



美數據中心困局系列二  
賣股套現

人工智能（AI）的發展離不開算力，作為算力核心基礎設施的數據中心，成為資本市場追捧的熱門資產。然而《華爾街日報》報道，多家數據中心開發商正趁估值高企之際，計劃出售公司多數股權，實行高位套現離場。知情人士透露，投行正協助出售 Netrality Data Centers、DataBank、Edged 及 EdgeCore Digital Infrastructure 等公司的股權，其潛在交易規模或達數百億美元。

● 香港文匯報記者 路雨萱

# 美數據中心估值高企 開發商賣股謀套現

## 涉完整平台控制權 潛在交易規模或達數百億美元

今次出售潮的對象並非單個數據中心項目，而是包括已營運設施、開發用地、電力資源及客戶關係在內的完整平台控制權。目前規模最大的潛在交易之一，是總部位於達拉斯的 DataBank 多數股權出售。知情人士稱其估值可能高達 250 億美元（約 1,960 億港元）。該公司目前由 DigitalBridge 牽頭的財團持有，投資者還包括瑞士人壽、法國電力投資及澳洲超級年金基金。

另一宗同樣引起市場關注的交易，是丹佛的 EdgeCore Digital Infrastructure，該公司已要求潛在買家在近期提交報價。EdgeCore 由瑞士合眾集團全資持有，已投入數十億美元資金，用於在弗吉尼亞州、亞利桑那州等核心市場擴張產能。報道指出，潛在的股權出售談判處於不同階段，部分談判可能不會最終達成交易。

### 反映早期投資者欲獲利離場

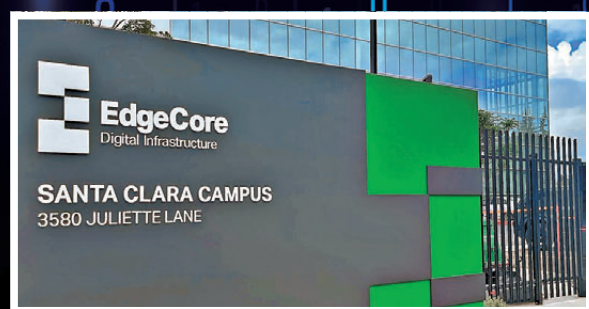
這波出售潮反映早期投資者尋求獲利離場的強烈意願。AI 熱潮將數據中心估值推至高位，早期入局的股東希望在市場熱度尚未消退之際套現。部分早期投資者開始兌現收益，DataBank 股東此前已通過二級市場出售部分股份。

與此同時，新建數據中心的成本持續攀升，亦迫使營運商引入財力更雄厚的新股東，以支撐下一階段擴張。新建數據中心所需的電力、變壓器、燃氣輪機以及施工資源供應持續緊張，建設成本不斷上升。芯片巨頭英偉達行政總裁黃仁勳預估，建設 1 吉瓦新增算力的成本可能高達 800 億至 1,000 億美元（約 6,274 億至 7,843 億港元）。

標普全球預計，美國超大規模、租賃型及加密貨幣挖礦數據中心用電規模將在今年達 75.8 吉瓦，並於 2030 年增至 134.4 吉瓦。業內人士指出，投資者支付高價購買的不僅是建築本身，更包括已落實的電力資源、開發土地及穩定客戶群。

### 投資風險增 交易未知數

報道指出，今次出售潮建立在近年持續升溫的併購市場基礎之上。據標普全球市場財智統計，去年全球數據中心併購交易總額約 500 億美元（約 3,921 億港元），較前一年增長逾一倍，今年是否仍有足夠買家能消化此類大型交易仍是未知數。賓維斯律師事務所基礎設施業務聯席主管普羅希特指出，能開出數十億美元支票的買家數量有限，加上當地社區因水電費上漲、噪音等問題，對數據中心項目的反對聲浪升溫，投資風險正在增加。



丹佛的 EdgeCore Digital Infrastructure，已要求潛在買家在近期提交報價。網上圖片



● 香港文匯報 AI 製圖

建設現場。

● 專家提出基礎設施成本應由開發商承擔，確保不將負擔轉嫁給納稅人。圖為美國猶他州的 QTS 伊格爾山新數據中心。



● 高溫天氣導致芯片過熱、冷卻系統極限運轉，推高保險和維修成本。圖為美國一名中暑男子被送院。

## 黑石售弗州相關資產 學者：高位套現

全球資產管理巨頭黑石集團近期連收縮美國數據中心投資，6 月底以 35 億美元（約 274 億港元）出售弗吉尼亞州 3 處數據中心資產；7 月初，其旗下數據中心營運商 QTS 正式退出弗吉尼亞州「數字門戶」大型數據中心項目，引發市場對其 AI 基礎設施投資策略轉向的猜測。

復旦發展研究院金融研究中心主任孫立堅表示，黑石此舉「不能簡單看作投資失敗後的被迫退出，更像是一次在高位成功套現的經典操作」。他指出，黑石「在完成項目閉環、確保資產處於最佳狀態後，選擇在市場對 AI 算力資產仍有極高熱情時以高價整體出售，成功將潛在營運風險和法律訴訟風險轉移給接盤方」，與其「低買高賣」的財務邏輯一脈相承。

### 現實營商環境阻力

黑石選擇放棄弗吉尼亞項目，直接原因並非不看好 AI 賽道，而是現實營商環境的阻力。弗吉尼亞州曾因優厚稅收政策和能源配套吸引大量數據中心集聚，但隨着密集落地，法律糾紛與社區反對集中爆發。在弗吉尼亞項目中，反對群體抓住審批程序漏洞，引發長期訴訟，最終導致開發商退出。

市場對 AI 投資過熱的擔憂並非毫無根據。部分科技巨頭已開始出售閒置算力，顯示此前大量採購的芯片和算力資源並未被充分利用。孫立堅指出，當前 AI 行業的一個核心風險，在於「股市的估值跑在前面，而應用場景和客戶體驗並未跟上」。AI 產業創新專家錢文穎表示，黑石此次撤退並非完全撤離數據中心領域，僅是主動規避該項目的過高風險，「黑石長期看好 AI 催生的算力增量，但不會為市場過熱的短期預期盲目投入資金。」



● 《華爾街日報》報道，多家數據中心開發商正計劃出售公司多數股權套現離場。圖為弗吉尼亞州的一間數據中心。美聯社

數據中心對環境造成的壓力正引發激烈的社區反對。從柴油發電機產生的空氣污染、設備持續運轉的噪音，到超乎尋常的用水用電需求，數據中心帶來的環境代價，導致消費者公用事業賬單上漲。加州理工學院計算與數學科學教授維爾曼提出折衷方案，認為基礎設施成本應由開發商承擔，確保不將負擔轉嫁給納稅人。維爾曼提議應由開發商承擔費用，包括自建發電機組、修建水庫或承擔取水成本，達成協議以限制損害。他表示，「若操作得當，數據中心將承擔責任；若操作不當，就會低估成本，最終由納稅人買單。」

水資源是其中最突出的矛盾。部分數據中心每天耗水量可達 500 萬加侖，每天大量用水用於冷卻持續運行的電腦。去年建成的新數據中心中約八成位於乾旱地區。約 90% 數據中心主要從市政供水系統獲取冷卻用水，進一步加劇與居民爭水的矛盾。一座 100 兆瓦的大型設施在最炎熱夏日，用於蒸發冷卻的水量可達約 100 萬加侖，相當於約 1 萬人家每日用水量。

維爾曼主張開發商與社區進行協商達成協議，要求開發商在現場自建發電機組，並確保其採用太陽能供電。為滿足如此巨大的用水需求，開發商可以修建新的水庫，或承擔取水成本，以免給居民帶來負擔。

### 開發商被控圖將電費轉嫁消費者

另一方面，美國內華達州最大能源供應商內華達能源公司，已正式起訴正在該州建造數據中心的開發商，指控其試圖將電費成本轉嫁給消費者。

據悉內華達州能源公司為內華達州 90% 用戶供電，而在建的兩家數據中心建成後將消耗的電力，幾乎佔該公司總發電量三分之一。內華達能源公司要求數據中心開發商必須啟動價值 10 億美元（約 78.4 億港元）的電網升級工程，警告若數據中心開發商不承擔更多基礎開支，公司或將上調電價，負擔將轉嫁到內華達州普通家庭和企業身上。

## 環境代價高昂

## 專家籲開發商自費息民怨

## 美媒：公眾反 AI 正成企業實際挑戰

美國《華爾街日報》分析指出，隨着人工智能（AI）替代人工的範圍不斷擴大，以及數據中心對環境資源的持續擠壓，美國公眾的反 AI 情緒被逐漸點燃。這種反 AI 情緒已演變為社會與法律層面的抵制，成為 AI 企業面臨的實際挑戰，令其擴張計劃面臨不確定性。

紐約近期出台禁令，一年內禁止新建大型數據中心；美國其他城市亦推出類似凍結措施，與此同時，勞工矛盾持續惡化，科企巨頭 Meta 在全面

擁抱 AI 後，今年裁員逾千人。隨後多名遭解僱員工提出訴訟，指控 Meta 利用 AI 針對殘疾人或正在休育兒假、病假的員工進行裁員。罷工和其他形式的勞工動盪成為日益緊迫的切實挑戰。

### 企業或被迫縮減部分 AI 項目

儘管這些事件尚未在宏觀層面阻礙 AI 整體發展，但卻對 AI 行業構成更直接的挑戰。數據中心選址本就面臨電力、水源及各類資源配給的

瓶頸，此類禁令的密集出現，意味 AI 基礎設施的選址空間進一步收縮。企業需被迫將項目轉向政治風險較低的地區，而尚未實施禁令地區的數據中心租賃成本則大幅攀升。市場對存儲芯片的需求激增已推高算力供應鏈成本，若數據中心租賃成本持續上漲，企業或將被迫縮減部分 AI 項目。

勞工矛盾同樣消耗企業管理層精力。Meta 案例表明，裁員引發的訴訟和士氣低落，不僅影響內部穩定，還可能分散管理層對 AI 戰略的專注度。隨着 AI 替代人工加速，此類社會和政治抵制可能同步升級，對企業的決策和擴張形成持續制約。

保險公司同樣承壓。蘇黎世保險國際建築業務負責人麥克布萊德表示，極端天氣目前已不再是一種「背景風險」，而是導致該公司三分之一損失的主要因素。過去三年，極端天氣已成為蘇黎世保險美國數據中心建設風險投資組合中的首要損失誘因。

達信風險諮詢公司美國財產與數字基礎設施業務負責人梅塞亞克指出，氣候風險是否會影響數字基礎設施革命，已不再是「是否會發生」的問題，而是一個需要各方去應對的問題。他警告若企業不加以管理，將面臨成本攀升與營運中斷的雙重壓力。

由於氣溫攀升及系統滿負荷運行，數據中心製冷成本較往年增加 30% 至 40%。對於微軟、Google、亞馬遜和 Meta 等正在大規模建設數據中心的科技巨頭而言，這意味着營運成本正在以超出預期的速度上漲。

應急預案導致部分業務完全停擺。AI 大模型訓練本身亦產生巨量熱量，高溫天氣疊加之下，運行風險進一步增加。

極端天氣佔保險公司損失逾三成

由於氣溫攀升及系統滿負荷運行，數據中心製冷成本較往年增加 30% 至 40%。對於微軟、Google、亞馬遜和 Meta 等正在大規模建設數據中心的科技巨頭而言，這意味着營運成本正在以超出預期的速度上漲。

應急預案導致部分業務完全停擺。AI 大模型訓練本身亦產生巨量熱量，高溫天氣疊加之下，運行風險進一步增加。

## 極端高溫威脅營運

極端熱浪席捲歐洲與北美，人工智能（AI）產業發展面臨嚴峻考驗。高溫天氣導致芯片過熱、冷卻系統極限運轉，甚至引發數據中心業務停擺。氣候風險分析機構 First Street 數據顯示，全球數據中心高達 79% 的負載容量面臨各種氣候災害威脅，可能導致營運中斷、停機時間增加，並推高保險和維修成本。

數據中心通常設計在攝氏 35 度環境中高效運作，但今年夏季部分地區外部溫度頻繁突破攝氏 43 度，製冷系統被迫滿負荷運轉，甚至觸發

## 冷卻成本保險費激增

應急預案導致部分業務完全停擺。AI 大模型訓練本身亦產生巨量熱量，高溫天氣疊加之下，運行風險進一步增加。

極端天氣佔保險公司損失逾三成

由於氣溫攀升及系統滿負荷運行，數據中心製冷成本較往年增加 30% 至 40%。對於微軟、Google、亞馬遜和 Meta 等正在大規模建設數據中心的科技巨頭而言，這意味着營運成本正在以超出預期的速度上漲。

應急預案導致部分業務完全停擺。AI 大模型訓練本身亦產生巨量熱量，高溫天氣疊加之下，運行風險進一步增加。

極端天氣佔保險公司損失逾三成

由於氣溫攀升及系統滿負荷運行，數據中心製冷成本較往年增加 30% 至 40%。對於微軟、Google、亞馬遜和 Meta 等正在大規模建設數據中心的科技巨頭而言，這意味着營運成本正在以超出預期的速度上漲。

應急預案導致部分業務完全停擺。AI 大模型訓練本身亦產生巨量熱量，高溫天氣疊加之下，運行風險進一步增加。