

立法會參考資料摘要

促進數據中心發展的措施

引言

在二零一六年三月二十二日的行政會議上，行政會議建議，行政長官指令繼續延長於二零一二年行政會議批准，透過改建現有舊工業大廈及修訂工業地段¹契約以促進數據中心²發展的現行有時限優惠計劃，直至另行檢討。計劃包括以下措施 –

- (a) 向地政總署申請把「工業」、「其他指定用途註明『商貿』」或「商業」地帶內15年或以上樓齡的工業大廈的部分³改作數據中心用途，政府將豁免收取豁免書費用，這項豁免有效期適用於該工業大廈整段使用期內或直至現行契約期屆滿或終止（以較早的日期為準）；這項措施適用於各級數據中心⁴；

¹ 工業大廈指在地段合法興建的樓宇，而根據地契條款，該地段除作工業及 / 或倉庫用途外，不得作任何其他用途。這些地段在文中稱為工業地段。這類工廈不包括特殊的工廠大廈，例如位於工業邨內的工廠大廈、貨櫃碼頭內的貨倉及房屋委員會興建的分層工廠大廈，以及特殊的工業，例如貨物裝卸、造船及修船、存油、煉油及生產相關化學副產品、製造聚苯乙烯塑料、製造及儲存氯氣、氫氣及紡織化工等。

² 數據中心是用以在安全及受控制的環境下放置電腦系統、伺服器、通訊設備及相關支援組件的設施。視乎數據中心的規模，支援組件一般包括機電設備，例如無間斷供電設備、配電設施、後備發電機、散熱機、電腦室空調設備、消防設備、環境控制設備及保安設備。

³ 豁免申請並不排除把整幢工業大廈改建成為數據中心，這項豁免有效期適用於該工業大廈整段使用期內。

⁴ 數據中心按服務可用性及建築規定分為四級。根據國際正常運行時間協會(Uptime Institute)，數據中心分為以下四個級別：

- 第1級數據中心的可用性最低為99.67%，只設有基本基礎設施；

- (b) 如要把現有工業地段全部發展作高端數據中心⁵或聯同其他用途，政府會接受特別制訂就擬發展數據中心的部分所涉工業地段的契約修訂(包括換地)，而不是按該地段容許的最佳用途和發展密度來修訂契約（即該數據中心部分的土地補價亦會以高端數據中心用途評定，而非根據最佳發展來評定）；以及
- (c) 繼續現有安排，在推出作高端數據中心發展的新用地，包括餘下兩幅位於將軍澳的專用土地(即將軍澳市地段第123及127號)時，政府會以高端數據中心用途及其訂明的總樓面面積制訂賣地條件。

理據

香港數據中心日益增長的需求

2. 隨著雲端運算不斷迅速發展，對數據中心的需求在未來數年會顯著增加。根據最新的市場預測⁶，全球雲端工作負載量在二零一四至二零一九年將會增加超逾三倍，而同期的全球雲端流量的複合年增長率為33%。因此，全球數據中心工作負載量在二零一四至二零一九年將增加逾一倍，而同期的全球數據中心流量的複合年增長率為25%。

3. 近年，本地雲端運算不斷迅速擴展。根據二零一五年一項就本地中小型企業所進行的調查⁷顯示，83%受訪企業已使用或計劃在未來

-
- 第2級數據中心的可用性為99.75%，設有備用基礎設施；
 - 第3級數據中心的可用性為99.98%，設有可同時進行維修的基礎設施；以及
 - 第4級數據中心的可用性為99.99%，設有緊急後備基礎設施，包括蓄電及配電設施。所有運作組件須有兩套重複組件，包括供電設備、後備發電機及冷卻設備等。

⁵ 高端數據中心是指第3級或以上級別的數據中心。

⁶ 資料來源：「思科全球雲端指數：預測與研究方法, 2014-2019」。

⁷ 資料來源：香港互聯網協會及雲端安全聯盟香港澳門分會在二零一五年五月進行的「香港中小企雲端應用、保安及私隱就緒程度調查」。

數年使用雲端服務，而對上一年所進行同一調查的數字為55%。二零一六年《施政報告》重申政府致力在香港發展智慧城市，並會制訂大數據應用政策。我們預計這將進一步增加未來數年本地數據中心的需求。

地區競爭

4. 香港是亞太區設立數據中心的首選地方，而許多跨國企業都已在香港設立數據中心。「數據中心風險指數」⁸在二零一一至二零一三年連續三年把香港列為設立數據中心最安全的亞洲城市。此外，國際數據公司在二零一三年把香港列為亞太區最適合設立數據中心的地方。

香港數據中心的短期土地供應

5. 政府透過提供適合發展高端數據中心的土地，致力推動在香港發展數據中心。自二零一零年起，香港科技園公司在將軍澳及大埔工業邨撥出約19公頃土地，以供發展高端數據中心。此外，政府資訊科技總監辦公室（“資科辦”）推行如上文第1段提及一項有時限的優惠計劃，以鼓勵改裝現有舊工業大廈及重建工業用地以發展數據中心。透過這些優惠措施和市場上發展的其他數據中心，數據中心的總供應已由二零一二年約30萬平方米的總樓面面積，增至二零一五年約46萬平方米⁹。

6. 至於其他土地供應，政府已於二零一二年在將軍澳預留三幅各約一公頃用地（即將軍澳市地段第122、123及127號）作高端數據中心發展。首幅用地（將軍澳市地段第122號）已於二零一三年十月售出。至於第二及第三幅用地（將軍澳市地段第123及127號），行政會議已於二零一五年十二月一日批准該分區計劃大綱圖（附件A），可作數據中心用途。我們正積極與相關部門合作，以加快出售這兩幅土地。

⁸ 資料來源：Cushman & Wakefield and Hurley Palmer Flatt 發表的「數據中心風險指數」。

⁹ 資料來源：Colliers International 於2012年和2015年公佈的香港數據中心發展。

7. 對數據中心營運商來說，把舊式工廈改建為數據中心是可行的方案。基於數據中心的一些特定要求，如高樓底、高樓面負重，及須鄰近發電站等因素，未必所有工廈均適合。但是隨著模組數據中心技術的發展，將有更多工廈適合改建為數據中心。

香港數據中心的長期土地供應

8. 儘管一些數據中心營運商可能有興趣競投政府推售容許數據中心發展的政府用地，或在私人物業市場購買合適用地以聯同其他用途一併發展數據中心，但業界整體反應並不熱烈，因為只有很少用地在技術上適合發展數據中心，而這些用地作其他用途(如辦公室及其他商業用途)的出價多較數據中心用途為高。長遠而言，我們計劃在新發展區¹⁰預留更多用地作數據中心發展。

便利措施(1)：豁免收取更改現有工業大廈部分用途的豁免書費用

9. 為鼓勵業界利用現有工業大廈發展數據中心，我們於二零一二年六月推出有時限的便利措施。如申請把在「工業」、「其他指定用途註明『商貿』」或「商業」地帶內15年或以上樓齡的工業大廈的部分¹¹改作數據中心用途，政府會豁免收取適用於將現有工業大廈申請改作「資訊科技及電訊業用途」包括數據中心的標準豁免書費用。這項豁免的有效期為現有工業大廈的整段使用期內或直至現行契約期屆滿或終止(以較早的日期為準)。這項措施適用於各級數據中心。

10. 截至二零一六年二月底，我們收到20宗根據這項優惠計劃改裝部分工業大廈的申請，當中14宗已獲批准(13宗已簽立及1宗待簽立豁免書)，5宗正在處理中，1宗申請撤回。13宗已簽立的豁免書，共涉及約67 640平方米室內樓面面積。相比二零一二年實施這項便利措施之前，只有8宗把工業大廈改作「資訊科技及電訊業用途」，這顯示業界

¹⁰ 新發展區包括古洞北、粉嶺北及洪水橋。

¹¹ 這項措施並不排除把整幢工業大廈於該大廈整段使用期內改建成為數據中心。

普遍歡迎這項計劃。考慮到市場的正面反應，我們將在二零一六年三月三十一日後繼續這項措施。

11. 資科辦會繼續支援地政總署審批該項優惠計劃的申請，並提供所需的專業意見。

便利措施(2)：特別制訂工業用地作數據中心用途的契約修訂

12. 除以上所述的措施外，我們亦推出便利措施容許工業地段全部，或聯同其他用途，不論有關地段的規劃用途，發展作高端數據中心(包括重建現有樓宇、興建新樓宇及改變新樓宇的用途)。在這項措施下，如把工業地段發展作高端數據中心而涉及契約修訂(包括換地)，就發展作數據中心的部分，政府會接受特別制訂的契約修訂(包括換地)，把現有工業地段發展作高端數據中心，及容許較低的發展密度而不是以該地段容許的最佳用途(如要求修訂容許較廣闊的「非工業」用途限制，以容納一整系列的運作)和發展密度來進行修訂。故此，該地段的數據中心部分契約修訂的土地補價會以高端數據中心用途而非最佳發展用途來評定，因為如修訂契約訂明作「非工業」用途，該土地補價預料會較高。換言之，如申請獲批准，該契約修訂的應繳補價將反映經修訂的土地契約所訂明作高端數據中心用途的總樓面面積(為息疑慮，即使數據中心部分當中包括低端數據中心，土地補價會以高端數據中心用途評定，從而鼓勵發展高端數據中心)。擬議發展項目的數據中心部分的發展密度必須至少達到有關用地最高發展密度的40%或地積比率達2.5倍(以較高者為準)，而修訂後的契約亦會訂明因此而須達至的最低總樓面面積。至於擬議發展項目中如有非用作數據中心的部分，政府將根據一貫做法按修訂後契約所訂明或准許的最佳發展用途評定土地補價。

13. 截至二零一六年二月，我們收到及完成1宗有關重建工業地段的契約修訂的申請，涉及9 126平方米總樓面面積作高端數據中心用途。

14. 儘管目前收到的申請數目不多，未能充分反映這項措施的成

效，鑑於批售將軍澳餘下兩幅數據中心用地的時間仍未確定(見上文第6段)，我們認為現階段仍需繼續有關便利措施。基於香港的土地供應情況，有關措施可鼓勵相關公司及投資者，如電訊業、電子商務和社交媒體，在香港興建數據中心以供自用或租予其他企業。我們將加強向業界宣傳這項便利措施。

便利措施(3)：有關數據中心專用土地的賣地條件

15. 行政會議於二零一二年准許批出適合發展高端數據中心的政府土地，包括三幅位於將軍澳市地段第122、123及127號的專有土地。首幅即將軍澳市地段122號用地已於二零一三年十月以港幣4.28億元售出，預計可於二零一七年提供約44 000平方米總樓面面積供數據中心用途。如上文第6段提及，政府的目標是將餘下兩幅用地(即將軍澳市地段第123及127號)於未來數年推售。

16. 跟批售第一幅土地的政策及賣地手法一致，我們繼續以此安排在批售餘下兩幅位於將軍澳市地段123和127號的數據中心用地，訂定賣地條件作高端數據中心及其總樓面面積。

影響

17. 有關建議對經濟、財政、公務員、環境及可持續發展的影響，載於附件B。有關建議符合《基本法》，包括關於人權的條文規定，亦不會對生產力、家庭或性別構成影響。

公眾諮詢

18. 提供土地發展高端數據中心是資訊及通訊科技業界相當關注的事項。立法會議員亦關注到，如長遠而言無法覓得土地經營數據中心業務，對香港的競爭力構成的影響。

19. 業界關注到如香港無法以合理相宜的價格提供土地，他們就會往區內的其他地方興建數據中心。缺乏土地發展數據中心的問題亦可能令香港失去商機，削弱其作為資訊及通訊科技樞紐的地位。

宣傳安排

20. 我們將會發出新聞公報，並會安排發言人回答傳媒查詢。

背景

21. 行政會議於二零一二年一月十日同意推行一項有時限的計劃，以促進數據中心的發展。計劃包括以下措施：

- (a) 把在「工業」、「其他指定用途註明『商貿』」或「商業」地帶內15年或以上樓齡的工業大廈的部分改作數據中心用途時，政府會豁免收取現時適用於現有工業大廈申請改作「資訊科技及電訊業用途」（包括數據中心）的劃一「豁免書費用」。這項寬免措施適用於各級數據中心；
- (b) 如要將現有工業地段全部，或聯同其他用途，發展作高端數據中心（包括重建現有樓宇、興建新樓宇及改建新樓宇的用途），而涉及契約修訂（包括換地），不論有關地段的規劃用途，政府會就擬議發展數據中心的部分，按高端數據中心用途評定契約修訂的土地補價；以及
- (c) 在批售適合政府土地作數據中心用途時，包括在《二零一一至一二年施政報告》公布在將軍澳的土地，會特別以高端數據中心用途制訂賣地條件，而投標底價亦會以高端數據中心用途的總樓面面積（不論實際發展是否只包括含高端數據中心或高端及低端數據中心共存）以及其他准許的非數據中心用途（如有）

的總樓面面積而釐定。

22. 資科辦於二零一一年七月成立數據中心促進組，並推出數據中心專門網站 (datacentre.gov.hk)，為有意在香港設立數據中心的海外及本地企業提供一站式支援和有關政策及技術事宜的資訊。我們會與政府部門聯絡，繼續提供就各事項(如法定程序和合規性要求)的支援，並通過專門網站發布有用資訊。

23. 香港擁有健全的電訊基建設施支持數據中心的發展。根據二零一五年第三季度數據顯示，香港互聯網服務的最高連線速度平均為每秒101.1兆比特，平均連線速度為每秒15.8兆比特，屬全球最快之列。香港在二零一五年十月的住戶寬頻滲透率達83.4%，位處亞洲最高之列。另外，香港互聯網交換中心在香港提供公共高速互聯網的交換點，方便互聯網服務供應商無須經由美國互聯互通。香港互聯網交換中心把亞洲區內的網絡流量保留在區內，是維持香港作為亞洲區互聯網樞紐的重要基礎設施。目前，香港互聯網交換中心促進香港境區內超過98%的網絡流量保留在境內。中國內地、台灣、韓國、日本、新加坡及其他亞洲國家都與香港直接連線參與互聯網交換服務。在二零一四年，香港互聯網交換中心透過資科辦的資助提高其處理量及作業能力，以配合不斷增加的互聯網流量。

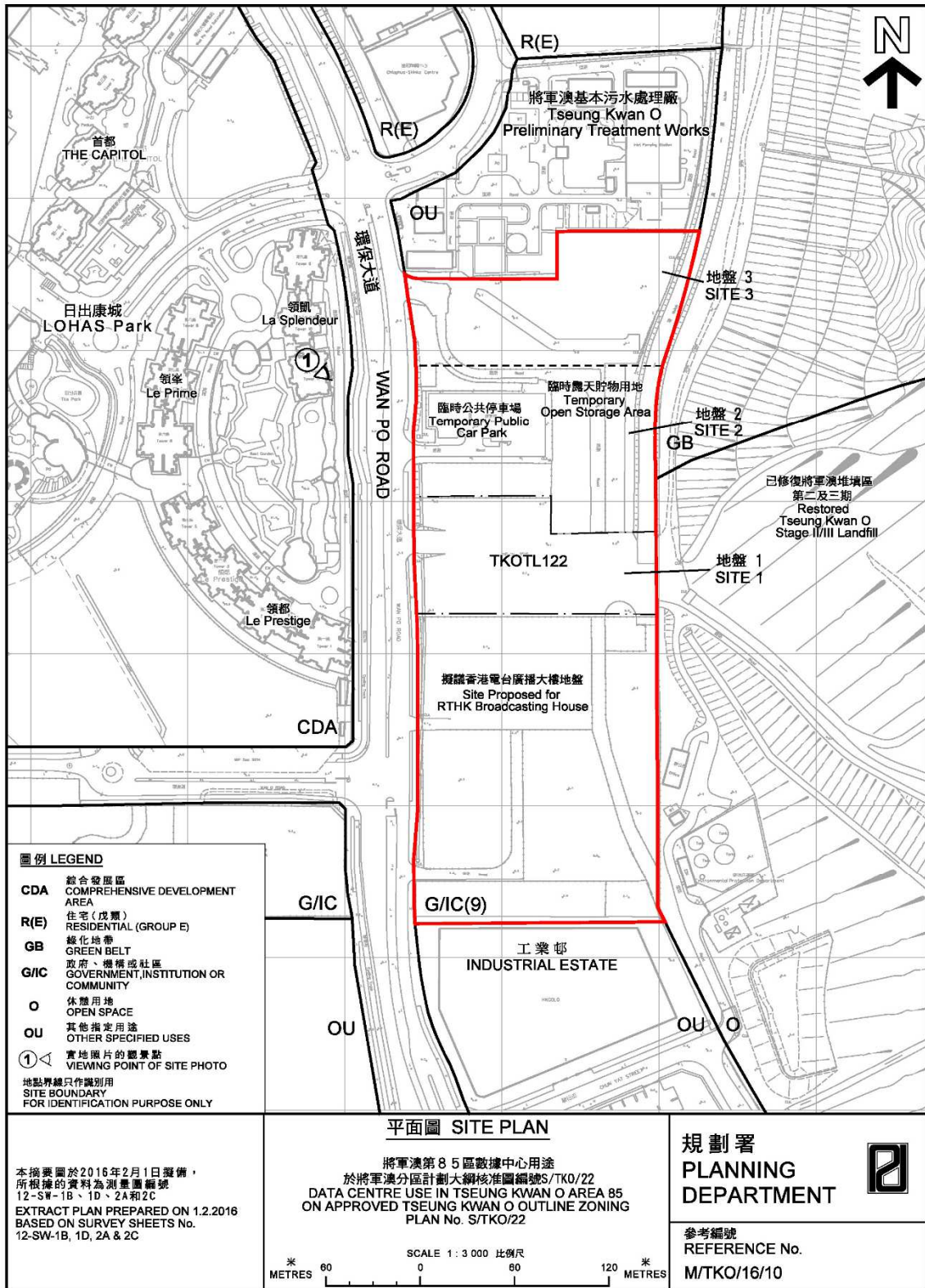
查詢

24. 如對本摘要有任何查詢，請與創新及科技局首席助理秘書長莊國民先生(電話：2810 2489)或政府資訊科技總監辦公室產業促進部總系統經理胡靜怡女士(電話：2810 3295)聯絡。

創新及科技局

政府資訊科技總監辦公室

二零一六年三月三十日



圖例 LEGEND

CDA	綜合發展區 COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
R(E)	住宅(戊類) RESIDENTIAL (GROUP E)
GB	綠化地帶 GREEN BELT
G/IC	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
O	休憩用地 OPEN SPACE
OU	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
①	實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTO

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2016年2月1日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
12-SW-1B、1D、2A和2C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.2.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No.
12-SW-1B, 1D, 2A & 2C

平面圖 SITE PLAN

將軍澳第 8 5 區數據中心用途
於將軍澳分區計劃大綱核准編號S/TKO/22
DATA CENTRE USE IN TSEUNG KWAN O AREA 85
ON APPROVED TSEUNG KWAN O OUTLINE ZONING
PLAN No. S/TKO/22

SCALE 1: 3 000 比例尺

米 METRES 60 0 60 120 米 METRES

**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**

參考編號
REFERENCE No.
M/TKO/16/10

措施的影響

對經濟的影響

數據中心是知識型經濟的重要科技基礎設施，支持香港各類經濟行業的運作，包括金融、商貿、物流、電子商貿、雲端運算服務等。措施可促進更多數據中心在香港發展，有助增強本港作為國際商業及金融服務樞紐的競爭力。

對財政的影響

2. 將優惠計劃延長會令政府收入減少。潛在的收入減少視乎業界的反應，因此在這個階段難以評估。根據過去收到把現有工業大廈的部份改作數據中心用途的申請，政府少收的財政收入的影響應該不太大。措施就業主申請重建項目時按照實際用途(而非按最佳用途)，以及較低發展密度(即最低指定總樓面面積須至少達到最高發展密度的 40% 或地積比率 2.5 倍，以較高者為準)評定契約修訂的土地補價。措施有異於評估土地補價的既定安排並導致政府名義收入減少。對收入的影響需視乎發展計劃(高端或低端數據中心，兩者之間的比例及建議發展密度是否低於最佳發展密度)以及有關地段的地契條款等。

對公務員的影響

3. 地政總署將會重新編排以現有資源來處理將來的申請。而資科辦會沿用現有人力資源來處理有關數據中心專項計劃的申請。兩個部門均無額外的人手需求。

對環境的影響

4. 數據中心已於香港運作了一段長時間，對環境亦相當潔淨。數據中心的營運商樂意採用環保科技，盡量達致節能效果。在重建用地上設計及興建數據中心，亦可引入最新的環保科技，減少耗用能源。我們會通過行政安排，要求申請人在申請優惠計劃時，須參照資科辦的《綠色數據中心作業模式》一併提交一份節能計劃。

對可持續發展的影響

5. 措施將繼續進一步促進數據中心業界的發展，尤其是對用地有較嚴謹要求的高端數據中心。除上述的影響外，措施沒有其他對可持續發展的主要影響。