

新聞特寫

# 工廈變數據中心 政策跟不上

## 改裝限制多 50人公司要建百廁格

本年度《施政報告》提及撥出土地或活化工廈作興建數據中心，不少業界摩拳擦掌起動。

亞洲脈絡中心行政總裁李松德，3年前已籌備改裝工廈做數據中心，但回首3年，路不易走。不但樓底高度、車位數目受政府改裝限制，50人公司更被要求建100個廁所！政府提倡數據中心，政策矛盾。■本報記者 區可名

「數據中心如倉庫，出入貨物是無形的資料。」47歲的李松德90年代已開始建立他的數據王國，「又幫人裝修（助企業建立數據庫），又出租單位（數據託管）」，金管局、IBM、投行高盛等都是他的客戶，公司在內地和新加坡早已設立數據中心「放租」，08年萌生在港設據點，全因見到需求。

李松德指資料是企業的命脈，跨國企業都避免內地審查，大中華業務的數據，首選都放在港。

李起初打算投靠科技園，在將軍澳買地建數據中心，被局方以「不能分租數據庫」拒諸門外，惟有尋工廈改裝。但數據中心既存放銀行、大企業的重要資料，保安設備亦非常嚴密，腫孔、指模鎖齊備，又要顧及防停電、天災等。

### 投資額巨 港商花一年尋工廈

他謂一個16萬呎數據中心不計營運開支，投資也需4億至5億，租約至少10年，且「一落地就生根」，不能隨便搬走。「數據中心必須有24小時後備電源，要加建1萬公升油缸（供後備發電機用），一般工廈油缸只有1,500公升，業權分散的業主不肯出錢加建。」李松德花了一年時間尋工廈，「睇樓睇到可轉行做經紀」，最後租下荃灣由新加坡基金全資擁有的工廈，開始改裝工程。

他09年向屋宇署入則，申請改建數據中心，惟當局視申請為「商務辦公室」，要求每一層3萬呎辦公室需有廁格18個，原為鋪設電綫及回風用的6米高樓底，被要求加建1.5米水泥天花，興建計劃險些擱置。

### 與政府交涉「燒銀紙」數百萬

「我們預計興建6層的數據中心，按政府要求就需逾100個廁所位，但員工不多於50人！21世紀了，數據中心沒有一個（所屬建築物用途）類別，政府應與時並進放寬政策。」李當年納空租「燒銀紙」數百萬元，與政府交涉近3月，業務始能開始，令已受金融海嘯所累的他百上加斤。多番周旋，他投資興建的數據中心終能施工，並已分階段營運。

立法會議員（資訊科技界）譚偉豪謂近年收到4至5間中小企，就改裝工廈成數據中心的細節上遇困難向他求助。政府資訊科技總監辦公室回應指，自本年7月成立了數據中心促進組，已收到約40宗有關查詢，會繼續和業界溝通，研究和制定可促進數據中心業進一步發展的措施。

李正聯合同行通過該小組，申請為其50人數據中心改裝多餘停車場位置：「常說港地少人多，但這幾年我也做到（數據中心）了，只要有心就成，但（政府）千萬不要扼殺。」

數據中心是資訊倉庫，輸出輸入數據都要靠大量電綫，亞洲脈絡中心改建荃灣工廈，都要加高地台收好電綫。（受訪者提供）



▲亞洲脈絡中心改建工廈作數據中心，需要預留高樓底。（受訪者提供）

### 業界困難與政府回應

困難	回應
《建築物條例》下沒有「數據中心」類別，被視為「商務辦公室」，不切合實際用途	根據現行城規安排，數據中心屬「資訊科技及電訊業」用途，此用途無論在「工業」、「商業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，均屬經常准許的用途；不會為個別建築物用途另立類別
《建築物條例》規定6層18萬呎的辦公室需提供廁格逾百個，但數據中心員工少於50人	假如樓宇確實只用作放置機械裝置，申請人可在圖則上申報，屋宇署會按個別情況考慮
運輸署規定停車位數目多於實際需要，更改地契不果	運輸署會因應每項申請的情況及申請人提出的理據，向地政總署就有關申請的可行性提出意見

## 連鎖效應 可增9倍就業機會

業界評估

Google個多星期前為將軍澳數據中心舉行動工儀式上，商務及經濟發展局常任秘書長謝曼怡清楚表明政府視數據中心為「重要的基礎建設」。業界指，數據中心聘請的員工雖然不多，但實際創造職位的連鎖效應是9倍。

### 活化10工廈 年收入150億

IT業界深明，因數據中心在哪裏，IT支援總部就隨的道理。亞洲脈絡行政總裁李松德謂：「滙豐IT部門在港就有3,000人，若不在港，就是10倍人手的落差。」

「只要活化10幢工廈，變成25萬平方米的數據中心，就能為港每年帶來150億元收入，相等於1%港GDP。」EMC香港區總經理梁成瑄綜合業界的評估，指數據中心僱員雖少，但連同系統工程人員和金融、物流公司內控制處理數據的IT僱員，就可增加9倍就業機會。

立法會（資訊科技界）議員譚偉豪則指，數據中心的連鎖效應視乎業務性質而定，由3至10倍不等，金融業數據中心聘請的支援人員較多，如做搜尋的Google人員需求則較少，但有可能因此將研發部門搬來港。



亞洲脈絡中心08年覓地改建數據中心，經一年後，行政總裁李松德才找得荃灣現址，大廈天台都放滿後備發電機。（車耀開攝）

自嘲丁蟹 「每次投資皆跌市」

「我是丁蟹，每次出手投資股市都跌！」李松德27歲就創業，奮鬥20年，由3人打理的數據寄存發展至僱用300人的數據王國，卻自嘲每次擴充業務都遇上經濟不景氣。

### 李松德入行20年 擁300員工

不過乘本港經濟復甦快，去年開業的數據中心，至今使用率已達95%，一年收入3億元，正另覓第二幢工廈改建。

李松德86年於中大社會科學學院畢業，較城市電訊創辦人王維基低一屆，輾轉加入IT行業，後來創業專為客戶「裝修」和「出租」高規格房間如「無菌室」和數據中心，02年創立亞洲脈絡中心之時，正逢科網爆破後結業潮，這位「丁蟹」卻從未被夾死：「當年科網熱，各大地產商爭相建數據中心；今日，我、盈科、（新地的）iAdvantage已佔整個（數據寄存）市場的6成。」保守估計，其公司一年支出逾7,000萬元。

他08年改建工廈作數據中心又遇上金融海嘯，被人嘲笑數據中心「樓底高做羽毛球場都不錯」，今再覓地投資又遇經濟不明朗，李松德仍看好：「用電腦好像吸毒，只會愈用愈多。經濟差，人們或不上街看電影，但不會不上網。」

「內地要求港資建數據中心需合營，但合營就是煩；新加坡電貴上網亦貴。」李松德謂日本地震後亦有日資有意將數據庫遷離當地，香港遠離天災是好選擇。儘管不怕逆市投資，他仍要解決覓地難的問題，他歎謂港先天條件不少，若浪費機遇實在可惜。



數據中心保存大企業重要資料，保安嚴密；圖為亞洲脈絡中心控制室。（車耀開攝）