

**立法會**  
**資訊科技及廣播事務委員會**  
**和**  
**規劃地政及工程事務委員會**

**數碼港計劃**

**引言**

在一九九九年三月八日的資訊科技及廣播事務委員會會議上，資訊科技及廣播局答允向議員匯報數碼港計劃的詳細財務安排及最新進展情況。本文件詳細載述這兩方面的資料。我們亦藉此機會向議員匯報有關開展數碼港計劃必需的基建工程，我們將會向工務小組委員會為這工程項目申請撥款。

**背景**

2. 財政司司長在一九九九至二零零零財政年度的政府財政預算案中，公布政府有意進行數碼港的發展計劃。數碼港計劃是一項資訊基建計劃，目的是要在最短時間內吸引一流資訊科技和服務公司及專業人才匯聚香港。在數碼港內提供優質居住和工作環境，將有助吸引一流資訊科技/資訊服務公司和海外專才來港，及留在本港工作。數碼港將備有最先進的電訊主幹網絡及有助應用資訊科技系統和發展資訊服務的設施，供租戶共用。數碼港是一項旗艦計劃，使香港在全球資訊科技/資訊服務的領域上穩佔一席位。

**盈科拓展集團的建議**

3. 盈科拓展集團(下文簡稱「盈科」)在一九九八年中向政府提出興建數碼港的構思。該公司最初建議政府以公共工程計劃的形式興建數碼港，而盈科將願意成為其中一名主要租戶。

不過，政府認為自行興建數碼港並不能確保資訊科技/資訊服務界的一流公司承諾遷入數碼港，也不願意承擔發展該計劃所需的龐大資金。同時，政府希望由私營機構帶頭發展有關計劃。盈科其後在一九九八年年底向政府遞交修訂建議，提出把附屬物業發展項目列入數碼港計劃內，而有關收入將用以推展該計劃。盈科亦會負責興建數碼港內擬作資訊科技/資訊服務用途的部分，並於落成後轉交政府。

### **盈科拓展集團**

4. 盈科是由數間私營公司及公開上市的盈科亞洲拓展有限公司(Pacific Century Regional Developments)組成。該集團主要從事三方面業務：

- 財務和保險服務；
- 與科技有關的企業；及
- 物業發展。

5. 盈科與英特爾(Intel)以六四之比合組聯營公司 Pacific Convergence Corporation(下文簡稱「PCC公司」)，在亞太區發展互動數碼服務。PCC公司有意利用先進電訊網絡及相關科技的綜合系統，向區內人士提供寬頻資訊服務。該公司打算在未來六年投資約3億美元(約合24億港元)。由於該公司以香港為總部，所以該筆資金將大部分投資在香港。此外，PCC公司亦預算在六年內招聘至少一千人(同樣大部分會在香港招聘)，而薪金及有關成本的累積開支約達3億5000萬美元(約合28億港元)。PCC公司大部分資本投資和運作開支(包括員工費用)，當然會成為新流入香港的遞增投資，及會直接和透過倍數作用刺激本港的經濟。

### **政府所委聘顧問公司進行的評估**

6. 政府在一九九八年十一月委聘安達信企業諮詢部 (Arthur Andersen Business Consulting)(下文簡稱「顧問公司」)就香港發展數碼港的構思及這項計劃可為香港帶來的經濟利益，進行策略性評估。顧問公司就美國、德國和印度的類似發展項目進行了個案研究，以汲取外國的經驗。此外，顧問公司亦曾與資訊科技/資訊服務公司的代表晤談。

7. 策略性評估的主要結果如下：

- (a) 數碼港將是經濟基建的重要一環，有助刺激技術專才的增長和發展、促進資訊科技/資訊服務界的資本投資，及改進通訊科技和效能；
- (b) 香港的數碼港應為資訊科技/資訊服務公司提供最完善的數據管理和處理系統及設備等基建設施，而費用則由該等公司分擔；
- (c) 興建數碼港的構思將配合政府的「數碼 21 新紀元」資訊科技策略；
- (d) 數碼港由於滙聚不少專才和資訊密集的專門行業，並且以合理價格提供高質素的辦公地方和通訊設施，故將會衍生高增值的經濟活動；
- (e) 數碼港亦會令其他經濟行業得益。這些行業包括貿易和零售方面的交易服務(例如電子貿易支援服務)及資訊密集行業(例如金融服務)；

- (f) 數碼港可提升香港作為國際資訊服務中心的形象及增強其競爭能力，有利香港在國際市場的推廣工作。這個「旗艦」計劃對吸引專才來港工作，及令投資者專注投資本港的資訊科技/資訊服務行業，尤為重要。

8. 顧問公司在一九九八年十二月向政府提交有關的評估結果。當局認為數碼港計劃可為香港帶來經濟利益，遂與盈科就該計劃的發展規模、設計和財務安排進行深入的磋商。與此同時，顧問公司進行了第二期研究，就盈科所建議的數碼港設計和規格，向有可能租用數碼港的公司收集意見，並徵詢它們對成為數碼港租戶的興趣。第二期研究顯示，資訊科技/資訊服務公司大致上同意盈科所建議的數碼港設計和規格，而本地及海外公司對於成為數碼港租戶均極感興趣。顧問公司所進行第一期和第二期研究的摘要，現載於附件 A。

### **意向書的條款概要**

9. 政府與盈科在一九九九年二月就數碼港的發展綱要達成協議。該計劃的發展規模概述於附件 B。政府與盈科所簽訂意向書的主要條款如下：

- (a) 盈科將負擔數碼港(包括數碼港部分及附屬住宅發展項目)的一切建築費用，估計達 130 億元。由於在出售附屬住宅單位後可抵銷部分建築費用，因此盈科最多只須出資約 70 億元；
- (b) 從附屬住宅發展項目所得到的收入將用以推展數碼港計劃。在撥出足夠款項來完成該計劃及設立為數 2 億元的發展基金(以彌補營運初期所出現的任何經營赤字及支付更換共用設施所需費用)後，所得利潤將根據雙方各自的出資額攤分。政府的出資額將按附屬住宅項目土地

的價值計算，估值時間為盈科獲批發展權時。盈科的出資額則以其所須承擔的最高投入資金計算；

(c) 盈科將負責數碼港的設計、建築、發展和市場推廣工作，包括承擔與該計劃的財務安排及建築工程有關的風險。為此，盈科將會：

(i) 向政府提交完工保證書，保證該計劃會如期完成，而所有成本超支將由盈科承擔；

(ii) 在整項計劃完成前的任何時候提交銀行擔保書(或同類的公司擔保書)，確保盈科具備六個月的預期流動現金；

(iii) 如盈科在籌集該計劃所需資金時以有關的發展權作為抵押，便要提交銀行擔保書(或同類的公司擔保書)。此外，就攤分利潤而言，該筆價項將不會被視為盈科出資額的一部分；及

(iv) 保證在數碼港部分未能如預料般吸引租戶時，租用額外面積。盈科將會至少租用 7 000 平方米的第一期辦公地方，而若數碼港部分的其餘面積在建築工程完成後 36 個月內仍未有其他公司租用，則盈科將會在第一期計劃完成後的首五年內租用不少於 20% 但不多於 50% 的總辦公室面積。

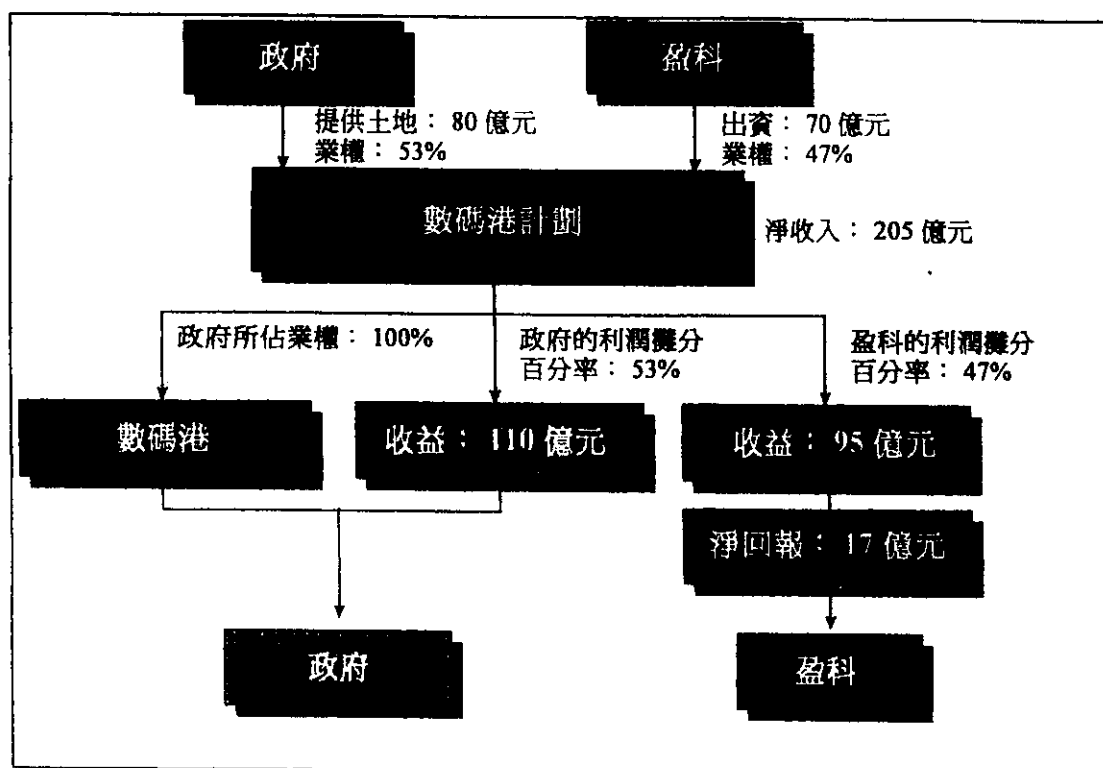
(d) 在未經政府批准前，盈科不得把其設計、建設、發展及推銷數碼港的權利轉讓予任何人，但轉讓予由盈科擁有大部分股權的附屬公司，則不在此限。在此情況下，該承讓公司所受到的限制將與盈科相同，而盈科必須就該

附屬公司所須承擔的一切責任作出擔保。

## 財務分析摘要

### 現行財務安排

10. 下圖載示政府與盈科在所簽訂意向書下的財務安排。正如下圖所示，假設住宅單位每平方呎的售價為 6,000 港元、附屬住宅發展部分的土地估值 80 億港元，而盈科的出資額為 69.59 億元，則政府與盈科攤分利潤的百分率將分別為 53% 及 47%。



11. 根據這項假設，政府日後可獲得數碼港計劃的現金分帳 109.7 億元，另加數碼港部分的 100% 業權，而盈科日後則可按比例獲現金分帳 95.43 億元。盈科在扣除其 69.59 億元出資額後，將可獲得 25.84 億元收益。假設盈科的債項與股本比例為 60 : 40 (盈科本身的資產負債表上的負債)，則在扣除融資成本後，其淨回報將為 16.7 億元左右。

## 風險及回報分析

12. 下表載列在各種假設的住宅單位售價下(假設地價為 80 億元)，政府須承擔的風險及得到的回報/收益。有關數字為面值：

### 風險分析

風險類型	政府的風險	盈科的風險
● 建築風險	無	由盈科承擔 <sup>1</sup>
● 成本超支風險	無	由盈科承擔 <sup>1</sup>
● 財務風險	無	由盈科承擔
● 違規風險	無 <sup>2</sup>	由盈科承擔
● 市場風險	與盈科共同分擔 <sup>3</sup>	與政府共同分擔 <sup>3</sup>

註：(1) 盈科承諾在既定時間內按照與政府商定的規格建成數碼港。成本超支將由盈科承擔。

(2) 若盈科違規，政府將保留有關土地的全面控制權和發展權。若政府准許盈科以發展權作抵押，則盈科必須就該筆銀行貸款提交銀行擔保書(或同類的公司擔保書)。就攤分利潤而言，該筆款項將不會被視作盈科出資額的一部分。

(3) 主要是指住宅發展部分的住宅單位售價。政府將與盈科共同分擔有關風險或攤分有關利潤。

### 收益/回報分析

售價 <sup>1</sup>	政府的收益	盈科的淨回報 <sup>2</sup>
4,000 元	61.87億元+數碼港	-29.69 億元
5,000 元	85.7億元+數碼港	-5.96 億元
6,000 元	109.7億元+數碼港	16.68 億元
7,000 元	133.95億元+數碼港	38.22 億元
8,000 元	158.45億元+數碼港	59.13 億元

註：(1) 按一九九九年價格計算每平方呎的售價(以港元計)。

(2) 盈科的淨回報是扣減融資成本後計算所得(假設數碼港計劃本身並無負債，而盈科就該計劃的債項與股本比例為 60% : 40%，即約 30 億元股本和 40 億元債項；利息成本假設為 9%)

13. 正如上表所載，政府無須就數碼港計劃承擔風險(市場風險除外)，所有風險均由私營機構承擔。同時，若住宅發展項目的收益較預期為多，政府將可攤分多出的收益。

14. 簡而言之，基於上述假設，政府不但可以在無風險的情況下，獲得數碼港部分，而且可根據有關安排，在無須承擔額外風險之餘，攤分住宅發展項目的 53% 利潤。

## **詳盡的財政預測**

### *主要假設*

15. 基於意向書所列出的條款，政府與盈科進行了詳細的討論，並就草擬詳細法律文件的基礎，達成協議。經協議的假設如下：

(a) 政府所注入的股本 視乎批出住宅項目發展權時的土地價格而定。我們預算在城市規劃委員會於十二至十五個月內批准修改綱線灣的分區計劃大綱圖後立刻批出發展權。雖然不能在現階段訂定該部分土地的實際價值，但進行分析時已假設該幅土地的價值介乎 55 至 85 億元之間。



(b) 盈科所出資本 約 70 億元。這包括透過融資方式籌集得到的股本和資本。不過，如盈科是以附屬住宅項目的發展權作為抵押而籌得資金，則就攤分利潤而言，有關款項將不會被視為盈科出資額的一部分。

(c) 建築成本(不包括任何利息及通脹)

- |             |       |
|-------------|-------|
| (i) 數碼港部分   | 50 億元 |
| (ii) 附屬住宅發展 | 87 億元 |

政府及盈科已同意這些估計數字，而雙方現正進一步修訂這些預算成本，以期就有關款額作出最後決定及納入計劃的協議內。詳細的設計及規格將由盈科負責草擬，及須得到政府同意。有關建築和採購合約的招標程序亦須經政府同意。

(d) 利潤攤分

所得利潤將由政府與盈科按各自所出資本的比例攤分。(根據現時的假設，及假設盈科並非以發展權作抵押來借貸，政府與盈科將按以下比例攤分利潤：由 44% : 56%(即按土地價值 55 億元計算)至 56% : 44%(即按土地價值 85 億元計算)不等，視乎所假設的地價而定。)

(e) 住宅單位的售價

雖然在現階段不能訂出住宅單位的最後售價，但在進行分析時，已根據各

方面情況假設售價為每平方呎 4 千至 8 千元不等。

(f) 財務安排

財務安排將由盈科負責。由於盈科須按照市場狀況訂定最適當的財務安排，故盈科所出股本及資本的比例由該公司自行決定。不過，進行分析時所採用的債務與股本比例為 60% : 40%；這將折算為債務佔 40 億元及股本佔 30 億元。

(g) 利息成本

假設盈科的利息成本是每年 9%。

財務分析 - 政府的回報

16. 根據上文的假設，於附屬住宅發展所在土地不同的地價情況下，政府的利潤攤分百分率和回報率，表列如下：

土地價值 (百萬元)	售價 (每平方呎計算) (現今價格)	售價 (每平方呎計算) (按直至售樓時的 通脹調整) <sup>1</sup>	供分樓的 收入總額 (百萬元)	政府的分 帳率 (%)	政府的 分帳額 <sup>2</sup> (百萬元)	政府的內部 回報率 <sup>2</sup> (%)
\$5,500	\$4,000	\$4,090 - \$4,956	\$11,679	43.6%	\$10,098	9.7%
	\$5,000	\$5,112 - \$6,195	\$16,100	43.9%	\$12,067	13.2%
	\$6,000	\$6,134 - \$7,343	\$20,513	44.1%	\$14,055	16.3%
	\$7,000	\$7,157 - \$8,673	\$24,930	44.4%	\$16,068	19.1%
	\$8,000	\$8,179 - \$9,912	\$29,349	44.7%	\$18,105	21.7%

<b>\$6,500</b>	\$4,000	\$4,090 - \$4,956	\$11,679	47.8%	\$10,581	7.5%
	\$5,000	\$5,112 - \$6,195	\$16,100	48.0%	\$12,735	11.1%
	\$6,000	\$6,134 - \$7,343	\$20,513	48.3%	\$14,906	14.3%
	\$7,000	\$7,157 - \$8,673	\$24,930	48.5%	\$17,103	17.1%
	\$8,000	\$8,179 - \$9,912	\$29,349	48.8%	\$19,324	19.7%
<b>\$7,500</b>	\$4,000	\$4,090 - \$4,956	\$11,679	51.4%	\$10,999	5.7%
	\$5,000	\$5,112 - \$6,195	\$16,100	51.6%	\$13,310	9.3%
	\$6,000	\$6,134 - \$7,343	\$20,513	51.9%	\$15,640	12.5%
	\$7,000	\$7,157 - \$8,673	\$24,930	52.1%	\$17,995	15.3%
	\$8,000	\$8,179 - \$9,912	\$29,349	52.4%	\$20,374	17.9%
<b>\$8,000</b>	\$4,000	\$4,090 - \$4,956	\$11,679	53.0%	\$11,187	4.8%
	\$5,000	\$5,112 - \$6,195	\$16,100	53.2%	\$13,570	8.5%
	\$6,000	\$6,134 - \$7,343	\$20,513	53.5%	\$15,970	11.7%
	\$7,000	\$7,157 - \$8,673	\$24,930	53.7%	\$18,395	14.5%
	\$8,000	\$8,179 - \$9,912	\$29,349	54.0%	\$20,845	17.1%
<b>\$8,500</b>	\$4,000	\$4,090 - \$4,956	\$11,679	54.5%	\$11,363	4.1%
	\$5,000	\$5,112 - \$6,195	\$16,100	54.7%	\$13,812	7.7%
	\$6,000	\$6,134 - \$7,343	\$20,513	55.0%	\$16,279	10.9%
	\$7,000	\$7,157 - \$8,673	\$24,930	55.2%	\$18,770	13.8%
	\$8,000	\$8,179 - \$9,912	\$29,349	55.5%	\$21,286	16.3%

註：(1) 第一至五期計劃的預售期分別由二零零一年第四季開始的連續幾年展開

(2) 包括數碼港部分的工程價值 50 億元(成本值)

(3) 政府的內部回報率是按附屬住宅土地價值、基建成本、於二零零三年取得數碼港部分第一至三期(即成本值)及有關的發展基金(即 2 億元)，再加上政府在附屬

住宅單位售樓收入上的分帳額計算得來。

17. 正如上表所示，政府得到的財政回報與住宅單位的售價有莫大關係。樓宇售價較高會增加政府的回報率。此外，若從出售住宅單位得到較多收入，便可減低建築工程所需的資金淨額，亦同時減低盈科的利潤攤分百分率，而這變相提高政府的利潤攤分百分率。

18. 附屬住宅用地的價值亦會影響利潤攤分百分率。地價越高，為計算如何攤分利潤而設定的政府股本亦越高。

19. 其他對雙方的財政回報和利潤攤分百分率有重大影響的主要變數為：(i)是否能達到售樓計劃的目標(即售樓時間及在樓宇落成之時及前後時期所售出單位的百分比)及(ii)建築時間及成本。

#### *政府減低計劃風險的措施*

20. 政府在與盈科商定意向書的財務安排時，已考慮以下風險：

##### *(i) 設計/計劃管理的風險*

政府對計劃有很大控制權，包括但不局限於：(a)計劃的規格和建築工程須得到政府批准，(b)盈科須定時提交經審核的財務報表，(c)盈科須就數碼港計劃獨立記帳，(d)在分派利潤之前設立發展基金，(e)如提早分派利潤，必須得到政府批准，(f)管制盈科更改控股權及其他制約，及(g)政府有權把其在計劃上的「股份」權益售予第三者。

*(ii) 建築及成本超支的風險*

政府已獲盈科同意就整項計劃提交完工和履約保證書，藉以減低這方面的風險。盈科保證會按照預定時間表和固定價格，如期完成數碼港及附屬住宅發展計劃，並保證按照預先協定的規格完工。因此，這方面的風險完全由盈科承擔。

*(iii) 財務風險*

數碼港計劃所需的一切經費由盈科承擔。為確保盈科有足夠財政資源進行該計劃，政府獲得盈科同意提交以下擔保書：(a)保證盈科在任何時候均具備預計該計劃在未來六個月所需現金的銀行擔保書(或同類的公司擔保書)，及(b)如盈科在籌集該計劃所需資金時以數碼港的發展權作為抵押，便須提交銀行擔保書(或同類的公司擔保書)。因此，這方面的風險完全由盈科承擔。

*(iv) 違規/完工風險*

為了能夠在參與數碼港計劃的公司違規或易手時進一步保障政府的資產，政府向盈科施加了以下制約：(a)除非事先獲得政府批准，否則盈科不能把數碼港的發展權轉讓予任何人，但轉讓予由盈科擁有大部分股權的附屬公司則不在此限；而獲轉讓發展權的附屬公司必須保證承擔盈科的一切責任，並由其母公司即盈科作出擔保，確保該附屬公司履行規定，及(b)防範盈科轉換控權人的保障。若出現違規情況，而有關土地的發展權如並無抵押作借貸用途，則政府將會保留該土地的全面控制權和發展權。倘政府准許盈科以發展權作抵押，盈科必

須就該筆銀行貸款提交銀行擔保書(或同類的公司擔保書)。

(v) 市場風險

有關數碼港部分，由於盈科作出租用保證，故政府在數碼港的出租率方面得到一定程度的保障。至於附屬住宅發展方面，政府須分擔部分市場風險。

財務分析 - 盈科的回報

21. 根據上文的假設，於附屬住宅發展所在土地不同的地價情況下，盈科的內部回報率、利潤攤分百分率及回報額，現表列如下：

土地價值 (百萬元)	售價 (每平方呎 計算) (現今價格)	售價 (每平方呎計算) (按直至售樓時的 通脹調整) <sup>1</sup>	供分樓的 收入總額 (百萬元)	盈科的 分樓率 (%)	盈科的 分樓額 (百萬元)	盈科的 淨回報額 <sup>2</sup> (百萬元)	盈科的內部 回報率 <sup>3</sup> (%)
\$5,500	\$4,000	\$4,090 - \$4,956	\$11,679	56.4%	\$6,581	-\$1,768	-10.2%
	\$5,000	\$5,112 - \$6,195	\$16,100	56.1%	\$9,033	\$995	4.6%
	\$6,000	\$6,134 - \$7,343	\$20,513	55.9%	\$11,458	\$3,633	14.9%
	\$7,000	\$7,157 - \$8,673	\$24,930	55.6%	\$13,862	\$6,184	23.5%
	\$8,000	\$8,179 - \$9,912	\$29,349	55.3%	\$16,245	\$8,659	31.3%
\$6,500	\$4,000	\$4,090 - \$4,956	\$11,679	52.2%	\$6,097	-\$2,301	-14.4%
	\$5,000	\$5,112 - \$6,195	\$16,100	52.0%	\$8,365	\$288	1.4%
	\$6,000	\$6,134 - \$7,343	\$20,513	51.7%	\$10,606	\$2,759	11.7%

土地價值	售價	售價	供分樓的 收入總額	盈科的分 分樓率	盈科的分 分樓額	盈科的分 淨回報額 <sup>2</sup>	盈科的內部 回報率 <sup>3</sup>
(百萬元)	(每平方呎 計算) (現今價格)	(每平方呎計算) (按直至售樓時的 通脹調整) <sup>1</sup>	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(百萬元)	(%)
	\$7,000	\$7,157 - \$8,673	\$24,930	51.5%	\$12,827	\$5,138	20.2%
	\$8,000	\$8,179 - \$9,912	\$29,349	51.2%	\$15,025	\$7,437	27.7%
\$7,500	\$4,000	\$4,090 - \$4,956	\$11,679	48.6%	\$5,680	-\$2,762	-18.8%
	\$5,000	\$5,112 - \$6,195	\$16,100	48.4%	\$7,790	-\$321	-1.6%
	\$6,000	\$6,134 - \$7,343	\$20,513	48.1%	\$9,873	\$2,006	8.9%
	\$7,000	\$7,157 - \$8,673	\$24,930	47.9%	\$11,935	\$4,235	17.2%
	\$8,000	\$8,179 - \$9,912	\$29,349	47.6%	\$13,975	\$6,386	24.5%
\$8,000	\$4,000	\$4,090 - \$4,956	\$11,679	47.0%	\$5,492	-\$2,969	-21.2%
	\$5,000	\$5,112 - \$6,195	\$16,100	46.8%	\$7,530	-\$596	-3.1%
	\$6,000	\$6,134 - \$7,343	\$20,513	46.5%	\$9,543	\$1,668	7.5%
	\$7,000	\$7,157 - \$8,673	\$24,930	46.3%	\$11,534	\$3,822	15.8%
	\$8,000	\$8,179 - \$9,912	\$29,349	46.0%	\$13,504	\$5,913	23.0%
\$8,500	\$4,000	\$4,090 - \$4,956	\$11,679	45.5%	\$5,316	-\$3,163	-23.6%
	\$5,000	\$5,112 - \$6,195	\$16,100	45.3%	\$7,288	-\$852	-4.6%
	\$6,000	\$6,134 - \$7,343	\$20,513	45.0%	\$9,234	\$1,349	6.2%
	\$7,000	\$7,157 - \$8,673	\$24,930	44.8%	\$11,160	\$3,437	14.4%
	\$8,000	\$8,179 - \$9,912	\$29,349	44.5%	\$13,063	\$5,469	21.6%

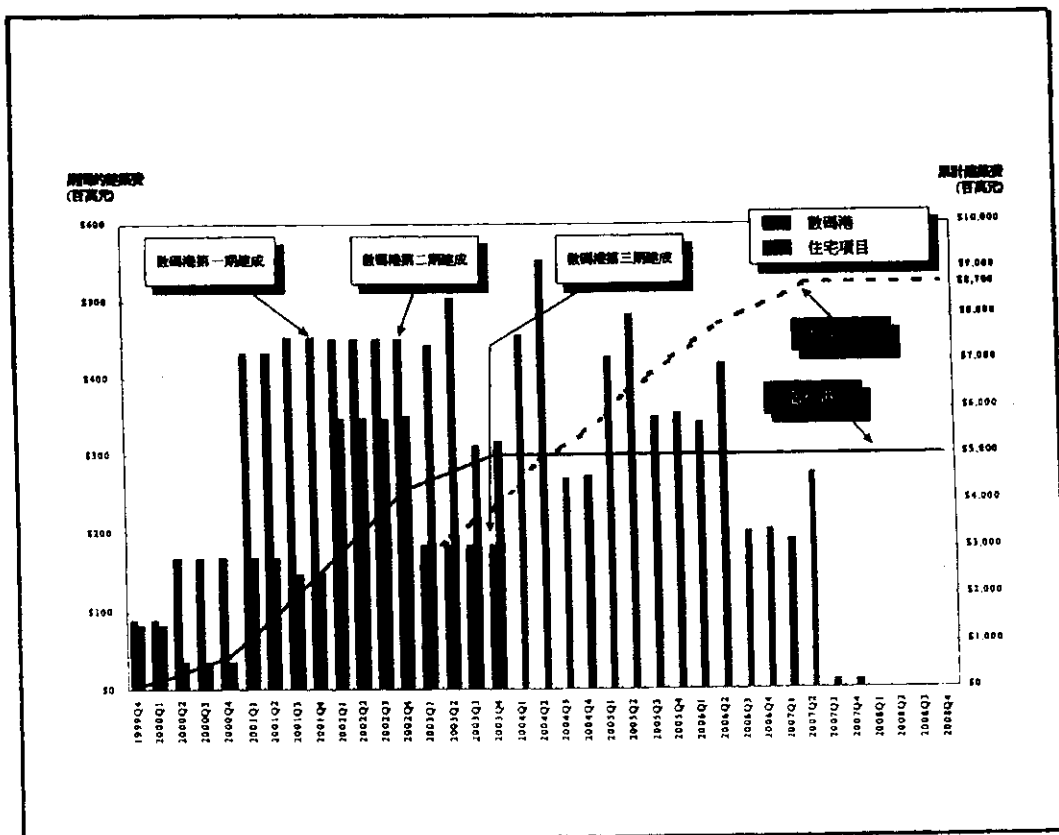
註：(1) 第一至五期計劃的預售期分別由二零零一年第四季開始的連續幾年展開

(2) 盈科的淨回報額是扣減融資成本後計算所得(假設數碼港計劃本身並無負債，而盈科就該計劃的債項與股

本比例為 60% : 40%，即約 30 億元股本和 40 億元債項；  
利息成本假設為 9%)

(3) 盈科的內部回報率是指盈科投資數碼港計劃所得收益  
扣減融資成本後的回報率

22. 下圖載有數碼港計劃的建築周期。正如圖表所載，很大部分的建築成本是用於興建數碼港部分，而住宅發展項目的建築工程將會在數碼港部分建成後才進行。此外，在數碼港部分(第一至三期)預期在二零零三年第四季建成前，雙方將不可攤分有關利潤。

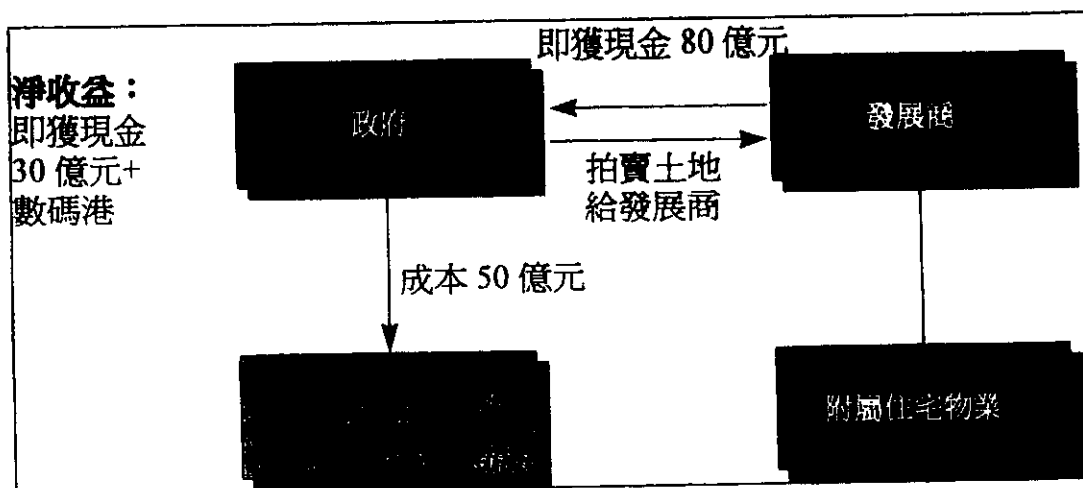


因此，在建築期的最初幾年，盈科的出資額大部分先用以興建數碼港部分。



## 地產發展商的建議

23. 下圖指出一群公司(大部分為地產發展商)透過律師所提出的另一項建議(下文簡稱「發展商所提建議」)。



在發展商所提建議下，政府可從拍賣附屬住宅發展用地給地產發展商而即時獲得一筆土地補價額，保守價格為 80 億元。政府將會利用 50 億元興建數碼港部分，而庫房可淨得 30 億元現金。

24. 根據上文第 12 段所作的假設，政府在發展商所提建議下的風險及回報/收益，現載於下表。有關數字為面值：

### 風險分析 - 數碼港部分

風險類型	政府的風險	發展商的風險
● 建築風險	由政府承擔	不適用
● 成本超支風險	由政府承擔	不適用
● 財務風險	無 <sup>1</sup>	不適用
● 市場風險	不適用	不適用

註：(1) 政府可即時獲得現金 80 億元，其中 50 億元可用以興建數碼港部分

### 收益/回報分析

售價 <sup>1</sup>	政府的收益	發展商的淨回報 <sup>2</sup>
4,000 元	30 億元現金+數碼港	-10.84 億元
5,000 元	30 億元現金+數碼港	38.11 億元
6,000 元	30 億元現金+數碼港	85.04 億元
7,000 元	30 億元現金+數碼港	130.92 億元
8,000 元	30 億元現金+數碼港	176.25 億元

註：(1) 按一九九九年價格計算每平方呎的售價(以港元計)

(2) 發展商的淨回報是扣減融資成本後計算所得(假設發展商在這計劃所注入的股本相同，即約 30 億元股本，其餘款項則以 9% 的利息成本借貸得來)

注意：附屬住宅發展部分的土地估值 80 億港元

在這情況下，政府有上升趨勢的收益將固定於 30 億元(即 80 億元土地價值減去數碼港 50 億元成本)。同時，一切與數碼港部分有關的風險將由政府承擔。

#### 評估

25. 下表是比較政府在現行安排之下及在發展商所提建議之下的風險和回報情況。為比較政府在兩項建議下的收益(即發展商所提建議下的 80 億元即收現金相對於現行安排下的日後住宅單位售樓收入)，我們已按政府資金的成本(即 6.5%)扣減日後出售住宅單位所得收入(包括撥款設立發展基金)以折算至現值，來調整政府在現行安排下的收益。結果如下：

政府在數碼港部分的風險

風險類型	現行安排	發展商所提建議
● 建築風險	無	由政府承擔
● 成本超支風險	無	由政府承擔
● 財務風險	無	無
● 市場風險	與盈科共同分擔	不適用

除數碼港部分外政府的收益

售價 <sup>1</sup>	現行安排(現值) <sup>2</sup>	發展商所提建議	差額 <sup>3</sup>
4,000 元	42.33 億元	30 億元	+12.33 億元
5,000 元	58.62 億元	30 億元	+28.62 億元
6,000 元	75.06 億元	30 億元	+45.06 億元
7,000 元	91.64 億元	30 億元	+61.64 億元
8,000 元	108.37 億元	30 億元	+78.37 億元

註：(1) 按一九九九年價格計算每平方呎的售價(以港元計)

(2) 政府的收益是按政府資金的成本(即 6.5%)扣減日後出售住宅單位所得收入(包括撥款設立發展基金)以折算至現值來作出調整

(3) 政府在現行安排下所得收益與在發展商所提建議下所得收益的差額

注意：附屬住宅發展部分的土地估值 80 億港元

26. 兩項建議比較之下，現行安排的財務安排可令政府獲得較大收益，但同時承擔較少風險。這純粹是根據財務條款評估所得。有一點必須注意，政府發展數碼港之目的，是要在最短時間內吸引頂尖資訊科技/資訊服務公司和專才滙聚香港。我們相信現行安排能夠達到這個目的，並會令政府獲得合理的回報率。

27. 下表進一步顯示盈科的回報遠比發展商在其建議下所得回報為少(假設兩者的建築及售樓時間表相同，而有關數字為面值)。

售價 <sup>1</sup>	盈科的淨回報 <sup>2</sup>	發展商的淨回報 <sup>3</sup>	差額 <sup>4</sup>
4,000 元	-29.69 億元	-10.84 億元	-18.85 億元
5,000 元	-5.96 億元	38.11 億元	-44.07 億元
6,000 元	16.68 億元	85.04 億元	-68.36 億元
7,000 元	38.22 億元	130.92 億元	-92.7 億元
8,000 元	59.13 億元	176.25 億元	-117.12 億元

註：(1) 按一九九九年價格計算每平方呎的售價(以港元計)

(2) 盈科的淨回報是扣減融資成本後計算所得(假設數碼港計劃本身並無負債，而盈科就該計劃的債項與股本比例為 60% : 40%，即約 40 億元債項和 30 億元股本；利息成本假設為 9%)。

(3) 發展商的淨回報是扣減融資成本後計算所得(假設在這計劃所注入的股本相同，即約 30 億元，其餘款項則以 9% 的利息成本借貸得來)。

(4) 盈科的淨回報減去發展商的淨回報。

注意：附屬住宅發展部分的土地估值 80 億港元。

### 規劃上的考慮

28. 有關把土地由「住宅」及「政府/團體/社區」用地改劃為「其他用途(數碼港)」用地的申請，已經提交城市規劃委員會。該項申請已獲城市規劃委員會屬下的都會計劃小組委員會於一九九九年三月二十六日審議，並得到城市規劃委員會全會於四月九日通過。根據城市規劃條例，已把改劃土地用途建議包括在內的薄扶林分區計劃大綱圖，將於一九九九年四月三十日於

憲報刊登。如能消釋市民所提出的任何反對意見，我們預料有關的分區計劃大綱草圖可於二零零零年初提交行政會議審批。

29. 整體設計旨在提供低密度的發展，並提供足以媲美海外同類發展計劃的優美環境。每一分區所訂定的不同建築物高度限制，可確保鄰近建築物的視野不會被遮擋。舉例說，面向碧瑤灣的最高建築物只設計樓高十三層，故碧瑤灣(因地處偏高)大部分住戶可繼續享有海景。擬定建築物的設計時，大致採由海岸向內逐步增加建築物高度的原則，以免產生不良的遮擋效果。

30. 該址有相當大部分土地(40%)將發展成「綠化地帶」。當局計劃在沿岸地方建設園林景色的海濱公園，作為地區遊憩用地，及連接北面的大口環康樂用地及擬於南面興建的瀑布灣公園。在概念上，海旁一帶可發展為提供零售和娛樂服務的碼頭設施及一個細小的遊艇停泊港，但這概念必須在較後階段進行可行性研究以考慮環境及交通問題後，才可有進一步的發展。

31. 按照現時的計劃，數碼港將提供五幢寫字樓大樓、一間酒店、一個數碼廣場及約3 000個住宅單位(平均面積為135平方米)(包括獨立洋房、中層和高層大廈的單位)，預料數碼港於二零零七年落成後可容納約10 000人居住及12 000人在內工作。

32. 數碼港的焦點是在計劃中的七號幹線交匯處附近所興建的橢圓型數碼廣場。該廣場將有一個具有高科技設備的商業及展覽區，以展出數碼港的產品及讓市民了解數碼港的情況。有關方面亦有計劃在廣場內設置有關資訊科技的文教設施，以便學生及市民可透過積極參與數碼港的活動而得益。

33. 在交通方面，該處將有一條通道由域多利道通往南部，而另一條通道則由沙灣徑通往填海區的北部。發展藍圖亦打算將該等通路與計劃中的七號幹線連接，並於填海區的北部設交匯處。當局已就數碼港計劃進行交通影響評估，結果顯示擬議的數碼港發展不會對週圍道路網絡構成不良影響。數碼港寫字樓所導致的交通流量與一般流量模式相反(即當大部分人在早上繁忙時間由南區前往中西區時，數碼內很多工作人員則朝相反方向走動，晚間繁忙時間的情況亦然)。交通流量的模式及 16 個重要路口的容量已經過分析。交通影響評估認為如在 5 個道路交界處採取建議的改善措施，即使不興建七號幹線，研究區內 16 個重要路口於二零一一年達到預計的容量時，也可以應付得來。運輸署已計劃進行所建議的交界處改善工程。

### 環境上的考慮

34. 當局已根據環境影響評估研究摘要及環境影響評估過程技術備忘錄的規定，就擬於綢線灣進行的基建工程擬備環境影響評估報告。當局進行環境影響評估研究時，已按照環境影響評估過程技術備忘錄對噪音、空氣、水質、污水、生態及景觀等可能受到的影響作出仔細研究。為保護環境，該報告建議多項緩解措施，包括豎設路邊隔音屏障、在若干段道路鋪上低音物料、使用靜音建築器材、於施工期間在未鋪好的路面上灑水、就地興建一所設有除臭系統和海底排水口的污水處理站，以及在曠地上種植足夠數量的植物和美化景觀等。實行這些緩解措施後，有關工程將不會對環境造成重大影響，而即使有任何殘留影響，亦可控制於可接受的水平。政府於發展該址時，將確保上述全部緩解措施將於適當時候實行。

35. 上述環境影響評估報告已於一九九九年三月二十九日獲環境問題諮詢委員會屬下的環境影響評估小組委員會加以考

慮，並於一九九九年四月二十六日獲環境問題諮詢委員會全會通過。

### **政府的基礎工程**

36. 數碼港擬建於網線灣。該址主要包括網線灣的填海土地及瀑布灣與網線灣之間的陸岬(現用作瀑布灣高爾夫球中心的臨時高爾夫球練習場)。目前，尚未有道路通往該填海區。

37. 為促進網線灣的發展，政府必須平整有關土地至適當標準及興建基本設施，包括通往該址及該範圍內的道路、污水處理設施、公共交通交匯處等。不論是為數碼港計劃抑或為進行私營房屋發展，政府都有責任承擔該等基建工程。

38. 我們將會向立法會的工務小組委員會和財務委員會提交文件，要求撥款進行上述必要的基建工程。由於地盤條件所限及工程時間表，上述必要的基建工程，除北部通路(連接該址與沙灣徑及對數碼港啟用無重大影響)的工程外，將會委托盈科進行，造價 7 億 9100 萬元(按九八年十二月價格計算)。附件 C 就所涉及的工程作出解釋。

39. 我們將於一九九九年四月三十日的憲報，在《道路條例》之下刊登有關興建兩條道路通往該址及若干內部道路的公告，及在《前濱及海床條例》之下刊登有關興建一個海底排水口(為污水處理工程的一部分)及兩個臨時渡頭的公告。

### **土地事宜**

40. 我們現仍在研究有關批地以進行數碼港發展計劃的最佳安排。由於政府與盈科的合作計劃包括把附屬住宅項目的發

展權批予盈科，我們現時的構思是可能需要在財政司司長法團之下設立一個專責機構，由該機構擁有該部分住宅土地的業權，及把發展權批予盈科。若果這樣做，我們將需於稍後時間就批地予該專責機構事宜向行政會議提交文件。

### **對財政和人手的影響**

41. 在財政影響方面，政府將會因發展數碼港而放棄附屬住宅發展所在地的土地補價額。據較早前所作估計，該部分土地的地價約為 55 億元。不過，有關土地的價值是按政府批出發展權時的市場價格評估，並會作為政府注入數碼港計劃的股本，而視乎有關住宅單位的售價，政府所作出的投資將會得到回報。此外，建成後的數碼港部分(現時估計建築費用約為 50 億元)及日後的租金收入將歸政府所有。

42. 資訊科技及廣播局將會成立一個小組，以一名首長級乙級政務官為首，並由資訊科技、工程及行政人員提供支援，負責監察數碼港計劃的推行，及訂定數碼港日後在管理和行政上的安排。我們需要徵求財務委員會批准開設上述小組所需的編外職位。

### **對經濟的影響**

43. 雖然我們暫時不能確實計算數碼港計劃可帶來的利益，但由於數碼港將以合理價格提供完善的通訊基建設施，來吸引優質租戶、專才及資訊密集的專門行業滙聚香港，故將會衍生新的經濟活動，並令以下經濟行業得到附帶利益：貿易和零售方面的交易服務、資訊服務、網上多媒體軟件開發及應用等軟件工程，及其他資訊密集行業，例如金融服務業。此外，數碼港可增加香港在拓展本地和海外市場方面的優勢，提高香



港在資訊新紀元作為區域樞紐的競爭力。

### 下一步工作

44. 行政長官會同行政會議已原則上同意我們進行有關草擬與盈科所簽定法律文件的工作。我們希望在夏季前完成有關的草擬工作，以便盈科可盡快展開數碼港的規劃、設計和建築工作。

45. 我們亦會與數碼港的主要租戶及表示有興趣成為數碼港租戶的其他公司保持密切聯繫。詳細的規格現正在擬定中，我們將會向主要租戶及有興趣成為租戶的公司諮詢意見，確保數碼港符合它們的需求。截至一九九九年四月二十一日為止，除了八名主要租戶外，另有 34 間公司已登記表示有興趣成為租戶。

46. 另外，我們現正考慮該計劃推行階段的制度安排，包括訂定甄選租戶的程序。我們將會定期向議員簡述有關的進展。

資訊科技及廣播局

一九九九年四月二十一日

**摘要：**

第一期：有關在香港發展數碼港建議  
的策略性評估

(一九九八年十二月)

第二期：與有意成為數碼港租戶的公司  
進行討論

(一九九九年三月)

致：香港特別行政區政府

一九九九年三月

(中文譯本)

# 第一期

## 第一期

### I. 背景

香港特別行政區政府(下文簡稱「政府」)資訊科技及廣播局(下文簡稱「資訊廣播局」)接獲一家私營機構提出在香港發展數碼港的建議。該項建議期望政府撥出坐落鋼線灣一幅面積達 29 公頃的土地，作發展數碼港之用，並負責興建這個發展項目所需的基礎設施和上蓋建築(建議詳情載於附錄 V)。

作為評估上述建議的第一步，政府委聘了安達信企業諮詢部參照資訊服務業在全球的發展，就香港發展數碼港一事進行策略性評估。

這項初步評估(下文簡稱「該項研究」)之目的是要決定應否在香港發展數碼港。據了解，政府不會以該項研究的結果為定論，而是會進行更詳細的可行性研究，然後才決定是否及如何着手進行這項擬議的發展項目。

### II. 個案研究－數碼港所需的投資和可帶來的利益

為利便就香港發展數碼港一事進行策略性評估，顧問公司作出個案研究，從中汲取其他國家發展同類項目的經驗。經挑選作個案研究的三個海外國家發展項目包括：印度班加羅爾(Bangalore)的軟件科技園(Software Technology Park)、美國紐約的斯塔騰島衛星電訊港(Staten Island Teleport)及德國柏林的重點衛星電訊港(Focus Teleport)。

現把所選定三個發展項目的一些主要特點、成功因素以及成效/得益表列如下：

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 容許私營機構參與投資/提供資金</li> <li>• 以地產為本</li> <li>• 共用先進通訊網絡設施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 包括資訊密集行業</li> <li>• 匯聚專才</li> <li>• 指定/限定租戶類別</li> <li>• 建設完善及/或高科技商業和通訊設施</li> <li>• 位置適中</li> <li>• 政府採取優惠措施</li> <li>• 具備支援設施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 刺激投資及製造就業機會</li> <li>• 孕育成功租戶</li> <li>• 吸引外資流入及刺激資訊服務業增長</li> <li>• 帶來額外效益，有助其他資訊密集界別(例如金融服務業)增長</li> </ul>
--	--	---

#### A. 研究個案 1：班加羅爾軟件科技園

##### A.1 背景

班加羅爾軟件科技園(下文簡稱「班加羅爾科技園」)於一九九一年由當地政府電子部(Department of Electronics)設立。

- 目的

其目的是促進所有法定服務的執行、增強通訊基礎設施及促使業界注重服務及產品質素，藉以促進軟件和服務業的出口貿易。

- 擁有權及投資額

這是一項公營部門的建設，由電子部一次過撥款 130 萬美元建立電訊基礎設施及向邦政府購買土地權。

- 科技園計劃的主要特點

科技園計劃是完全以出口為主導的計劃，旨在利用數據通訊連繫或實際媒體，促進電腦軟件開發和出口貿易(亦包括輸出專業服務)。

以下是政府在科技園計劃下為業界提供的優惠措施：

- 容許自由選擇設立科技園的地點；
- 容許外資全資擁有；
- 所有入口的軟硬件獲免稅優惠；
- 為公司提供免稅期；及
- 容許外資在繳交入息稅後自由將所得紅利(如有的話)調返本國。

#### A.2 主要成效及得益

- 在短期內達至收支平衡

電子部的內部指引規定班加羅爾科技園在三年內達至收支平衡。這項目標已在指定限期前達到。

- 吸引了 250 間軟件公司

班加羅爾科技園已吸引約 250 間公司參加，包括 78 間跨國公司、37 間大規模的印度機構及 135 間小型機構。

- 製造了超過 20 萬個職位

軟件公司的流入/設立直接製造了三萬個職位。另外，該區的發展亦間接製造了 20 萬個職位。

- 在軟件業的重大投資

班加羅爾的軟件業吸引了約 4 億 7,500 萬美元外國投資。該等投資亦促進當地企業的發展。單就一九九七至九八年度而言，駐印度投資已達 5,300 萬美元左右。

- 軟件業的重大增長

班加羅爾的軟件業正以每年 60% 的速度增長。在一九九六至九七年度，業內的營業額約達 10 億美元。

- 軟件出口貿易的增長

在一九九六至九七年度，班加羅爾的軟件出口總值達 3 億 5,000 萬美元，佔全國科技園計劃下印度出口總值的五成以上。

- 科技人才的持續供應

透過僱員的流動性，班加羅爾科技園促使了印度其他地區得以培育及羅致資訊科技人才。

- 接踵而來的發展計劃

班加羅爾科技園的成功引發了其他科技園的發展計劃，例如國際科技園(International Technology Park)(新加坡及印度合共斥資 4 億 5,000 萬美元發展的項目)及電子城(Electronics City)。

## B. 研究個案 2：紐約斯塔騰島衛星電訊港

### B.1 背景

紐約斯塔騰島衛星電訊港位於斯塔騰島，離紐約曼哈頓 11 哩。

紐約及新澤西的海港當局(下文簡稱「海港當局」)鑑於紐約市需要設有數碼港等基礎設施，方可於資訊年代繼續領先於其他金融、廣播和通訊中心，遂於一九八二年提出斯塔騰島衛星電訊港發展計劃。

該衛星電訊港是首個綜合通訊設施和物業發展的智慧型商業園，保安嚴密。

- 目的

該項計劃旨在滿足於紐約都會設立先進通訊系統的需要，以應付數據密集行業例如金融服務、電訊及廣播業的需求。

- 擁有權及投資額

斯塔騰島衛星電訊港由海港當局、紐約市和衛星通訊集團(Teleport Communications Group)等公營及私營機構合資發展，總投資額約 8 億 6,500 萬美元，其中約 8,000 萬美元由公營機構提供。現把各投資者所出資金詳細分析如下：

地盤開拓工程及 基礎設施	海港當局	70
道路、排水和 污水處理設施	紐約市	10
上蓋建築	衛星通訊集團	100
	Teleport Associates	550
	Telehouse (全部均為私營機構 投資者)	35
區域光纖網絡及 相關的通訊設備	衛星通訊集團	100
		<u>865</u>



- 現時的土地用途

在所發展的 40 公頃土地上，現有：

- 五幢面積合共 12 萬平方米的甲級辦公室大樓；
- 一個可連接衛星的通訊中心；
- 23 個地面站；
- 長逾 600 哩的區域光纖電纜；及
- 高速傳輸線

## B.2 主要成效及得益

- 自啟用後第七年實現正向現金流量。  
自一九九二年以來，海港當局每年均獲得正向現金流量。

- 吸引了 50 名優質租戶

該 50 名租戶包括了多種需儲存及傳送大量數據的資訊密集行業－金融服務(包括證券行及保險公司)、傳呼中心、互聯網服務供應商、數據儲存服務供應商、印刷公司、媒體公司、廣播(電台、電視)公司、技術服務供應商和相關業務的公司。

- 製造了 4,600 個職位空缺

整項計劃在電訊港分別直接及間接製造了約 3,000 個和 1,600 個職位空缺。

- 孕育成功租戶

斯塔騰島衛星電訊港的主要租戶即衛星通訊集團，已成為全美國規模最大的本地光纖網絡(另一接達途徑)營辦商。該公司在一九九七年的營業額達 4 億 9,400 萬美元，而在一九九八年年初，其市值超逾 110 億美元。

此外，衛星電訊中心已成為美國東岸其中一個最繁忙的登陸站，約有 100 條電視、視像及相關廣播頻道以該處為登陸站。

- 扶助新媒體行業

斯塔騰島衛星電訊港有助紐約發展一個全新行業，就是以數碼出版業務為主的新媒體行業。自一九九五年以來，紐約市新媒體行業已發展成為一個市值 28 億美元的行業，僱員人數增加了 105%。

- 斯塔騰島衛星電訊港的進一步發展

Teleport Associates 現正與海港當局磋商，以期在斯塔騰島衛星電訊港興建多三幢辦公室大樓。

### C. 研究個案 3：柏林重點電訊港(Focus Teleport Berlin)

#### C.1 背景

柏林衛星電訊港位於柏林/泰格爾機場附近，於一九八九年由稱為 Immobiliern-Treuhand and Vermögensanlage AG (下文簡稱「ITAG 公司」)的私人發展公司設立。

- 目的

設立柏林重點電訊港之目的，是要為資訊及通訊企業提供一個高科技商業服務中心。

- 擁有權及投資額

設立柏林重點電訊港的資金完全來自私營機構。ITAG 公司共投資 2 億 5,000 萬馬克，而德國電訊(Deutsche Telekom)則負責建設有關的電訊基礎設施。

- 現時的土地用途

柏林重點電訊港坐落於一所被棄置的穀物磨坊舊址。現時的建設區佔地 7.4 公頃，當中九成用作興建辦公室大樓(提供總樓面面積 85,000 平方米)，其餘一成則作教育/會議場地用途。該址並備有衛星通訊設施。

#### C.2 主要成效及得益

- 理想的投資回報

柏林重點電訊港為有關方面帶來每年約 3,000 萬馬克的租金收入，即每年的租金回報率達 8 至 10%。此外，截

至一九九七年為止，地產發展項目的資本增值達 1 億 2,500 萬馬克。

- 吸引了 120 名優質租戶

現時租用柏林電訊港的公司超過 120 間，滙聚電訊港的公司包括勇於創新求進的新公司、創業資本家及跨國企業。

這些租戶的總投資額估計介乎 3 億至 4 億馬克之間。

- 製造了 6,250 個職位

直接製造的職位約有 2,500 個，而間接製造的職位則有 3,750 個。

- 促進當地發展

柏林重點電訊港的成功有助刺激區內及鄰近地區的其他發展，包括內務部(Ministry of Interior) 遷址及促使發展醫療港(Mediport)(這是為醫療界特別設計的另一類數碼港，並帶來 500 個新職位)。

- 推動資訊及通訊業發展

在一九九六年，柏林的資訊及通訊科技業有超過 2,100 間商業機構，其迅速發展預計會為該個城市帶來多面體的增長。

- 柏林重點電訊港的進一步發展

柏林重點電訊港的成功促使發展商進行擴建工程。預計再會有 25,000 平方米的辦公室樓面面積於二零零零年落成。

### III. 為香港進行的策略性評估

雖然有一家私營機構提出有關在香港發展數碼港的建議(見附錄 V)，但顧問公司提議政府剔除該項建議的細節的規範，根據香港未來的整體策略，獨立評估數碼港這概念的利弊。

上述策略性評估應着眼於：-

- 數碼港將如何影響香港的整體經濟；及
- 數碼港應如何配合名為「數碼 21 新紀元」的香港資訊科技策略，令香港「在全球網絡相連的廿一世紀成為着着領先的數碼城市」。

進行評估前，顧問公司曾參考其他數碼港的經驗(見第 II 部)，及會見有可能租用數碼港的軟件公司、互聯網服務供應商、資訊和媒體公司、教育及培訓資訊公司。這些公司的詳細資料載於附錄 I 及 II。

#### A. 界定評估範圍

經考慮各界別的需要和「數碼 21 新紀元」策略後，上述公司普遍同意香港的數碼港(如落實的話)應為：-

「一個基建項目，提供費用共同分擔的數據管理/處理功能及設備予經營以下業務的公司：

- 貿易及零售方面的交易服務；
- 資訊服務；
- 軟件工程；及
- 其他資訊密集行業(例如金融服務、電訊服務、媒體及娛樂服務)。」

數碼港預期具有下列特點：-

- 先進的通訊網絡

數碼港的租戶必須能夠以合理價格享用寬頻網絡服務，以便把先進科技應用於一般行業。

- 共用設施

這些設施包括數據管理/資訊中心、處理中心、通訊和電腦設備，以及有利研究和發展的共用工作環境。

- 人才及技能

數碼港將匯聚各種專才，以建立一個共處的商業/社會環境，促使意念和產品交流，達至互相裨益。

- 其他特點

其他特點包括電訊服務營辦商之間可互相接駁、鄰近客戶、設有足夠的交通網絡及備有土地/場地供日後擴展之用。

有關數碼港的策略性評估範圍將包括上述特點。

## B. 可能帶來的經濟利益

### B.1 整體而言

在與「數碼 21 新紀元」資訊科技策略相輔相成的情況下，數碼港預計會為香港帶來以下利益：-

- 數碼港內將會產生新的經濟活動，因為數碼港：-
  - 擁有優質租戶；
  - 匯聚人才；
  - 是專為資訊密集行業而設；及
  - 以合理價格提供完善及/或高科技的通訊建設。
- 預期可在以下經濟界別產生附帶利益：-
  - 貿易及零售方面的交易服務；
  - 資訊服務；
  - 軟件工程(例如網上多媒體軟件的開發及應用)；及
  - 其他資訊密集行業，例如金融服務業。
- 建立香港拓展國際/本地市場的優勢，增強香港在資訊新紀元作為區域中心的競爭力。

### B.2 共用設施的例子及有關界別的主要得益

下文將進一步闡述數碼港為各經濟界別附帶的利益。

### B.2.1 貿易及零售方面的交易服務

數碼港將會提供完善的通訊設施，而這類設施由於建設成本高昂，因此若由中小型公司甚或規模較大的企業自資建設，均不符合經濟原則。

數碼港可以提供的共用設施包括：-

#### (i) 全球遙距存在設計/數碼「速成」中心

上述中心可以共用下列設施及科技專才(例如高功率寬頻通訊連繫、共用設計終端機及平面/產品設計師)如：-

- 掃描中心；
- 遙距存在工作站；及
- 光導通訊設施。

#### (ii) 網上採購處理中心

上述中心可擔當以下兩類角色：

- 交易處理中心—作為採購活動的結算所或處理中心。
- 現有全球電子貿易服務的區域伺服器中心—以主機支援及處理亞洲區內的採購交易及履行合約交易。

#### (iii) 互聯網零售店

除為本地客戶提供服務外，上述零售店更可讓本地零售商拓展市場及進軍世界市場。

互聯網零售所提供的增值服務(例如個人化的新產品資訊、參與產品用戶論壇的機會等)將吸引新客戶上網購物。

作為虛擬的零售店，互聯網零售店需要較少的資本支出，而結業成本也較低，故可讓新企業家投身零售業務，並同時協助現有零售商在風險不致大增的情況下拓展業務。

數碼港可為貿易及零售界別帶來的經濟利益包括：

- 促進電子交易，這會透過下列各項而惠及香港：
  - 讓香港貿易商及零售商得以拓展市場；
  - 讓貿易商及零售商藉着參與發展網上電子貿易，擴大其業務範圍；及
  - 提供另一種營商模式，配合業務多元化發展。
- 透過更廣泛應用電子貿易，增強香港作為貿易及零售中心的競爭力，並有助：
  - 貿易商及零售商精簡其供應鏈及將其存倉成本減至最低；及
  - 加強香港作為電子轉口港的條件。

#### B.2.2 資訊服務

透過提供以下共用設施，數碼港可令香港資訊自由的優勢更形鞏固，而這個優勢常被視為對資訊發展公司最具吸引力。

##### (i) 區域資訊/數據研究及管理中心

上述中心對網上證券經紀(類似 E\*Trade 及其他)非常有用。其運作的成功關鍵包括：

- 香港作為亞洲金融中心的地位；及
- 香港在提供國內金融資訊方面的獨特地位。

##### (ii) 虛擬的貿易資料庫及貿易中心

這中心將為貿易商提供各類文件表格、貿易規則、產品目錄及公司和產品索引。其運作的成功關鍵包括：

- 香港作為區內資料中心的地位；及
- 香港為國內擔當轉口中心的角色。

### (iii) 媒體製作及資源中心

其運作的成功關鍵包括：

- 香港作為全球華人社會的媒體及娛樂事業主要製作中心的地位；及
- 享有新聞及言論自由。

數碼港可為資訊服務業帶來的經濟利益包括：

- 吸引投資設立資訊中心，從而製造新的就業機會；
- 加強香港作為區域金融中心及區域貿易中心的地位；及
- 促進媒體業的發展。

### B.2.3 軟件工程

由於本港不乏懂得開發網上多媒體軟件應用系統的人才，因此政府可藉着提供價格在他們可負擔水平的所需設施，以鼓勵他們創業。

數碼港可提供的共用設施包括：-

#### (i) 多媒體園地及多媒體實驗室

主要設施可包括：-



- 多媒體器材和影音製作室設施；
- 多媒體研究設施；及
- 為多媒體專業人員而設的培訓園地(例如一個類似麻省理工學院多媒體實驗室的亞洲區新培訓園地)。

數碼港可為軟件工程業帶來的經濟利益包括：-

- 刺激本地企業家投資開發及應用網上多媒體軟件；
- 有助軟件工程業增長；及
- 為本地人才帶來就業機會。

#### B.2.4 財經中心/網上金融中心

香港作為區域金融中心，必須能夠處理大量交易。在這方面，數碼港可為金融服務界提供以下共用設施：

##### (i) 金融系統處理中心

數碼港由於具備高速通訊系統及雙功率功能，可以成為建立後備系統和促使運作復原的中心，有關費用可由租戶分擔，而租戶亦可共用其他處理或服務設施。

##### (ii) 萬維網系統中心

數碼港可作為全球互聯網服務的亞洲區伺服器中心，為全球的聯機經紀例如 Schwab-Online 或 E\*Trade 處理亞洲區的證券交易。

##### (iii) 支援發展電子銀行服務及成為亞洲區的傳呼中心

由於數碼港集通訊科技和客戶服務於一身，故有助香港發展網上電子銀行服務及成為傳呼中心。

數碼港可為金融服務界帶來的經濟利益包括：-

- 有助香港保持其金融中心的地位；
- 作為為地區和較小型金融機構提供符合成本效益服務的數據中心；及
- 有助香港發展網上電子銀行服務及成為傳呼中心。

### C. 結語

在推行「數碼 21 新紀元」資訊科技策略方面，香港的數碼港可以擔當重要的角色，以支援下列界別的發展：-

- 貿易及零售方面的交易服務；
- 資訊服務；
- 軟件工程；及
- 其他資訊密集行業(例如金融服務、電訊服務、媒體及娛樂服務)。

為落實對經濟方面的貢獻：-

- 賦予數碼港的角色必須與其特點適當地互相配合；及
- 數碼港必須在配合「數碼 21 新紀元」資訊科技策略的情況下發揮其功能。

鑑於發展數碼港所可能帶來的經濟利益，故顯然應該就這項擬議發展項目作進一步的研究及評估。這類研究大可以私營機構所提出的發展建議作為開端，但該項建議必須加以改進，及相信會在下一個評估階段逐步演化。

政府下一階段的評估工作應兼顧發展項目的規劃及可行性評估，並應採取互動模式，讓私營機構參與其中：-

- 應制定計劃，讓當局與經選定的目標租戶展開積極對話，以便：
  - 獲取多方面意見，藉以改善擬議數碼港的設計；
  - 評估(及在可行情況下取得)目標租戶的承諾；及
  - 判斷私營機構在初期投資方面可能作出的承擔。
  
- 應就有關土地用途、租金計劃及通訊連繫等問題進行具體研究。

為進行上述研究及評估，政府應確保私營機構及公眾有足夠機會提供意見。

(中文譯本)

tm123

# 第二期

## 第二期

### I. 引言

香港特別行政區政府(下文簡稱「政府」)的資訊科技及廣播局(下文簡稱「資訊廣播局」)收到盈科拓展(下文簡稱「盈科」)提出一項關於在香港興建數碼港的建議。

資訊廣播局為此成立一個專責小組，以檢討有關建議(下文簡稱「擬建數碼港」)，並與該公司進行深入討論。此外，政府亦委聘安達信企業諮詢部(下文簡稱「顧問公司」)接觸有可能租用數碼港的公司，徵詢他們對以下兩方面的意見，以作為與盈科討論的基礎：

- 對擬建數碼港的設施和特色的意見；及
- 對成為租戶、共同發展商及／或共用設施／服務供應商的興趣(在不須即時作出承擔的情況下)。

#### **顧問公司採用的項目方案**

在一九九九年二月，顧問公司與資訊科技及資訊服務業內的公司代表進行多個專題小組討論會及個別晤談。參與專題小組及晤談人士的名單，以及準備提出的問題細節，已在進行討論前經由資訊廣播局審批。

#### **參與專題小組及晤談的人士**

參與專題小組討論會及晤談的人士所代表的公司，其經營業務均屬於下列資訊科技／資訊服務業的其中一個範疇：

- 提供資訊服務；
- 軟件工程，專注於(以網絡為本的)多媒體軟件發展及應用；及

- 提供產品及服務予其他資訊密集的行業，包括媒體及娛樂以及聯機服務。

參與人士一般都是所屬公司的高級管理人員或董事。

## II. 主要研究結果

透過專題小組討論會和晤談，顧問公司便能就參與人士認為會令擬建數碼港「成功」或「失敗」的主要元素，併合為一個頗為清晰的圖像。

值得一提的是，專題小組討論會和晤談的目的，是鼓勵參與人士盡量提出意見，包括褒貶兩方面。在總結時，顧問公司盡量濾除討論中較為兩極化的辯論，而着重於真正意見一致的論點。

雖然參與人士來自多個不同的行業和專業，但他們對多項觀點和事情的看法卻有不少相同之處。

### 主要得益

雖然不同業界代表視為重要的範疇或有差異，但參與人士大多認同擬建的數碼港將可帶來以下得益：

- 把上游和下游業務夥伴以及相關行業中其他產品及服務供應商「匯聚」一處會帶來不少好處(例如增加有形的聯系機會、因相互交往或更緊密的接觸而產生協同作用等)。
- 數碼港可作為信號標或「卓越中心」，以提高香港的高科技形象，也可作為催化劑，吸引跨國公司考慮(或重新衡量)於本港開展業務。

### 主要關注的地方

參與人士提出了多個值得關注的地方，而下述各點更是大多數討論會及晤談均有提及的：

- 參與人士認為除了發展數碼港外，當局必須在較闊的經濟及工業基建層面上有一系列專注而貫徹的措施，與之適當配合。整體基建的發展將對確保資訊科技和資訊服務業的健康發展極為重要。
- 參與人士強調，在資訊新紀元中，數碼港並不須局限於一個有形地點，最終目標應把整個香港發展成一個虛擬數碼港。
- 參與人士亦強調，若從地產發展的考慮來策劃和建設數碼港，其吸引力將會大減。此項計劃能否成功，要視乎在其策劃和發展過程中，有多大程度是由準租戶的科技需要所帶動。

### III. 參與人士對擬建數碼港設施的意見摘要

合適的設施對擬建數碼港的成功至為重要。參與專題小組及晤談的人士普遍贊成以下的建議設施及服務：

- 電訊及資訊基建 — 所有參與人士均視之為關鍵設施。
- 與大學及研究機構之間的界面 — 大部分參與人士認為這項設施對培育本地專才和招攬海外人才來港甚為有利。
- 商業化的支援服務 — 大多數參與人士認為，如在融資方面提供協助，則更為理想。

### IV. 參與人士對擬建數碼港其他特點的意見摘要

參與人士對擬建數碼港其他特點的主要意見概述如下：

- 不熟識香港環境的海外參與人士認為優質的服務式住宅單位、住宅發展項目及娛樂設施，是有助於吸

引海外專才前來數碼港工作的重要特點。然而，現居香港或較為熟知本地比較高密度環境的參與人士則認為，這些設施並不重要。

- 海外的參與人士認為只需有應付基本生活需要的零售設施。
- 在考慮是否把公司設立或遷入擬建數碼港，成本結構是一項極其重要的考慮因素(對於本地中小型企業而言，這項因素尤為重要)。來自經營國際業務的公司的參與人士大多強調，他們會借鑑地區內及其他國際地區的成本，以資比較。
- 在租金或營運／融資成本上提供任何形式的資助，雖然會增加數碼港的吸引力，但亦容易惹起爭議。因此，任何資助的分配過程，必須公平和公開。
- 參與人士大多同意，有跨國企業成為關鍵租戶這點無疑重要，但同時也須防止他們在數碼港處於支配地位。大部分參與人士亦強調，租戶組合得宜，才可發揮「匯聚科技專才」的優勢。
- 對大多數參與人士來說，管理當局的職能對這項計劃的成功也很重要。他們強調，管理當局應負責數碼港的整體策略、公共關係和推廣，因此應承擔招攬主要租戶的最終重任。此外，他們亦認為管理當局應協助數碼港租戶尋求創業資本及其他資金來源。
- 參與人士大致認同，數碼港必須具備良好的交通聯繫，而海外的參與人士亦關注到來往機場的交通便利。
- 參與人士大致同意，數碼港是否有提供酒店服務並不重要。
- 最後，本地的參與人士大多認為推行計劃的速度也很重要。另一方面，海外參與人士認為現時的發展



進程合理，因他們亦需要時間立足於亞洲，或策劃將其於亞洲的業務遷移到擬建數碼港。

#### V. 參與人士對擬建數碼港提出的改善意見摘要

從專題小組討論會和晤談中所收集得的改善意見，主要關乎擬建數碼港的定位和推廣策略。提出的改善意見如下：

- 把數碼港定位為一個以科技而非地產主導的發展項目。公眾／準租戶對數碼港的看法，是數碼港成功與否的關鍵。倘若數碼港只被視作另一項地產發展計劃，成功的機會便會很微，其更會對本港致力實踐推廣資訊科技／資訊服務業方面，產生很大的負面影響。
- 把管理數碼港發展作為政府整體資訊科技策略的一部分。這樣便需要與較闊的經濟和工業基建層面上的其他環節發展作出適當的配合。
- 為數碼港制定具體的市場推廣策略，以便招攬租戶、投資者、創業資本家和優秀人才。要使數碼港成功，就必須在一段相對較短的時間內吸引到合適數目和組合的租戶。
- 獲得中國政府明確表示支持，會有助於提高數碼港的信用，並進一步確定數碼港作為「中國的門戶」。大部分跨國公司認為與中國的良好聯繫為他們於本港設立據點的其中一個主要優勢。因此，數碼港必須證明能善用這些聯繫。

## VI. 參與人士對經濟及工業基建支援提出的意見摘要

參與人士強調，若在經濟及工業基建層面上的其他環節發展得宜，數碼港便有更大的機會取得成功。上述基建有以下四個重要範疇：

### 市場

第一類觀點全都與資訊科技／資訊服務業的產品及服務的市場整體環境有關：

- 本港目前的互聯網使用量和認知程度兩者皆在低水平。為促進互聯網相關科技的市場發展，互聯網的使用必須得到推廣。政府可擔當更積極的角色，以電子方式傳送和監管更多資訊，藉以鼓勵互聯網的使用。
- 現行的固定線路電訊服務規管方法窒礙競爭，因而拖慢了新產品及服務的發展步伐。現建議加速進行開放市場的過程。
- 香港市民目前對於知識產權概念的認識不足，而且現行法例及執法工作亦被視為不足夠。當局必須再接再勵，加強保護各項研究及發展成果，以免知識產權受到侵犯。
- 本港資訊科技／資訊服務業的地位如要提高，其產品不但需維持高質素，更需達到公認的世界級數。政府若公開支持使用本地產品，可大大提高本地產品的地位。

### 政府支援

第二個重要範疇就是政府的支援。參與人士建議，為促進資訊科技／資訊服務業的發展，政府應進行以下工作：

- 與資訊科技／資訊服務業參與人士持續不斷進行溝通，以便清楚了解他們的需要；
- 重新考慮如何能夠更妥善配套、整合政府的各項措施，以及訂出優先次序；
- 透過公平及公開的分配制度提供財政支援，或制定各項優惠措施，鼓勵私人融資機構向資訊科技／資訊服務業的公司提供財政支援；及
- 在推行政府措施和監察財政支援方面，任用業界具專業技術及經驗的人士。

### 融資

目前，融資實在是一個問題。本地參與人士大多強調，本地的傳統融資機構仍未能接受知識資產的概念，而知識資產正是資訊科技／資訊服務業的重心。他們建議的補救方法如下：

- 政府必須向全球創業資本家推廣資訊科技／資訊服務業務，並建立「守護神」<sup>1</sup> 投資者網絡。
- 政府應制定優惠措施，鼓勵本地和海外融資機構，為本地資訊科技／資訊服務業的計劃方案提供業務融資。

---

<sup>1</sup> 所謂「守護神」投資者網絡，通常都由具有實際業界經驗而樂意注資支持新意念／計劃的個別富有人士所組成。與創業資本家及傳統的融資機構比較，這類投資者較少不願承擔風險，而且亦多願意為處於創立期的新公司擔當輔導的責任。

## 人力資源供應培育人才

香港目前缺乏具備合適資格／經驗的資訊科技／資訊服務人才，因而限制了香港在這方面的增長潛力。參與人士建議的改善方法如下：

- 當局須確保本地科技教育課程所教授的技能均能切合香港資訊科技／資訊服務業的需求。有關的教學方法（例如利用實例學習）必須能令畢業生掌握更多職業和實際技能。
- 本地教育制度培訓的學生，必須富有責任感，並願意全情投入個人的事業發展。此外，也須加強語文的訓練。

## VII. 概述參與人士對擬建數碼港的興趣

參與專題小組及晤談的人士被要求在第 III 至 V 部所述改善建議可落實的基礎上，表達他們對擬建數碼港各方面的興趣（在不須即時作出承擔的情況下）。有關結果概述如下：

- 參與人士大多表示有興趣成為租戶。
- 少於半數參與人士或多或少有興趣提供共用設施／服務。

參與晤談的人士亦被問及是否有興趣成為數碼港的共同發展商。這些人士大致上對此興趣不大，主要因為他們大多數並非從事科技基建的發展。

## VIII. 下一步工作

為增加成功機會，擬建數碼港的倡辦者有必要仔細研究參與人士提出的改善意見。此外，也須了解到在較闊的經濟和工業基建層面上所需要基建的性質，以支援資訊科技／資訊服務業的發展。

發展數碼港是極其複雜和極具考驗的工作。雖然過往政府與本港發展商合作進行基建、商業和住宅項目均享有佳績，但高科技性質的數碼港基建勢將為政府帶來一連串嶄新的挑戰。

縱使盡速進行發展工作，距離計劃完成之日也尚有一段頗長的時間。其間，外在經濟環境的變化可能會對政府的政策、計劃的範圍和準租戶的業務策略，產生重大的影響。

在整個過程中，政府、發展商和準租戶對發展的優先次序難免會有不同意見，甚至出現矛盾。雖然多家跨國公司已表示對計劃有興趣，要把他們初步表達的意向轉化為具體的承諾，則須在計劃發展期間，不斷令他們把持這個意向，不致中途退出。

目前仍有數項制度上的問題尚待解決：

- 制定公平和公開的程序，物色及甄選準租戶；
- 制定一套客觀的準則，把成本資助(如提供的話)及支援服務分配給不同租戶；及
- 就數碼港日後的管理和運作擬備規約。

鑑於這項計劃規模龐大，考驗重重，顧問公司認為，如計劃付諸實行，倡辦者便需即時成立某種形式的計劃督導委員會，仔細監察這個計劃由構思至竣工的整個過程。

(中文譯本)

### 發展規模

根據最新的發展計劃，數碼港將建有五幢寫字樓大廈、一間酒店、一個數碼廣場及約 3 000 個住宅單位(包括獨立洋房、中層和高層大廈的單位)。現把各類建築物的建築樓面面積列出如下 -

<u>類型</u>	<u>建築樓面面積</u> (平方米)		<u>單位/房間數目</u>	
	<u>出售</u>	<u>出租</u>	<u>出售</u>	<u>出租</u>
寫字樓	-	92,600	-	-
酒店	-	7,500	-	125
數碼廣場	-	29,000	-	-
服務式住宅	-	4,500	-	50
獨立洋房	6,720	8,100	22	27
中層住宅大廈	21,000	19,500	156	144
高層住宅大廈	300,470	47,250	2,225	350
小計	328,190	208,450	2,403	696
建築樓面總面積(出售+出租)	<u>536,640</u>			
單位總數(出售+出租)	<u>3,099</u>			

與原本的房屋發展計劃相比，數碼港計劃提供差不多相同數目的住宅單位，但單位的平均面積則較小。

數碼港計劃將如附圖所示分期進行。

# Hong Kong Cyberport Phasing Plan

## 香港數碼港分期計劃

**2003**

offices 辦公室 40,000 m<sup>2</sup>  
 hotel 酒店 7,500 m<sup>2</sup>

**2001**

offices 辦公室 23,000 m<sup>2</sup>  
 apartments 多層住宅 10,000 m<sup>2</sup>

**2005-2007**

apartments 多層住宅 208,000 m<sup>2</sup>

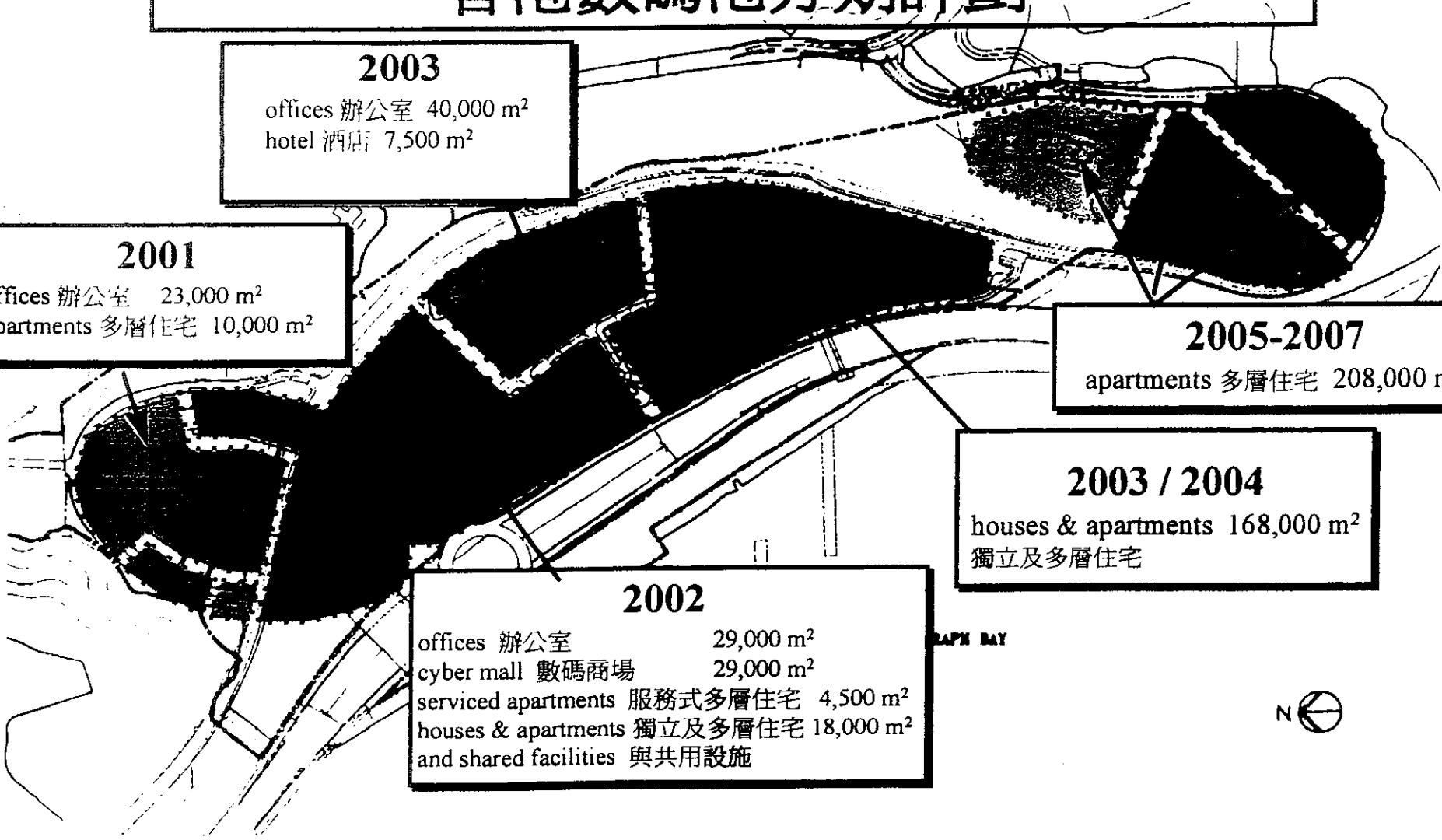
**2003 / 2004**

houses & apartments 168,000 m<sup>2</sup>  
 獨立及多層住宅

**2002**

offices 辦公室	29,000 m <sup>2</sup>
cyber mall 數碼商場	29,000 m <sup>2</sup>
serviced apartments 服務式多層住宅	4,500 m <sup>2</sup>
houses & apartments 獨立及多層住宅	18,000 m <sup>2</sup>
and shared facilities 與共用設施	

RAPIE BAY



資料文件

**鋼綫灣數碼港發展計劃的工程基礎建設**

**序言**

當局現正擬備申請撥款的文件，請工務小組委員會委員向財務委員會建議 -

- (a) 把 653CL 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「鋼綫灣數碼港發展計劃第 1 期的基礎建設工程」；按付款當日價格計算，估計費用為 9 億 3,600 萬元；以及
- (b) 把 653CL 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

**問題**

- 2. 鋼綫灣沒有道路、排水渠和重要基礎設施，以支援建議的數碼港發展計劃。

**建議**

- 3. 拓展署署長建議把 653CL 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 9 億 3,600 萬元，用以就數碼港發展計劃建設道路、排水渠和重要基礎設施。資訊科技及廣播局局長及工務局局長支持這項建議。

**工程計劃的範圍和性質**

- 4. 整項 653CL 號工程計劃的範圍包括 -



- (a) 裝置豎向排水管、用公眾填料和入口填料在填海區上附加荷載、建設箱形暗渠及進行相關的土方工程等前期工程；
  - (b) 興建南面通道（長 1 100 米）、D1 號道路（長 760 米）、D2 號道路（長 160 米）、相關的行人路、隔音屏障、雨水渠和污水渠，並進行水務工程；
  - (c) 興建污水處理廠連一條長 300 米的海底排污管；
  - (d) 興建公共交通交匯處；
  - (e) 重建部分政府狗房；以及
  - (f) 建設北面通道（長 440 米）和相關的行人路，並進行水務和渠務工程。
5. 現擬提升為甲級的部分工程項目包括 -
- (a) 上文第 4(a)至 4(e)段所述工程的詳細設計工作和建築工程；以及
  - (b) 就上文第 4(f)段所述工程進行地盤勘測，並委聘顧問進行詳細設計工作。

## 理由

6. 擬於鋼綫灣興建數碼港的計劃是一項綜合發展計劃，擬興建的包括商業、住宅、康樂和旅遊設施。數碼港會提供高質素的居住和工作環境，以吸引並挽留資訊科技及服務業的海外和本地人才。發展計劃全部完成後，數碼港會製造 12 000 個職位，並會容納 10 000 人居住。如果政府與盈科拓展集團簽訂計劃協議書，當局便會與盈科這間著名的資訊科技及服務公司合作發展數碼港。目前的計劃是在 2000 年年中，動工興建建議的數碼港第 1 期。工程預計在 2001 年年底前完成。數碼港最後一期則預定在 2003 年年底前或 2004 年年初建成，相關的住宅樓宇預定在 2007 年年底前完成。

7. 數碼港的發展範圍均在填海土地上。1989年，土木工程署署長利用躉船運載公眾填料，完成了鋼綫灣的填海工程。填海區仍然空置，以便殘餘沉降的過程有較長時間進行。如果現時不進行任何岩土處理工程便實施發展計劃，沉降的情況會超出現行設計標準。因此，我們需要事先進行岩土改善工作，以加快完成沉降的過程，然後才把工地移交數碼港發展商。此外，我們需要在數碼港發展計劃第1期範圍內的工地北部，興建一條箱形暗渠，並進行相關的土方工程。為配合數碼港首期發展的施工安排，我們需要在1999年年底展開上述前期工程，以便在2001年年中完工。

8. 目前並無通道往鋼綫灣。根據一項交通影響評估的研究結果，我們需要在數碼港發展區的兩端建設通道。擬建的南面通道會連接域多利道和發展區，北面通道會連接沙灣徑和發展區，兩條通道則會由發展區內的D1號幹路連接起來。另一條發展區內的D2號幹路，會與日後興建的七號幹線鋼綫灣交匯處連接起來。當局須完成南面通道和D1號道路，以應付數碼港首期發展所帶來的交通需求。進行道路工程時，我們會興建相關的公共交通交匯處、排水渠和污水渠，並進行水務工程，為數碼港發展區服務。我們亦需要重建部分受南面通道建設工程影響的政府狗房。

9. 目前鋼綫灣並無污水渠。長遠而言，數碼港發展區流出的污水，會排放至擬建的策略性污水排放系統第III/IV階段，而該系統在2007至2008年度左右啟用。在此之前，發展區需要短期的污水處理及排放設施。因此，我們會在鋼綫灣興建一座污水處理廠，為數碼港發展區服務，並會通過一條長300米的海底排污管，把經處理的污水排放至東博寮海峽。

10. 為配合數碼港首期發展在2001年年底前建成的目標，我們需要適時提供所需的輔助工程基礎設施。建築工程必須最遲在1999年年底前動工，唯有把設計工作和建築工程委託數碼港發展商進行，才可配合上述施工時間表。這樣的安排讓數碼港發展商有效地統籌有關工作，令設計和建築的程序可盡快完成。此外，基礎建設工程和數碼港發展工程的施工期有部分相同。由於有多個承建商在同一地點施工和使用臨時碼頭(註：施工初期，所有填土和建築物料均經由躉船運載。)，委託數碼港發展商進行工程可避免出現銜接問題。為確保建議的基礎建設工程具成本效益地準時完成，我們擬把上文第4(a)至4(e)段所述工程的設計和建築工作，委託盈科拓

展集團進行。水務署署長亦有意委託發展商興建一條 241WF<sup>1</sup>號工程計劃下的食水幹管。

11. 交通影響評估研究建議，北面通道須在 2003 年年底前建成，以應付數碼港日後各期發展所帶來的交通需求。拓展署署長計劃在 2000 年年中展開建築工程，以便在 2003 年年底前完工。為配合上述施工計劃，拓展署署長需要在 1999 年 9 月展開詳細設計工作，以便在 2000 年 5 月完成工作。

### 對財政的影響

12. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 9 億 3,600 萬元(見下文第 13 段)，分項數字如下 -

	百萬元
(a) 將委託數碼港發展商進行的設計及建築工程	772.0
(i) 前期工程	130.0
(ii) 道路工程	293.0
(iii) 污水處理工程 (包括海底排污管)	203.0
(iv) 消滅噪音措施	73.0
(v) 水務工程、排水渠及污水渠工程	54.0
(vi) 重建工程及興建公共交通交匯處	15.0

<sup>1</sup> 有一份相關的文件亦正在擬備中，以便把 241WF 號工程計劃在總目 709 項下提升為甲級工程。

		百萬元
	(vii) 獨立檢查工程師費用	4.0
(b)	北面通道的地盤勘測及詳細設計工作	8.0
	(i) 地盤勘測	3.0
	(ii) 顧問費	5.0
(c)	應急費用	78.0
		小計 858.0 (按1998年12月價格計算)
(e)	價格調整準備金	78.0
		總計 936.0 (按付款當日價格計算)

由於內部資源不足，拓展署署長建議委聘顧問監督地盤勘測工作，並進行北面通道的詳細設計工作。按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件。土木工程署轄下的定期合約承建商和政府工務中央試驗所，會分別負責所需的地盤勘測和試驗所測試工作。

13. 如獲批准，我們會作出分期開支安排如下 -

年度	百萬元 (按1998年12月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
1999-2000	50.0	1.02625	51.3
2000-2001	310.0	1.06217	329.3
2001-2002	330.0	1.09934	362.8
2002-2003	132.0	1.13782	150.2
2003-2004	36.0	1.17765	42.4
	858.0		936.0

14. 我們按政府對 1999 至 2004 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。擬委託予數碼港發展商的工程將會以總價合約的形式進行。拓展署署長會以總價合約形式，批出建議的北面通道顧問工作。由於顧問合約為期超過 12 個月，合約內會定有可因應通脹調整價格的條文。

15. 估計每年的經常開支為 1,000 萬元。

## **公眾諮詢**

16. 我們在 1999 年 3 月 22 日，就建議的道路計劃，諮詢南區臨時區議會交通及運輸委員會。該委員會的委員對建議並無異議。

17. 我們會在 1999 年 4 月 30 日，根據《前濱及海床（填海工程）條例》，以及《道路（工程、使用及補償）條例》，在憲報公布上述工程計劃。

## **對環境的影響**

18. 數碼港發展計劃屬於《環境影響評估條例》附表 3 列明的指定工程項目，須有環境影響評估報告，而該報告必須得到有關方面根據《環境影響評估條例》批准。此外，D1 號幹路、D2 號幹路、污水處理廠和長 300 米的海底排污管，均屬《環境影響評估條例》附表 2 列明的指定工程項目，其建造工程和運作均須領有環境許可證。

19. 我們已根據環境影響評估研究大綱，以及關於環境影響評估程序的技術備忘錄的規定，擬備數碼港發展計劃的環境影響評估報告。1999 年 4 月，評估報告已根據《環境影響評估條例》獲得通過。報告的結論是，通過實施報告建議的紓減環境影響措施，工程所造成的環境影響可減低至不超出既定標準和準則的水平。我們由 1999 年 3 月 12 日起的 30 天內，讓市民查閱上述評估報告。我們亦已向環境問題諮詢委員會轄下的環境影響評估小組委員會提交該

報告，環境問題諮詢委員會在 1999 年 4 月 26 日一致通過報告。我們會實施獲通過的評估報告內列明的紓減環境影響措施。主要的措施包括豎立隔音屏障，以及在多段繁忙路段鋪築低噪音路面。

## 土地徵用

20. 建議的工程無須徵用土地。網綫灣村政府土地的清理工作，會影響約 22 戶，涉及約 66 人。房屋署署長會按照現行房屋政策，安排合資格的家庭入住公屋。清理土地的費用估計為 25 萬元，這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付。

## 背景資料

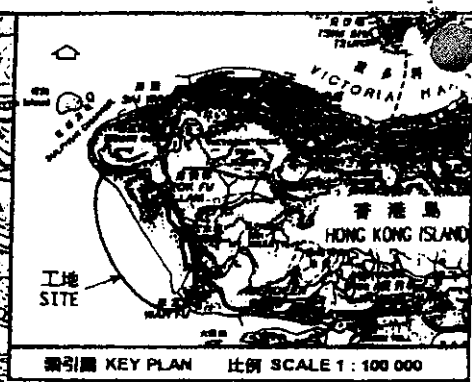
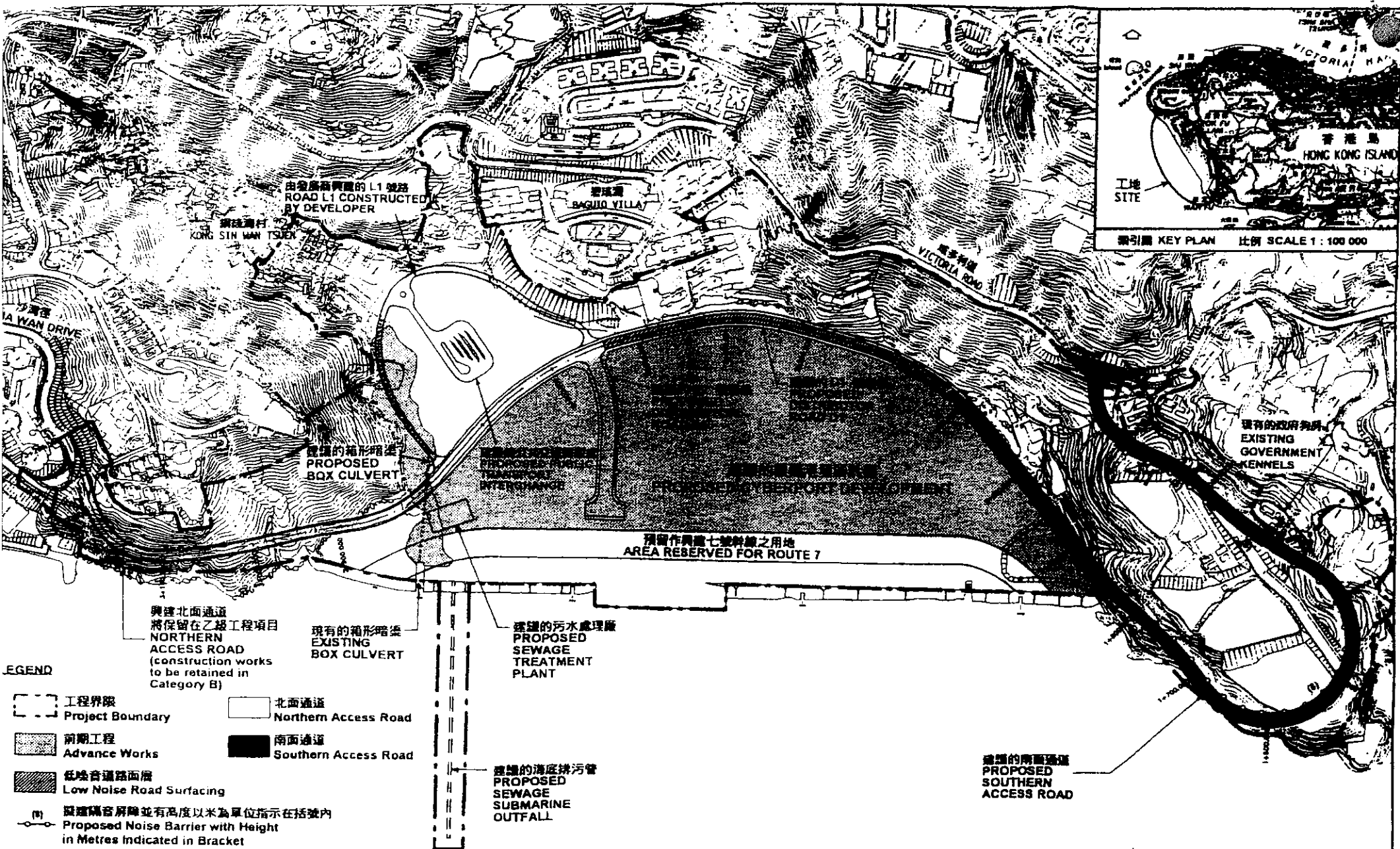
21. 我們在 1999 年 4 月把 653CL 號工程計劃列為乙級。

22. 如獲撥款，我們計劃於 1999 年 6 月，與數碼港發展商簽訂委託協議書。委託工程將於 1999 年年底動工，以期在 2001 年年中至 2002 年年初期間分期完成工程。

23. 拓展署署長計劃在 1999 年 9 月展開北面通道的地盤勘測和建議的顧問工作，以期在 2000 年 8 月完工。拓展署署長計劃在 2000 年 9 月動工興建北面通道，以便在 2003 年 8 月竣工。

資訊科技及廣播局

1999 年 4 月



**LEGEND**

- 工程界線  
Project Boundary
- 前期工程  
Advance Works
- 低噪音道路面層  
Low Noise Road Surfacing
- 擬建隔音屏障並有高度以米為單位指示在括號內  
Proposed Noise Barrier with Height in Metres Indicated in Bracket
- 北面通道  
Northern Access Road
- 南面通道  
Southern Access Road

一九九九年至二零零零年度工務小組文件 PWSC Submission 1999-2000

**網線灣數碼港發展計劃的基建工程**  
Engineering Infrastructure for Cyberport Development at Telegraph Bay

繪圖 drawn H C Lau	校核 initial <i>Chau</i>	日期 date 22-3-99	項目編號 item no. 653CL
核對 checked Eric Leung	審核 initial <i>Leung</i>	日期 date 22-3-99	比例 scale 1: 4000
批准 approved M T Wong	簽署 initial <i>Wong</i>	日期 date 22-3-99	圖則編號 drawing no. HKI - 315

新設處 office  
**港島及離島拓展處**  
 HONG KONG ISLAND AND ISLANDS DEVELOPMENT OFFICE

拓展署  
 TERRITORY DEVELOPMENT DEPARTMENT