



配合香港創科發展需求 業界倡北都拓建數據中心

創科良策

數據中心是香港發展創科的重要後盾，人工智能（AI）、大數據分析以及雲端運算等均需要大量數據儲存，加上乘着「數據過河」的效應，未來市場對香港數據中心需求勢必與日俱增。業界倡議，隨着新田科技城及河套區等大型科技基建陸續推進，當局應在北部都會區拓建數據中心，才能讓創科發展效益最大化。

香港商報記者 鄺偉軒

世邦魏理仕工業及物流部執行董事兼主管黎尙文受訪時表示，當前任何行業皆涉及AI及雲計算，且兩者的用電需求高達40千瓦至50千瓦，遠較一般企業的5千瓦至8千瓦為高，「上述行業的用電需求龐大，間接推動香港數據中心的需求」。他又指，大型外企在香港應用及加大對AI的投資，亦加大了香港對數據中心的需求。

港建數據中心 有利條件多

「香港位處亞太區樞紐，甚少有自然災害，加上跨地域的光纖電纜亦會路經香港，是設立數據中心的好地方。」戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝強調，作為國際城市，香港的航空、海運及金融行業對數據儲存有龐大需求，加上香港有健全法規，以及英文獲廣泛使用，均有利數據中心在香港營運。

落馬洲河套區及新田科技城兩大創科園區正在加緊建設，黎尙文稱，日後該兩處的數據中心，應與該區的重點開拓產業，如電動車、生命科技及生物醫藥等結合，「讓數據中心成為香港日後新的產業的一部分，而非單純興建數據中心。」

去年香港與內地簽署俗稱「數據過河」的協議，即容許內地敏感個人數據流動到本港。香港新興科技教育協會會長洪文正稱，「數據過河」肯定利好香港發展數據中心業務，若香港擁有來自廣東以及全國的數據，香港發展與數據相關的產業時，便會擁有很大的優勢。

傳統工廈改建難符要求

雖然近年不少內地或海外的電訊商來港開設數據中心，但香港絕大部分傳統工廈卻不能符合改建為數據中心的要求。

仲量聯行香港資本市場部機構投資者及工業房地產負責人翁加田指，香港的工業大廈大部分早於上世紀七八十年代興建，原本都是從事輕工業，因而未有加大承重量；加上樓底高度一般只有2至3米，因而未能符合從事數據中心的要求。

蕭亮輝指出，數據中心普遍要求樓底高度須達4.5米，但粗略估算，香港只有5%的工業大廈及貨倉符合上述要求。另外，當前香港一般工廈的承重量只有每平方呎150磅至250磅，低於數據中心所需的每平方呎250磅至300磅。他又表示，雖然香港的工廈近2萬幢，但至目前為止，只有10幢工廈

冀港府助解駁電難題

電力接駁是數據中心營運商面臨的其中一個重大難題。戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝估計，數據中心投資者由申請到成功駁電，一般需時長達6年。他強調，在商業操作層面，等待6年時間駁電實在「不能接受」，不論營運商或投資者，都會因此受到影響。業界認為，港府應採取措施提供協助。

駁電需時6年難接受

「電力公司向來以保障住宅供電為首要任務，（數據中心）的投資者若要求駁得電力，並非想像般容易。」仲量聯行香港資本市場部機構投資者及工業房地產負責人翁加田表示，數據中心的耗電量一般達20兆瓦以上，加上對電力公司而言，數據中心向其申請駁電，意味他們要作出額外基建投資，導致數據中心取得電力須耗費大量時間。

世邦魏理仕工業及物流部執行董事兼主管黎尙文



電力接駁是數據中心營運商其中一個重大難題。圖為將軍澳創新園的數據技術中心（DT Hub）。

▽洪文正稱，「數據過河」肯定利好香港發展數據中心業務。

▽黎尙文表示，大型外企在香港應用及加大對AI的投資，加大了香港對數據中心的需求。



▲蕭亮輝強調，香港有健全法規，以及英文獲廣泛使用，均有利數據中心在香港營運。

▲翁加田指，香港部分工業大廈未能符合從事數據中心的要求。

成功改裝為數據中心。洪文正強調，單憑活化工廈，並不足以發展數據中心，「因此，要循河套區或洪水橋等新發展區入手，推動增加香港從事數據中心的土地供應。」

港數據中心市場亞洲第二

除了傳統產業對數據中心具有巨大需求外，雲計算、虛擬實境（VR）、AI及大數據分析等也將成為數據中心需求的催化劑。高力國際引述數據顯示，2019年香港已約有29.2萬家、即約85%的企業使用雲端運算服務；另據仲量聯行今年初發表的《2024年全球數據中心展望》報告指，隨着AI需求持續增長，數據中心的存儲容量預計將由2023年的10.1皆位元組（ZB）（註：1ZB=10億TB）增至2027年的21皆位元組，期間年複合增長率達18.5%。

戴德梁行去年2月發表的《全球數據中心市場概覽》指稱，香港數據中心市場分別列全球第四和亞洲第二。港府於2022年12月發表的《香港創新科技發展藍圖》預計，至2026年香港數據中心的總樓面面積將達150萬平方米，屆時香港數據中心市場價值料將升至24.6億美元（約190億港元），較2021年的估值高出76%。

亦坦言，電力接駁為數據中心行業在港發展的樽頸，電力生產的滯後期一般較長，且接駁電力的時間「實在太長」，建議港府主動協助數據中心投資者，加快電力公司向其配電的速度。

為何數據中心營運商要耗費大量時間等待駁電？蕭亮輝分析，這與香港的供電框架有密切關係，「數據中心不能斷電，因此不論電線及供電站都要『開雙』」。香港街道密集，港府規定電力公司鋪設電線時，每次只能掘30米路；加上電力公司每次鋪設電線都要向港府申請，因此拖慢了鋪設電線的進程。」

蕭亮輝續說，近年有投資者為求符合標準，以「先拆後建」（先購入舊工廈後，再將之拆卸重建）方式發展數據中心，雖然此舉只需時4年，「但究竟中間的兩年空窗期如何處理？」他說，雖然電力公司會提供中途方案供電，但提供的電量一般較所需的為少。

2023年全球數據中心市場排名

全球市場	亞太區主要市場
1 北弗吉尼亞州*	1 新加坡
1 波特蘭*	2 香港
3 新加坡	3 悉尼*
4 香港	3 首爾*
5 亞特蘭大*	5 東京
5 芝加哥*	6 北京
5 三藩市灣區（矽谷）*	7 孟買
8 達拉斯	8 上海
*排名相同	*排名相同

資料來源：戴德梁行

香港有利數據中心落戶因素

- 地理位置**
位處亞洲中心地帶，有利各國連接海底電纜到港。地震或龍捲風等天災的機會較少
- 資訊自由流通**
資訊內容不會經過審查，港府從不干預數據中心運作，更不曾對內容作出審查，私隱獲得適當保障。
- 專業人才供應充足**
香港擁有資訊及通訊科技專業人才，入境及吸納專才政策成功吸引各地IT專才來港。
- 數據服務需求殷切**
高頻證券交易和電子商貿持續增長，以及雲端運算，激活數據中心服務需求。

香港不利數據中心落戶因素

- 電力接駁**
申請供電的時間太長，阻礙項目推進，影響數據中心來港的意欲。
- 建築條款**
港府或於興建數據中心的條款中，加入要求興建交通設施，間接影響數據中心的保安。
- 工廈設計**
大部分香港傳統工廈的承重量及結構，未能符合興建數據中心的要求。
- 電費高昂**
數據中心用電量高，電費成本是設置數據中心的重要考慮因素，但香港電價貴絕大灣區，深圳每度電就比港燈電便宜逾半。

宜優化數據中心建設條款

港府對興建數據中心施加的建築條款，或對數據中心營運商構成重大不便。世邦魏理仕工業及物流部執行董事兼主管黎尙文坦言，有數據中心營運商獲得土地後，港府在條款列明要在該處設置公眾停車場或巴士站，「基於保安考慮，數據中心本身就應謝絕閒人，但現在卻要引入大量人流，嚴重影響數據中心的運作」。他建議，港府應在數據中心的條款設計上讓數據中心可獨立運作。

應增加相關土地供應

另外，早年落戶香港的數據中心，絕大部分位處將軍澳、葵涌、荃灣和沙田，及至近年才陸續分散至柴灣、粉嶺及黃竹坑等區。業界認為，為滿足未來各方對數據中心的需求，港府應以市場主導策略，聚焦數據中心的熱門地區，增加相關土地供應。

過去10多年來，滙豐銀行、港交所（388）、澳洲太平洋電訊（Telstra）、日本電訊（NTT）、中國聯通（香港）、香港名氣通和Global Switch等企

業，先後將其香港的數據中心落戶在將軍澳創新園（前身為將軍澳工業邨，1995年啓用），雖然近年香港的數據中心有分散迹象，但由於數據中心的營運與金融活動有密切關係，因此絕大多數仍位處距離核心商業區（CBD）較近的地方。

「當前數據中心熱門地區的土地供應遠遠不足，即使有足夠電力供應，但若位置不合適，營運商亦不會選擇。」戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝建議，港府應以市場主導，集中於屯門、沙田、葵涌、荃灣及柴灣批出土地，供企業或營運商興建數據中心。

黎尙文學例稱，目前金融界大多不願意前往距離CBD較遠的地方開設數據中心，因此相關機構的數據中心，已「慣性」集中於葵涌、荃灣及將軍澳等地。

碼上看

黎巴嫩真主黨大規模攻擊 以色列宣布進入緊急狀態



掃碼睇片

日本羽球賽 「鄧謝配」混雙得亞



掃碼睇文

錦綉花園今試行 自動駕駛穿梭小巴



掃碼睇文

有業界指，隨着新田科技城及河套區等大型科技基建陸續推進，當局應在北部都會區拓建數據中心，才能讓創科發展效益最大化。