研發")的世界級科技社群，以及透過重點推進 5 大科技領域(即電子、資訊科技及電訊、精密工程、生物科技及綠色科技)的創新、技術開發及商品化，鞏固香港作為區內科技樞紐的地位。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香港科學園、3 個工業邨，以及位於九龍塘的創新中心。

² 為滿足市場對研發用地的殷切需求，政府當局建議推展科學園第一階段擴建計劃，涉及在園內加建兩幢分別為 14 和 15 層高的大樓，預算發展成本為 44 億 2,800 萬元。財務委員會於 2016 年 5 月批准了有關項目的財務安排。科學園第一階段擴建工程預計在 2020 年完工。

3. "創新斗室"將會位於白石角創新路與科學園路交界一幅面積為 0.28 公頃的"政府、機構或社區"土地之上，鄰近科學園的東南方入口。城市規劃委員會已於 2017 年 5 月 5 日有條件地批准³此項擬議發展項目。行政會議已同意以私人協約方式和象徵式地價批出上述土地予科技園公司。

擬議發展計劃

4. 根據政府當局提供的資料，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。政府當局建議為該項目向科技園公司注資 5 億 6,000 萬元(即估計發展成本的 70%)及為其 2 億 4,000 萬元(即估計發展成本的 30%)商業貸款及其利息提供擔保。

5. 據政府當局解釋，擬建大樓為一幢 18 層高大廈。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，亦會提供共用設施(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。這些供租戶共用的設施佔擬建大樓總樓面面積約 8% 至 10%。

目標租戶及擬議租金

6. "創新斗室"的目標租戶主要為科學園內的 3 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。

³ 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市規劃委員會("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。

7. 考慮到市值租金及科技園公司的營運開支，政府當局表示，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，政府當局認為擬議的租金合理且具競爭力。

委員在 2017 年 7 月 18 日會議上提出的意見及關注事項

8. 事務委員會在 2017 年 7 月 18 日會議上聽取政府當局匯報有關發展"創新斗室"的計劃，以及有關項目的建議財務安排。委員提出的主要意見及關注事項綜述於下文各段。

建議財務安排及建築費用

9. 委員建議，政府當局應考慮安排透過由政府提供擔保的 8 億元商業貸款，全額資助項目，從而免於需要由政府注資項目發展成本的 70%。政府當局回應時表示，由於科技園公司已就 44 億 2,800 萬元的科學園擴建計劃，承擔約 11 億 700 萬元債務，故衡量科技園公司的還款能力時應考慮此點。

10. 委員察悉"創新斗室"的每平方呎建築費用約為 4,500 元，故詢問建築費用如此高昂的原因。委員亦詢問，每年約 6,000 萬元的預計租金收入能否應付管理及營運成本和直至 2033-2034 年度每年 700 萬元的淨利息支出。政府當局表示，建築費用所涵蓋的範圍包括興建休息室作為租戶間交流和合作的地方，以及興建共用設施的費用。科技園公司曾就擬議建築設計及估計所需的建築費用諮詢相關政府部門，並已在最後估算中考慮有關意見。

創新及科技人才的住宿需求

11. 委員察悉，預期"創新斗室"在 2020 年僅提供 500 個住宿單位，而預計在科學園工作的僱員人數將約為 17 200 人；他們詢問將會享用"創新斗室"住宿的海外及內地僱員比例。

12. 政府當局表示，由於受用地面積及高度限制所限，500 個住宿單位將會是"創新斗室"可提供的最大數量。此外，科技園公司進行的需求研究顯示，科學園租戶/培育公司將需要約 570 至 600 個"創新斗室"住宿單位。

租住及租務安排

13. 委員查詢"創新斗室"的入住及編配準則。政府當局表示，科技園公司會成立評審委員會，負責評審入住申請。評審委員會將適時公布詳細入住資格準則。

14. 委員認為租約為期 48 個月太長，質疑此安排有違"創新斗室"的原意，即方便海外及內地創科人才在香港安頓下來，享用短期"園區"住宿。委員關注"創新斗室"的使用率，因為部分租戶很可能會在漫長的租住期內某些時段離港。他們亦關注到科技園公司可能忽略了本地僱員的需要和利益。

15. 政府當局表示，租住期會視乎相關研究及發展工作的進度或有關租戶的其他因素，每年或每兩年及因應個別情況予以檢討。此外，科技園公司察悉本地僱員的需要，並一直與各大公共交通機構(包括香港鐵路有限公司)聯絡，探討增加列車班次的可能性，以方便在園區工作的僱員往返科學園。

16. 委員察悉，"創新斗室"的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%；他們詢問，"創新斗室"的租金水平與海外科學園的員工宿舍或人才公寓比較為何。

17. 政府當局表示，鑑於香港樓價高昂，將"創新斗室"的租金水平與海外的直接比較，或許並不恰當。政府當局認為，把"創新斗室"的租金水平定於市值租金 60%，應能有效吸引和挽留海外及內地人才。

政府當局就進一步討論將提供的補充資料

18. 雖然委員大致上不反對"創新斗室"的擬議發展，但事務委員會同意在決定是否支持將"創新斗室"的建議財務安排提交財務委員會("財委會")審批前，政府當局應就下列事宜提供補充資料，以便事務委員會在 2017-2018 年度會期內的會議上作進一步討論：

(a) 比較政府當局的建議財務安排與一名委員的建議，分析優劣。前者是以政府注資方式資助發展成本的 70%，其餘 30%由商業貸款向科技園公司提供資金，並由政府提供擔保；後者是 100%由商業貸款向科技園公司提供資金，並由政府提供全額擔保；

(b) 評估海外及內地創科人才對在"創新斗室"住宿的需求；

- (c) "創新斗室"的預計管理及營運成本詳情，以及"創新斗室"所產生的租金收入能否抵銷該等成本；從租金收入中扣除管理及營運成本後，是否尚有盈餘，該等盈餘會否成為項目現金流的一部分；
- (d) 在建築期內及之後，"創新斗室"項目預計帶來的直接和間接經濟效益的詳情；及
- (e) 就"創新斗室"的不同組別目標租戶訂定編配及入住準則和租約長短的理據。

最新情況

19. 因應委員在 2017 年 7 月 18 日會議上提出的意見及關注事項，政府當局會向事務委員會簡介有關興建"創新斗室"的優化融資安排，並尋求事務委員會支持擬提交予財委會審議的相關撥款建議。

相關文件

20. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2017 年 11 月 15 日

附錄

相關文件一覽表

會議日期	會議	文件
18/7/2017	工商事務委員會	<p>政府當局就"在香港科學園旁邊發展創新斗室"提供的文件 (<u>立法會 CB(1)1293/16-17(03)號文件</u>)</p> <p>立法會秘書處就興建"創新斗室"擬備的背景資料簡介 (<u>立法會 CB(1)1293/16-17(04)號文件</u>)</p> <p>會議紀要 (<u>立法會 CB(1)1454/16-17 號文件</u>)</p>