



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

「有關樓宇土地行政配合創新科技發展問題」

意見書

2024 年 8 月

香港銅鑼灣渣甸街 54 號富盛商業大廈 9C 室

Unit C, 9/F, Prosperous Commercial Building, 54 Jardine's Bazaar, Causeway Bay, Hong Kong
Tel: 3620 2918 Fax: 3620 3106 Email: office@hkpasea.org Website: www.hkpasea.org



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2024/2025 年度(第十八屆)理事會成員名單

會 長	:	鄭正煒工程師, JP	
創 會 會 長	:	容永祺博士, GBS, SBS, MH, JP	★理事會當然成員
前 會 長	:	胡曉明教授工程師, GBS, JP	★理事會當然成員
	:	謝偉銓測量師, BBS, JP	★理事會當然成員
	:	盧偉國議員, GBS, MH, JP	★理事會當然成員
	:	陳紹雄議員工程師, JP	★理事會當然成員
	:	李鏡波先生	★理事會當然成員
	:	黃偉雄先生, MH, JP	★理事會當然成員
上 屆 會 長	:	潘榮昌博士, SBS	★理事會當然成員
常 務 副 會 長	:	吳長勝工程師	
副 會 長	:	李惠光工程師, BBS, JP	伍翠瑤博士, JP
	:	林義揚先生	史泰祖醫生, JP
	:	陳鎮仁博士, GBS, JP	周伯展醫生, BBS, JP
	:	黃錦輝教授, MH	梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP
	:	施家殷先生, MH	何建宗博士
	:	吳宏偉講座教授	余秀珠女士, BBS, MH, JP
	:	蔡淑蓮女士	杜珠聯律師
	:	廖錦興博士, MH	
財 務 長	:	吳德龍先生	
秘 書 長	:	彭一邦博士工程師, JP	
副 秘 書 長	:	鍾志斌先生	
理 事	:	楊位醒先生, BBS, MH	楊素珊女士
	:	林力山博士測量師	龐朝輝醫生博士, MH
	:	黃家和先生, BBS, JP	龐寶林先生
	:	李文輝博士	賴旭輝博士測量師, JP
	:	龔永德先生	李漢祥先生
	:	陳健平先生, BBS, JP	馮星航先生
	:	梁偉強大律師, JP	范凱傑大律師, MH
	:	丘培煥女士	林新強議員, JP
	:	洪文正教授, MH	凌嘉勤教授, SBS
	:	孫耀達博士工程師, MH	陸瀚民議員
	:	陸耀宗律師	黃嗣輝先生
	:	譚雪欣律師	呂家豪先生
	:	黃建邦先生	黃進達先生, JP
	:	楊松坤先生	管浩律師
	:	劉鶴年先生	蔣東強先生

註：依職位資歷及筆劃排序



香港專業及資深行政人員協會
「有關樓宇土地行政配合創新科技發展問題」意見書
2024 年 8 月

前言：

創新科技發展已成為全球公認的未來經濟增長引擎，人工智能 AI 的出現與逐漸普及，更有助推動創新科技的發展一日千里。要在創新科技發展及 AI 等領域擠身全球領先行列，從而掌握這個發展新方向及「話語權」，世界各地都在全力發展 AI 三大要素：數據、算力及算法，以搶佔市場領導地位。要豐富這三大要素，關鍵在於吸引投資者建設最頂級的數據中心及超算中心。

為此，香港專業及資深行政人員協會建議，應與時並進就樓宇土地行政政策作全面的檢視，識別及列出香港就未來發展所需的各類樓宇類型，度身訂做地契、建築物條例、消防條例等相關法定條款。此舉可望讓香港加強創新科技發展，成為大灣區的超級連接網絡兼數據港，並融入國家發展大局。

香港專業及資深行政人員協會的意見：

1 香港數據中心發展落後內地東南亞

過去數年，坊間一直有聲音表示，香港在吸引投資者建設頂級的數據中心及超算中心方面，遠遠落後於內地及東南亞地區。雖然特區政府已經有推動創新科技發展的政策，例如：活化工廈及數據中心的土地拍賣等，而過去只是受到社會事件、疫情及地緣政治問題的影響窒礙了這方面的發展。但不少土地持有者及發展商卻指出「無法評估投資回報」及「無法掌握潛在風險」才是他們未有考慮投資發展頂級數據中心及超算中心的原因，如果要投資，唯有選擇建設較低檔次的普通數據儲存中心才能勉強符合現有條例的法定要求。



2 現行地契、建築物條例、消防條例等相關法定條款未能配合

事實上，造成以上困局的主要因素，除了社會事件、疫情及地緣政治的問題外，同時因為現行相關法定條款未有與時並進作全面配合創科發展。例如：現時只是以「少修少補」的方式，在地契內加入容許建設數據中心及超算中心的用家要求，而其他相關法定條款卻未有更改配合，審批時相關部門仍套用現行興建工廈的要求及規劃標準去處理，導致申請者需要跟各部門周旋，令過程變得繁複漫長。同時，就頂級數據中心及超算中心的必要條件（包括特高樓層高度、特大的變壓站、額外的後備電源及冷卻設施、獨有的無水滅火設備）而需要劃撥的建築面積，在現行工廈要求下並不能得到豁免，卻要加設數據中心及超算中心不需要的停車位及上落客貨區，導致可用建築面積大幅減少而成本上漲，令投資回報率難以評估，最後迫使投資者及營運商轉往新加坡及其他東南亞地區興建數據中心及超算中心。這些地區已設有專門針對數據中心及超算中心需求而訂立的法定條款，令營運商能夠容易清晰掌握運作情況，投資者及發展商亦能客觀評估回報率及風險而放心投資。因此，本會希望就「檢視未來樓宇需求類型，推行樓宇土地行政的政策改革，以配合創新科技發展，增強香港競爭力」提出建議。

3 「香港規劃標準與準則」及停車位數量的計算沿用經年，未能配合時代發展步伐，設置停車位在地庫與環保及減碳原則大相徑庭

「香港規劃標準與準則」沿用經年，並沒有跟隨時代發展步伐作出修訂，以配合香港「北部都會區」、「創科」及「碳中和」等發展新方向。隨著社會進步及科技的發展，建築物設計亦日新月異，例如頂級數據中心的高防護性特徵已脫離現有的規劃標準。

現時，相關部門只沿用由來已久的「香港規劃標準與準則」，作為對所有物業發展的規劃控制。比如是盲目以「香港規劃標準與準則」內的建築面積比例方程式去計算停車位的數量，完全忽視了新時代建築物的特殊要求，硬性規定數據中心及超算中心必須按建築面積



比例興建停車位數量。事實上，防護數據中心及超算中心擁有大量高度機密數據，就此高防護性的特徵，營運時並不會開放停車位。因此，規定興建停車位只是增加投資者成本，完全達不到停車場本身的用途。

更甚的是，若停車位超越地面一層可容納的數量，其餘的停車位則需要設置在地庫，以避免額外佔用建築面積。但此舉卻增加挖掘工作，落成後亦需 24 小時通風照明，大大增加投資成本及能源消耗，與環保減碳原則背道而馳。因此，「香港規劃標準與準則」及計算停車位建築面積的方法確實需要檢討。

4 推動與時並進的政策改動

樓宇土地行政涉及的範疇廣泛，環環相扣，當中包括批地、土地契約訂立及修訂、執行地契條款、建築物條例、消防條例、規劃標準等。這不僅是公共行政重要的一環，亦是一套專業的制度體系，並且是國際組織評估地區條件的因素之一。因此，政策的目標就是透過有效的行政機制，令土地及樓宇資源能因應時代轉變而得到充份利用，實現可持續發展，而不只是一套繁複的監管手段。如土地及樓宇未能最有效地發揮其作用，這珍貴資源就會被浪費，錯失發展機會，進而影響整個地區的經濟發展，使其落後於其他與時並進的地區。

香港在超過半世紀前經濟起飛的年代，為工業及商業「度身訂做」法定條款以配合經濟發展，令這珍貴資源能因應時代轉變而得以用得其所。之後當香港工廠大量北移，導致不少工廈閒置，令工廈出現各類違規使用情況，例如私房菜店、補習社、War Game 競技場和樂隊練習室等。政府亦能與時並進致力推行活化工廈政策，批准工廈作更多有意義及合規格的用途，從而提高工廈使用率，創造更多機遇，達至多贏局面。為著現在與將來的創科發展，政府更應要繼續追趕這全球發展的大方向。



5 配合創新科技發展，全面檢視樓宇土地行政政策、香港規劃標準與準則及停車場的設置，度身訂做法定條款，以增強競爭力

隨著科技日新月異的發展及 AI 的普及化，推動建設頂級數據中心及超算中心變得更為迫切。頂級數據中心及超算中心有其獨特的要求，包括：特高的樓層高度作散熱用途、特大的變壓站作電源用途、足夠的電力供應設備、額外的後備電源及冷卻設施、先進的無水滅火設備、獨有的消防檢測標準、無人化的自主運作系統等，並且為了將外界騷擾及震動減到最低，中心只需設立極少量的停車位及上落客貨區。因此需要「度身訂做」法定條款以作配合。

本會建議，為配合創新科技發展，香港的樓宇土地行政政策應作全面檢視，配合現今甚至未來樓宇需求類型，除了住宅、商業、工業、酒店等，亦需包括頂級數據中心及超算中心。此外，應參考其他地區的成功例子（例如內地的公寓、商品房、SOHO、學生宿舍等），順應環球時代趨勢為其「度身訂做」法定條款，並在地契、規劃、建築物條例、消防、環保、運輸等要求作整體改動配合，同時提高相關資訊的透明度及開放性。

雖然此項檢視及改動工作可能艱巨，但事情總要行出第一步，才會迎來成功的一天。政府也可考慮利用市場力量，將此項重大工作外判給房地產、建築及法律的專家及學者。

結語：

為配合創新科技發展，本會建議全面檢視樓宇土地行政政策。本會相信，此項檢視及改動工作將對社會及持份者均帶來莫大益處，是真正有助增強香港的經濟發展及競爭力的舉措，並能配合國家發展新質生產力，在環球創新科技及 AI 發展等大趨勢下分一杯羹。