

政府總部
經濟發展及勞工局
香港下亞厘畢道
中區政府合署



**ECONOMIC DEVELOPMENT AND
LABOUR BUREAU
GOVERNMENT SECRETARIAT**
Central Government Offices
Lower Albert Road
Hong Kong

本函檔號 Our Ref: EDB CR 1/5211/04

電話：(852) 2810 2163

來函檔號 Your Ref:

傳真：(852) 2868 4679

香港
花園道3號
花旗銀行大廈3樓
立法會秘書處
議會事務部1
立法會經濟事務委員會秘書
(經辦人：劉國昌先生)

劉先生：

本地車用燃油零售市場顧問研究結果

在二零零六年四月二十四日舉行的立法會經濟事務委員會會議上，委員討論上述議題，並要求當局：

- (a) 提供所有油站用地的以往土地價值，作為顧問在純利分析中進行成本估計的背景資料；
- (b) 將委員要求減低車用燃油的稅項，以維持香港的競爭優勢、減輕受影響經濟行業的負擔的意見，轉達財政司司長，以供考慮；以及
- (c) 考慮委員的建議，在市區提供更多用地，以增加燃油儲存設施的供應，加強市場的競爭。

此外，應譚香文議員的要求，顧問答應提供研究所採用的海外慣例參考資料的詳情，供委員參閱。

油站用地的以往土地價值

附件A載有顯示一九八六至二零零五年就油站用地所繳付的平均地價的圖表，以及有關用地名單。須注意的是，該圖表只涵蓋一九八六年以後出售作油站用途的用地資料，一九八六年之前出售的用地、續約用地和由其他私人地段更改土地用途而成的用地，則不包括在內。

在研究期間，顧問也收到部分油公司提供有關以往土地成本的資料。然而，由於顧問與這些公司簽訂了保密協議，故不能披露這些資料。

如顧問在會議上所解釋，純利分析旨在評估本地車用燃油零售市場的競爭程度。顧問在分析中利用近期的地價釐定“邊緣”油站(即新營辦商所經營的油站)的潛在盈利。儘管以往土地成本偏低可提高現有油站營辦商的盈利能力，但對評估車用燃油零售市場現時的競爭程度，卻沒有幫助。再者，到油站用地續約時，現有營辦商也要承擔這些成本。近期的地價亦用作評估香港以外其他城市的油站利潤，務求提供劃一的比較基礎。

委員對減低車用燃油稅項的要求

我們已將委員對減低車用燃油稅項的要求轉達財經事務及庫務局，以供考慮。

在市區提供用地以增加燃油儲存設施

我們會繼續與規劃署和地政總署合作，物色合適的油站用地，從而增加燃油儲存設施的供應，加強車用燃油市場的競爭。

海外情況的參考資料

附件B臚列顧問所參考的海外報告。如有需要，我們可把報告提交委員參閱。

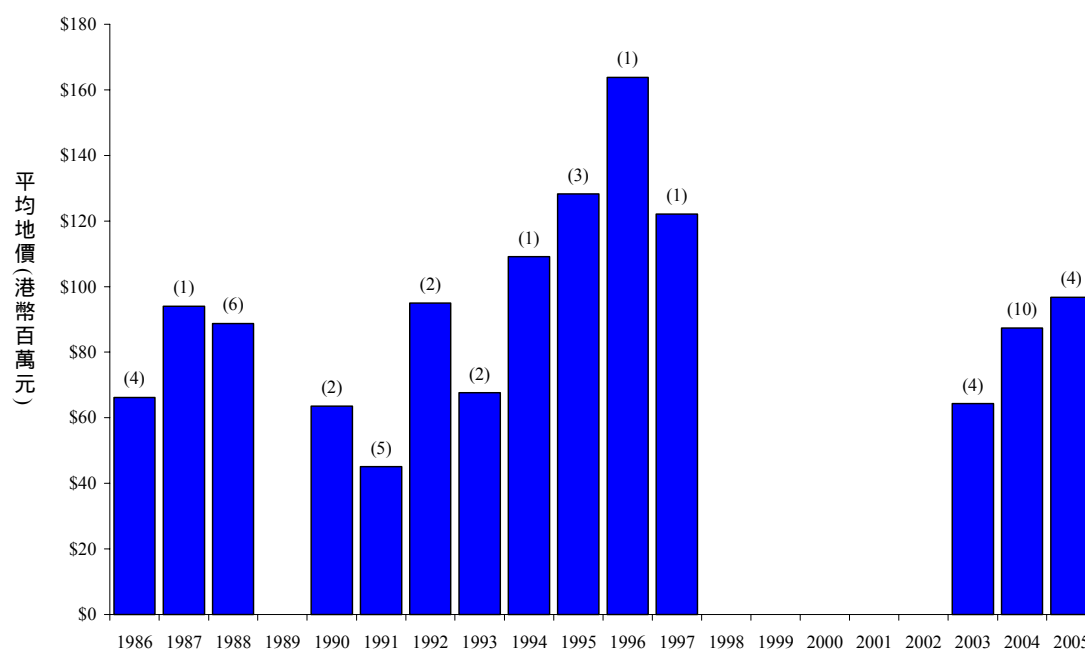
麥敬年

經濟發展及勞工局局長
(麥敬年代行)

副本送： 夏佳理律師事務所 (經辦人：韋達仕先生)
財經事務及庫務局局長 (經辦人：謝凌駿先生)
地政總署署長 (經辦人：區成禧先生)
規劃署署長 (經辦人：關才貴先生)

二零零六年七月二十一日

一九八六至二零零五年油站用地實付的平均地價



註：括號內的數字表示已招標的油站用地數目

註：在一九九八至二零零二年期間，並無油站用地進行招標

註：所有地價按一九九九年十月至二零零零年九月的實價計算

註：二零零五年的油站用地涵蓋二零零五年十月或之前招標的用地

資料來源：地政總署所提供的資料

賣地／招標成交日期	賣地方式	地段編號	地點	用途	面積(平方米)	地價(百萬元)
12/2/1986	招標	元朗市地段第445號	青山道	加油站	1,971	36.2
12/2/1986	招標	丈量約份第121約地段第2011號	灰沙圍	加油站	2,242	35.4
12/2/1986	招標	大埔市地段第49號	鹽田仔第27區	加油站	670	2.5
21/3/1986	招標	丈量約份第121約地段第2013號	唐人新村	加油站	1,708	37.1
11/12/1987	招標	粉嶺上水市地段第3號	安樂村	加油站	938	43.8
11/3/1988	招標	大埔市地段第74號	大埔第2區	加油站	870	54.8
18/3/1988	招標	屯門市地段第321號	第37A區	加油站	526	44
4/7/1988	招標	粉嶺上水市地段第33號(丈量約份第83約地段第2309號)	安樂村	加油站	712	51
5/9/1988	招標	大埔市地段第85號	大埔第22區	加油站	737	62
30/9/1988	招標	丈量約份第110約地段第811號	錦田錦田路	加油站	1,100	23
2/12/1988	招標	丈量約份第110約地段第812號	錦田錦田路	加油站	1,300	23.88
30/10/1990	招標	青衣市地段第117號	青衣西路	加油站	1,480	35.4
30/10/1990	招標	青衣市地段第125號	青衣西路	加油站	2,110	42.1
10/1/1991	招標	內地段第8799號	西灣河填海區	加油站	112	15.5
10/1/1991	招標	內地段第8800號	西灣河填海區	加油站	112	11.5
8/2/1991	招標	沙田市地段第380號	元順圍第17區	加油站	1,200	39.3
22/3/1991	招標	葵涌市地段第426號	青山道	加油站	2,090	55.4
18/12/1991	招標	粉嶺上水市地段第132號	近和合石	加油站	2,463	22.8
24/1/1992	招標	測量約份第2約地段第1980號	清水灣道	加油站	998	63.63
20/10/1992	招標	沙田市地段第413號	馬鞍山道	加油站	2,500	72
15/2/1993	招標	沙田市地段第403號	文禮路	加油站	1,070	16.3
18/3/1993	招標	將軍澳市地段第31號	將軍澳第10區	加油站	1,930	86.69
21/2/1994	招標	沙田市地段第409號	大埔道	加油站	920	90
17/2/1995	招標	將軍澳市地段第44號	將軍澳第16區	加油站	2,640	110.22
17/3/1995	招標	沙田市地段第432號	安心街／安平街	加油站	1,530	110
14/8/1995	招標	屯門市地段第402號	屯門第30A區	加油站	810	132.34
18/10/1996	招標	葵涌市地段第470號	貨櫃碼頭路	加油站	1,575	165

賣地／招標成交日期	賣地方式	地段編號	地點	用途	面積(平方米)	地價(百萬元)
18/3/1997	招標	鄉郊建屋地段第1135號	薄扶林道	汽油站	811	125.3
4/9/2003	招標	新九龍內地段第6409號	九龍九龍塘歌和老街	汽油站	1025.4	45.5
4/9/2003	招標	沙田市地段第484號	新界沙田馬鞍山第86B區	汽油站	1067.9	84.318
4/9/2003	招標	青衣市地段第170號	新界青衣青衣西路	汽油站	1991.4	40.638
4/9/2003	招標	柴灣內地段第171號	香港柴灣常茂街、常安街及盛泰道的交界處	汽油站	3960	64.038
29/1/2004	招標	內地段第8984號	香港麥當勞道	汽油站	236.8	303.86
29/1/2004	招標	內地段第8988號	香港灣仔堅尼地道	汽油站	837.2	
29/1/2004	招標	新九龍內地段第6417號	九龍九龍灣宏展街	汽油站	1423.3	
29/1/2004	招標	大埔市地段第151號	新界大埔大埔滘	汽油站	3167	
29/1/2004	招標	東涌市地段第9號	大嶼山東涌新市鎮第58區	汽油站	1237.9	
8/5/2004	招標	內地段第8985號	香港渣甸山大坑道137號	汽油站	917	501
8/5/2004	招標	內地段第8986號	香港薄扶林道80號	汽油站	742	
8/5/2004	招標	東涌市地段第24號	大嶼山東涌新市鎮第26區	汽油站	1125	
8/5/2004	招標	將軍澳市地段第89號	新界西貢將軍澳寶康路	汽油站	3349	
8/5/2004	招標	荃灣市地段第408號	新界荃灣楊屋道	汽油站	832.5	
3/6/2005	招標	內地段第9008號	香港薄扶林道	汽油站	933.4	358.66
3/6/2005	招標	內地段第8994號	香港鯽魚涌英皇道892號	汽油站	570.5	
3/6/2005	招標	九龍內地段第11177號	九龍太子道西	汽油站	565.8	
3/6/2005	招標	東涌市地段第29號	東涌第58區東涌新市鎮	汽油站	1352.4	164.6
28/12/2005	招標	九龍內地段第11180號	九龍窩打老道	汽油站	510.9	
28/12/2005	招標	內地段第8989號	香港銅鑼灣堅拿道西	汽油站	984.2	

顧問所參考的海外報告
澳洲
澳洲競爭和消費者委員會 (2005) “Understanding Petrol Pricing in Australia”
澳洲競爭和消費者委員會 (2005) “Australian Petrol Prices Explained”
Snapshots International (2004), “Australia Service Stations 2004”
國會圖書館 (2004) “Petrol Pricing in Australia: issues and trends”
工業、旅遊與資源部 (2003) “Downstream Petroleum Industry Reform”
工業、旅遊與資源部 (2003) “Downstream Petroleum Industry Reform”
澳洲競爭和消費者委員會 (2002) “Terminal Gate Pricing Arrangements in Australia and Other Fuel Pricing Arrangements in Western Australia”
工業、旅遊與資源部 (2002) “Downstream Petroleum Industry Framework”
工業、旅遊與資源部 (2002) “Downstream Petroleum Industry Framework”
澳洲石油協會 (2001) “Downstream Oil Industry: Financial Survey January 1997 – December 2001”
澳洲競爭和消費者委員會 (2001) “Reducing Fuel Price Variability: Discussion Paper”
澳洲競爭和消費者委員會 (2001) “Reducing Fuel Price Variability”
澳洲汽車會 (2001) “Response to ACCC Discussion Paper: Reducing Fuel Price Variability”
國會圖書館資訊及研究服務處 (Information and Research Services) (2000) “Research Note – Petrol Price Rises: Causes and Consequences”
國會圖書館資訊及研究服務處 (2000) “Research Note – The Statistics”
國會科學技術與環境資源組 (Science, Technology, Environment and Resources Group) (1999) “Petroleum Refining and marketing in Australia – Changes Ahead”
澳洲競爭和消費者委員會 (1999) “Increase in the Average Retail Petrol Prices in Australia Compared with the Rise in International Prices”
西部研究所 (Western Research Institute) (1999) “Enhancing Competition in the Petroleum Industry – The Role of Co-Operatives”
澳洲競爭和消費者委員會 (1996) “Inquiry Into The Petroleum Products Declarations”
澳洲工業委員會 (1994) “Petroleum Products”
價格監督委員會 (1991) “Report to Government on the Recommendations of the Caucus Special Committee of Inquiry (the Wright Committee) into Aspects of the Australian Petroleum Industry”

價格監督委員會 (1990) “National Inquiry into Petroleum Product Prices”
價格監督委員會 (1989) “Inquiry into Petroleum Product Prices”
貿易守則委員會 (1988) “Study into Market Practices and Government Regulation in the Petroleum Industry”
價格監督委員會 (1984) “Inquiry in Relation to the Supply of Petroleum Products”
加拿大
Frank Roseman (2005), “The Effects of Recent Volatility in International Petroleum Markets on Canadian Wholesale and Retail Gasoline Prices”
競爭局 (2005) “Gasoline Empirical Analysis: Update of Four Elements of the January 2001 Conference Board Study: “The Final Fifteen Feet of Hose: The Canadian Gasoline Industry in the Year 2000””
加拿大會議局 (2001) “The Final Fifteen Feet of Hose – The Canadian Gasoline Industry in the Year 2000”
加拿大工業部 (1999) “July 1999 Gasoline Price Increases – A Competition Bureau Examination Report”
加拿大工業部 “July 1999 Gasoline Price Increases, A Competition Bureau Examination Report”
M Ervin (1997), “Canadian Retail Petroleum Markets Study”
Strategies (1996) “Petroleum Products – Sector Competitiveness Framework Series – Petroleum Products”
法國
Snapshots International (2003), “France Service Stations 2003”
日本
日本能源經濟研究所 (2004) 《油站管理及結構改善調查》
荷蘭
Snapshots International (2003), “Netherlands Service Stations 2003”
新西蘭
新西蘭經濟研究協會 (2002) “The decline of independent petrol retailing - rationalisation or predation?”
經濟發展部 (2002) “Review of the Role of Wholesaler-Branded Independent Petrol Retailers: Summary of Submissions”
汽車商會 (2002) “Response to the Report – “The decline of petrol retailing – rationalisation of predation”
M Pickford and C Wheeler (2001), “The Petrol Industry: Deregulation, Entry and Competition”
商業委員會 (2001) “Determination pursuant to the Commerce Act 1986 in the matter of an application for clearance of a business acquisition involving: Caltex New Zealand and Challenge Petroleum Limited”

ACIL Economics and Policy (1997) "Barriers to Entry to the New Zealand Downstream Oil Market"
"Petrol Prices, An investigation into petrol prices in New Zealand" C Nixon and S Gale (提交商業部的報告)
經合組織
經合組織 (1992) "Regulatory Reform, Privatisation and Competition Policy"
新加坡
Chan, Padmanbhan, Seetharaman (2005), "Modelling Locations and Pricing Decisions in the Gasoline market: A Structural Approach"
Snapshots International (2004), "Singapore Services Stations 2004"
Euromonitor International Report (2003), "Gasoline Station Retailing in Singapore"
Snapshots International (2003), "Singapore Petroleum 2003"
南韓
Euromonitor International Report (2003), "Gasoline Station Retailing in South Korea"
英國
Snapshots International (2004), "UK Service Stations 2004"
Mintel International (2004), "Petrol forecourt Retailing – UK"
Euromonitor International (2004), "Gasoline Station Retailing in UK"
工商部 (2002) "Analysis to Consultation on Guidance to Applications for Resolution of Disputes over Third Party Access to Oil and Gas Infrastructure"
英國公平交易處 (1998) "Competition in the Supply of Petrol in the UK"
Bacon, R (1991), "Rockets and Feathers: The Asymmetric Speed of Adjustment of UK Retail Gasoline Prices to Cost Changes"
英國壟斷及兼併委員會 (1990) "The Supply of Petrol: A Report on the Supply of Petrol by Wholesale"
壟斷及兼併委員會 (1989) "The Supply of Petrol: A report on the supply of petrol in the United Kingdom of petrol by wholesale"
美國
聯邦交易委員會 (2005) "Gasoline Price Changes: The Dynamic of Supply, Demand and Competition"
聯邦交易委員會 (2004) "Gasoline Price Changes: The Dynamic of Supply, Demand, and Competition"
經濟局聯邦交易委員會 (2004) "The Petroleum Industry: Mergers, Structural Change, and Antitrust Enforcement"
聯邦交易委員會 (2003) "Competition and the Effects of Price Controls in Hawaii's Gasoline Market"

聯邦交易委員會與其他作者 (2002) “Public conference: Factors that Affect Prices of Refined Petroleum Products. Transcripts”
聯邦交易委員會與其他作者 (2002) “American Petroleum Institute Responses to U.S. Federal Trade Commission Questions Regarding Factors That Affect Prices of Refined Petroleum Products”
Michael Vita (2000), “Regulatory Restrictions on Vertical Integration and Control: The Competitive Impact of Gasoline Divorcement Policies”
能源訊息管理局 (1999) “Price Changes in the Gasoline Market: Are Midwestern Gasoline Prices Downward Sticky?”
Severin Borenstein and Andrea Shepard (1996), “Sticky Prices, Inventories and Market Power in Wholesale Gasoline Markets”
Donald Norman and David Shin (1991), “Price Adjustment in Gasoline and Heating Oil Markets”
經濟分析局 Benjamin Klein (1986), “Gasoline Retailing in California: Competition and Change”