

兩大園區上馬 紓港創新產業用地不足

助港科技行業起飛 創科樓面增近5倍

中國式現代化新機遇

創科用地

中共二十大報告指出，必須堅持科技是第一生產力，要深入實施科教興國戰略。香港特區政府新份施政報告，將「北部都會區」定位為「國際創科新城」，並提出進一步與深圳對接的構想，推動香港更好地融入國家發展大局。發展科研，除資金的投入及人才匯聚之外，有創科公司指出，充足的產業園用地、適合的樓面等硬件設施配套同樣重要，期望特區政府能提供足夠的樓面及廉宜的租金。

業界期望特區政府加快落實河套「港深創新及科技園」及「新田科技城」這兩大項目，合共提供約8,395.9萬方呎樓面，相當於19.5個科學園，屆時本港的總創科樓面將逾1億方呎，較現時連同科學園、數碼港等在內的本港共約1,800萬方呎的創科樓面，增加近5倍，相信能彌補過去的不足，助力香港創科行業起飛。

◆香港文匯報記者 黎梓田

生產各類機械人、機械臂的初創公司路邦科技，公司聯合創辦人麥騫譽對國家重視科技自立自強感到欣喜，但他對創科企業目前面對的租金成本感到憂慮。他向香港文匯報記者表示，香港的創科研發有不少是平台經濟、平台科技、金融科技等，這些企業佔用空間較少，因此租金壓力不高，但是對於一些深度研發、涉及較大型實驗的公司，例如他們，至少租用動輒過千呎的地方，這個租金成本對於初創企業而言，就有較大壓力。

土地問題限制生產線投資

麥騫譽指，除了研發，生產及組裝也是一個相當佔用地方的部分，特別是組裝機械人。他透露，公司在數碼港合共租用大約5,000方呎樓面，假設要組裝180台機械人的話，單是存放零件，就能把5,000方呎的整個樓面堆滿，更不用說組裝及測試產品，如果要同時滿足存放零件以及組裝需要，則至少多3倍樓面才能做到。

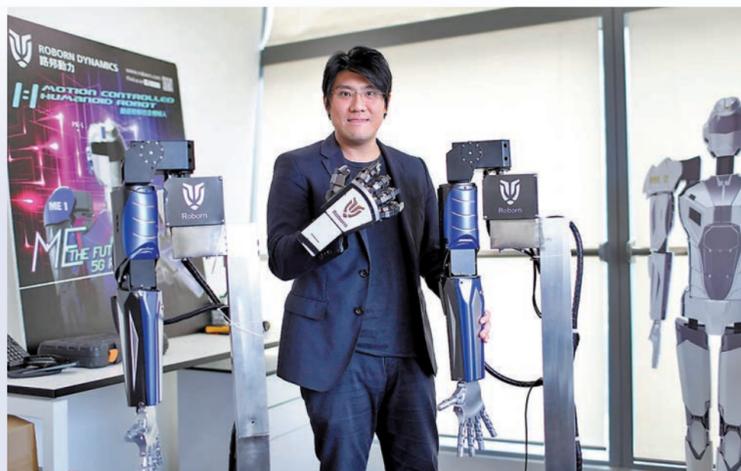
但香港土地資源珍貴，單單是租用這5,000方呎樓面已面臨很大壓力，因此麥騫譽無奈指，寧願「坐迫啲」，也不敢在香港隨便擴充。他透露，為更好善用地方，香港辦事處主要負責軟件開發及機械人設計，公司另在內地租用廠房用作生產，而產品測試就只好向數碼港借用公共地方，只能這樣兼顧效率及成本。

麥騫譽又表示，公司除了研發機械人及傳感器外，未來會研發養老、環保以及智慧城市等科技，公司將會在大埔科學園增設辦事處，計劃合共在數碼港及科學園租用約一萬呎地方，其中會跟國企合作，在科學園共建研發中心。據悉，在數碼港及科學園租用辦公室每呎租金大約30元，每呎管理費大約6至7元，以路邦科技計劃合共租用1萬方呎為例，則每年的租金及管理費支出就高達432萬元或以上。

盼有租金優惠助企業擴張

他提到，租金成本對於創科企業來說是一項非常重要的問題，即使創科空間大了數倍，但租金不變的話，創科企業很可能只會考慮租用同一樓面面積而非擴張，變相局限了香港的創科事業發展，他希望政府可為企業提供低廉租金或者租務優惠。

對於「北部都會區」願景中提到在落馬洲河



◆麥騫譽指，由於租金昂貴，現時租用5,000方呎樓面已面臨很大壓力，因此不敢在香港隨便擴充，希望政府可為企業提供低廉租金或者租務優惠。 資料圖片

套區興建「港深創新及科技園」，以及在新田興建「新田科技城」，麥騫譽對此非常支持，認為上述政策將大幅增加香港的創科樓面，能吸引優秀企業及人才來港落戶，亦能鼓勵香港年輕人投身創科事業。

麥騫譽期望，將來「港深創新及科技園」以及「新田科技城」，都可以有成熟的工業4.0配套以及足夠的實驗場景設置，包括可用作無塵實驗室的場地。他指，現時企業想使用無塵實驗室的話，一般要透過新式工廈改裝，或者借用大學實驗室，兩者不論是成本或者自主性都很不理想。另外，他建議新發展區應該要撥出足夠的空間，讓創科企業存放危險品，以及提供更大更廣闊的公用地方，能用作測試大型機械產品，最好連無人車也可以測試到，讓香港的創科發展更多元化。

盼人才物料 跨境互換更暢順

除場地之外，麥騫譽指出，包括他們在內，不少香港的創科企業都相當依賴內地的人才及資源，因此現正面臨兩大難題，希望政府幫手解決。第一是人才互換，公司在內地招聘的人才有時需要來港工作，惟此前需滿足社保及醫保條件，做法較為費時，希望內地與香港可因應創科發展需要實施彈性過關政策。

第二難題是物料互換，公司把一些物料運回內地時，例如是把機械運上內地廠房維修，經常面對關稅問題，即使內地有保稅區，也要安排同事去保稅區接收物料，而在保稅區租用辦公室的租金也不便宜，對公司來說也是一筆不少的成本。更甚的是，在內地把電池寄去香港，只需有危險包裝證明就可以過關，但如果在香港發現電池有問題，則完全無法把電池寄回內地，只能無奈把電池銷毀，造成浪費。

本港現有主要科技基礎設施概覽

項目	樓面面積	備註
香港科學園		
香港科學園	約430.56萬方呎	
香港科學園擴建	約30萬方呎	2025年起分階段完成
將軍澳數據技術中心	約29萬方呎	
將軍澳先進製造業中心	約1,168.8萬方呎	
元朗微電子中心	約38.8萬方呎	預計2023年落成
創新斗室	-	提供約500個床位
香港數碼港管理有限公司		
數碼港(現有)	約128萬方呎	
數碼港第五期	約67.8萬方呎	2025年起分階段完成

資料來源：香港科學園、數碼港、立法會、貿發局

製表：記者 黎梓田

科學園欠近30萬呎實驗室樓面

香港文匯報訊(記者 黎梓田)目前香港的科技基礎建設，主要由香港科學園、數碼港以及5所研發中心提供，而2020年全球創新指數的基礎建設排名中，香港在132個經濟體中名列第六。根據資料，香港科學園目前有23幢大樓，提供約430萬方呎的總樓面面積，主要為研發設施及實驗室，以及辦公室等配套設施，涵蓋約900間科技企業；而數碼港則有4幢辦公室大樓，共提供總樓面約128萬方呎，亦雲集接近900間數碼科技公司。

樓面緊缺 限制科企擴充

如計及科技園公司旗下的將軍澳工業邨的數據技術中心DT Hub、將軍澳工業邨先進製造業中心，以及明年落成的元朗工業邨的微電子中心，香港用作創新科技事業的總樓面面積共有接近1,800萬方呎。

雖然香港在全球創新指數的基礎建設排名中名列前茅，但事實上，接近1,800間創科企業大部分都集中在香港科學園以及數碼港，在這



◆香港科學園目前提供約430萬方呎的總樓面面積，主要為研發設施及實驗室，以及辦公室等配套設施，涵蓋約900間科技企業。 資料圖片

一共558萬方呎空間裏，每個企業平均分得的面積只有3,100方呎，這尚未扣除公用面積。要聘請員工壯大團隊的話，30人左右就會坐滿，更遑論研發、存放、生產所需的佔地。

在今年6月份，立法會工商事務委員會在討論香港科學園與創新園的最新發展中更提到，科學園區內提供約73.2萬方呎的可租用濕實驗室空間，包括去年12月完成把科學園內一幢現有辦公室大樓改建為濕實驗室，新增約9.69萬方呎的可租用濕實驗室空間。然而根據一項2020年中的調查，上述改建

工程進行後，實驗室空間的短缺仍有接近29.06萬方呎。

不過，「北部都會區」正好能補足創科空間不足這一大短板，根據資料，「港深創新及科技園」以及「新田科技城」將分別提供約1,291.6萬方呎以及7,104.2萬方呎的總樓面面積，合共高達約8,395.9萬方呎的創科空間，連同香港科學園、數碼港本身的總樓面面積以及擴建部分，預料創科空間將大大增加至超過1億方呎，較現時1,800萬方呎增近5倍，料在一段時間可滿足香港的創科公司需要。

專家：優化人才稅務措施 吸引科技龍頭來港



◆方保僑

香港文匯報訊(記者 黎梓田)相比起「土地問題」，有專家認為，人才及稅項才是香港能否吸引國內外科技龍頭的關鍵因素，建議政府從稅務優惠以及提高人才供應着手，以實現吸引更多外資科技公司來港落戶目標。

香港資訊科技商會榮譽會長方保僑表示，位列世界頂端的科技龍頭例如Meta(Fb 母公司)、Google、阿里巴巴、騰訊等，它們對於土地或者空間的要求並不是想像中那麼高。他解釋指，這些龍頭公司落戶在其他地方，大多數都只要有辦公室就可以，連R&D(研究與開發)的地方也不需要。

事實上，曾經有某些駐港的大型電腦科技公司，因新加坡向其提供稅務優惠，該公司亦同步在新加坡落戶發展，並逐漸壯大規模。方保僑認為，龍頭科技公司主要考慮的因素有三：寫字樓、人才以及稅項，而香港其實是有寫字樓供應，而人才以及稅務就成為科技公司是否來港落戶的主要考量。

降落戶成本 招攬外資事半功倍

施政報告提出，未來五年吸引不少於100間具潛力或代表性的創科企業在港設立或擴展業務，包括至少20間龍頭創科企業。方保僑建議政府可以從稅務優惠以及提高人才供應着手，吸引外資科技公司落戶。他指，以他所接觸的科技公司，是否在一個地方落戶，歸根究底都是「計數」問題，只要讓這些公司「計得掂數」，招攬外資來港就會事半功倍。

測量師：增用地利引「硬科技」

香港文匯報訊(記者 黎梓田)創科辦公室與一般辦公室有何分別呢？香港測量師學會建築政策小組主席何鉅業表示，涉及到機械、動力裝置生產企業，即所謂「硬科技」創科公司，對工作場所要求有別於一般公司，建築物承重、層高、電力及通風，甚至貨櫃都須要配合到。香港目前只有少數的地方，例如大埔科學園、將軍澳工業區個別經改裝的生產基地符合有關要求

創科需要不同類型空間

何鉅業指，香港不只需要空間，還要有不同類型的空間，例如多層大廈空間，甚至是超高樓底的空間，以供不同實驗室或機械使用，而且一個產品涉及上游及下游，每個生產環節、生產部件，最好都應該聚在一起，形成生態圈，這樣才能完整提升香

港的科創實力，他相信「港深創新及科技園」以及「新田科技城」有條件可以做到這一點。

何鉅業又指，除了提供空間之外，留住人才也是發展創科事業的重點。他認為，香港要提供一個好的生活空間，或者有一個吸引的城市發展模式，而「北部都會區」的發展模式有很大的塑造空間，其發展模式亦應不同於一般新市鎮的發展，單純為了居住而居住的話，就無法吸引並留住人才。

何鉅業提出，「北部都會區」的發展模式應該做到集國際化、有活力、繁華、便利、低密度發展於一身的大型綜合體，而每個區都有一個發展主題，並輔以內部交通系統打通每個區域。另外，「北部」亦應有適當的戶外活動空間、綠色空間等，讓居民進行交流及參加活動，而不是「全部都係大商場」。