

二零一七年三月  
資料文件

## 立法會經濟發展事務委員會

### 為二零一八年租契期滿的油站用地 分批進行重新招標的安排

#### 目的

本文件旨在向委員簡介就二零一八年租契期滿的  
28 幅油站用地(詳情載於附件一)，分批進行重新招標的  
安排。

#### 背景

2. 在香港總數 181 個油站中，28 幅油站用地的土地契約將於二零一八年期滿並可作重新招標。該 28 幅油站用地的租契，一份將於二零一八年四月二日到期，而其他全部都將於二零一八年六月二十七日到期。油站通常須於新的租契生效後關閉數月，以進行翻新工程。由於涉及的油站用地數目眾多，該 28 幅用地須要分批進行招標，以盡量減低油站關閉期間服務中斷對消費者的影響。

#### 現行的招標安排

3. 現時，六間油公司經營香港的 181 個油站(見附件二)。其中四間<sup>1</sup>油公司經營該 28 個油站。由二零零零年七月起，政府在現有油站的租約期滿後，取消讓現時的承租人自動續約的安排，並把油站用地推出重新招標。自二零零三年起，政府推行了多項促進車用燃油供應市

---

<sup>1</sup> 包括雪佛龍香港有限公司(雪佛龍)、埃克森美孚有限公司(埃克森美孚)、東方石油有限公司(東方石油)和香港蜆殼有限公司(蜆殼)。

場競爭的措施，當中包括引入分批招標安排，把油站用地以每批約二至五幅用地分批推出招標，以便有興趣進入市場的新經營者取得相當數量的油站用地和達致規模經濟效益(即“超級標書”安排)。自引入新的招標安排後，兩個新營辦商成功進入市場。原有的三個主要營辦商的油站數目份額由超過 90%降至約 70%。市場佔有率的改變反映招標措施已有效地促進車用燃油市場的競爭。

4. 根據現行做法，在租契期滿或用地將交還政府前，如有關用地並無規劃作其他用途及仍適合用作油站用地，地政總署會適時為油站用地展開重新招標的準備工作。為盡量減低服務中斷的可能性，行將遷出的承租人可能獲准暫時留下和繼續經營，惟須繳付市值租金和地租及遵照現行租約條款和任何新增條款以配合政府的招標計劃（一般稱作“暫緩”安排）。行將遷出的承租人在把用地交還政府前，須進行污染評估<sup>2</sup>及除污工程(如有需要)。

5. 新的土地契約招標批出後，中標者(不論是新的經營者還是現有經營者)通常會關閉油站六至八個月進行翻新工程，以確保所有設施和設備均符合最新的安全標準和營運需要，才在新的租契下開始營運。由於在該 28 幅油站用地中，有部分是集中在相同的服務地區，如同時暫時關閉全部 28 幅用地的油站，將會嚴重影響該等地區的車用燃油供應和交通流量。此外，如同一時間進行 28 幅油站用地重新招標亦可能引致沒有足夠的合資格和認可油站翻新工程承辦商為油站進行翻新工程。

---

<sup>2</sup> 現有安排會要求行將遷出的油站承租人在租契期滿或把用地移交地政總署以供重新招標前，須進行污染評估及除污工程(如有需要)。地政總署經諮詢環境保護署(環保署)後會批核行將遷出的承租人的污染評估計劃和評估報告。

## 建議的分批重新招標安排

6. 鑑於涉及的油站用地數目眾多，環境局已與全部六間油公司及政府相關決策局／部門<sup>3</sup>商討此事。他們大致上贊成就該 28 幅油站用地分批進行重新招標，以盡量減輕對社區的不良影響。我們在制訂該等油站用地分批重新招標計劃(分批計劃)時，邀請了上述油公司及決策局／部門闡述其意見及提供資料，並請廉政公署和競爭事務委員會分別從防止貪污及公平競爭的角度給予意見。

7. 我們根據以下指導原則制訂分批計劃，以致分批計劃應可：

- (a) 提供機會讓新經營者進入市場，並確保現有和潛在的油站經營者可以公平競爭；
- (b) 在油站用地翻新期間，減低因服務中斷和油站選擇減少而對消費者造成的影響；
- (c) 確保一視同仁，避免令某些油公司可能得到較佳待遇；以及
- (d) 保障政府收益。

## 整批用地的超級標書安排

8. 我們將會維持現行採用“超級標書”安排的政策，以提供進入市場的機會。我們預期每次招標會處理大約五幅油站用地，並每年進行兩次招標。另外，考慮到油站通常會關閉八個月以進行翻新，我們會把該 28 幅油站用地分六批推出作重新招標，而每批之間會相隔八個月的時間。

9. 首批用地將訂於二零一八年第三季重新招標，而最後一批則訂於二零二一年第四季重新招標。整個計劃將

---

<sup>3</sup> 包括地政總署、環保署、機電工程署、屋宇署、消防處、規劃署、運輸署和財經事務及庫務局。

歷時約四年完成。為配合分批招標的時間表，該 28 幅油站用地的佔用期將會以上述第四段所提及的“暫緩”安排暫時延長。

### 批次編配機制

10. 為免優惠某些油公司，該 28 幅油站用地會按以下機制編入不同批次：

- (a) 按用地的應課差餉租值，由高至低順序編配；
- (b) 當某批次已編配了五幅用地，隨後一幅用地便會被編入下一批次；
- (c) 在編配時，若某幅用地未能符合以下(i)至(iii)項規則的任何一項，該用地便會被編入下一批次：
  - (i) 同區不可有超過兩幅用地被編入同一批次；
  - (ii) 不可有超過兩幅由同一油公司經營業務的用地被編入同一批次；或
  - (iii) 毗鄰用地不可被編入同一批次。

11. 該 28 幅油站用地會按照上述機制及規則，客觀地被編入六個批次。

### 特別安排

#### (A) 薄扶林油站用地

12. 根據上述編配機制，薄扶林油站用地(租契將於二零一八年四月二日期滿)將會被編入於二零二零年第三季作第四批重新招標。由於該油站設有車用石油氣加氣設

施<sup>4</sup>，所涉及的翻新工程較為複雜，而且與車用石油氣設施相關的安全規定又較為嚴格，所以該用地有可能無法在最鄰近的上環車用石油氣加氣站(該 28 幅油站用地以外)於二零二一年二月關閉作重新招標之前恢復車用石油氣加氣服務。這兩個加氣站同時關閉會嚴重影響區內的士和公共小型巴士的業務。為避免出現這種情況，我們會把薄扶林油站用地編入第一批(二零一八年第三季，即其原來租契期滿後不久)，以便該油站在上環車用石油氣加氣站關閉以作重新招標前，有足夠時間進行翻新及恢復服務。

*(B) 在分批招標期間租契期滿的其他四幅油站用地(該 28 幅用地以外)*

13. 在二零一八年第三季開始直至最後一批油站用地於二零二二年下半年恢復服務的整段分批安排期間，另有其他四幅油站用地(在該 28 幅油站用地以外，兩幅在九龍東和兩幅在港島東)的租契將於此段期間屆滿。為確保全部 32 幅用地(即 28 幅用地加 4 幅用地)在租契期滿油站關閉時都不會對消費者造成嚴重影響，我們亦會按照該四幅用地的租契期滿日期、位置和所提供的服務，把它們適當地加入分批計劃中。

分批計劃摘要

14. 根據上述編配機制和特別安排，我們已為 32 幅油站用地制訂分批招標時間表，詳情載於附件一，並撮述如下：

---

<sup>4</sup> 在 28 幅油站用地中，兩幅用地(包括薄扶林油站用地)現時設有車用石油氣加氣設施。另外兩幅用地在下一個租約期內將會增設車用石油氣加氣設施。

批次	現有經營者				租契於 2018年期滿 的28幅油站 用地小計	租契於2019 至2020年之 間期滿的其 他4幅油站 用地	總計
	埃克森 美孚	蜆殼	雪佛龍	東方 石油			
1 (2018年 第3季)	2	2	2	-	6	-	6
2 (2019年 第1季)	1	2	2	-	5	-	5
3 (2019年 第4季)	2	-	2	1	5	1 (蜆殼)	6
4 (2020年 第3季)	1	2	1	-	4		4
5 (2021年 第1季)	2	-	2	-	4	1 (雪佛龍)	5
6 (2021年 第4季)	-	2	1	1	4	1 (蜆殼) 1 (埃克森 美孚)	6
總計	8	8	10	2	28	4	32

## 實施安排

15. 我們已就上述的分批招標時間表與油公司商討。雖然他們大致上同意有關的時間表，我們不能排除現有油公司於原訂的租契期滿後決定不繼續經營其油站用地或延遲完成污染評估或所需的除污工作的可能性，因而推遲受影響用地重新招標的時間。因此，上表所列預計用地供應的時間或會更改。環境局會密切監察分批計劃的實施情況，並就計劃實施期間遇上的任何特殊情況而所需作出的調整與地政總署緊密合作。

16. 一如以往，地政總署會上載將於當季進行招標的油站用地的基本資料及相關招標文件於其網站。環境局亦會提早上載有關資料於環境局的網站，以便在較早階段把分批計劃通知公眾和所有油公司。

## 委員意見

17. 請各委員省覽將於二零一八年租契期滿的 28 幅油站用地的分批安排。

環境局

二零一七年三月

## 於二零一八、二零一九及二零二零年土地契約期滿並作重新招標的油站用地分批招標計劃

位置	現有土地契約期滿日	現時站內設有車用石油氣加氣設施	分批計劃批次	暫定重新招標時期	油公司
<b>(一) 土地契約於二零一八年到期的油站用地</b>					
薄扶林薄扶林道100號	二零一八年四月二日	有	第一批	二零一八年第三季	雪佛龍
葵涌青山公路731-737號	二零一八年六月二十七日	沒有。將會加入裝置車用石油氣加氣設施的要求於重新招標的條款中	第一批	二零一八年第三季	蜆殼
黃大仙太子道東590號	二零一八年六月二十七日	沒有	第一批	二零一八年第三季	蜆殼
九龍灣啟福道6號	二零一八年六月二十七日	沒有	第一批	二零一八年第三季	雪佛龍
沙田大圍積存街	二零一八年六月二十七日	沒有	第一批	二零一八年第三季	埃克森美孚
元朗新田青山公路	二零一八年六月二十七日	沒有	第一批	二零一八年第三季	埃克森美孚
葵涌青山道	二零一八年六月二十七日	沒有	第二批	二零一九年第一季	雪佛龍
黃大仙太子道東592號	二零一八年六月二十七日	沒有	第二批	二零一九年第一季	雪佛龍
粉嶺馬會道	二零一八年六月二十七日	沒有	第二批	二零一九年第一季	蜆殼
大埔廣福道1P號	二零一八年六月二十七日	沒有	第二批	二零一九年第一季	蜆殼
觀塘觀塘道373號	二零一八年六月二十七日	沒有	第二批	二零一九年第一季	埃克森美孚
觀塘觀塘道371號	二零一八年六月二十七日	沒有	第三批	二零一九年第四季	雪佛龍
黃大仙太子道東594號	二零一八年六月二十七日	沒有	第三批	二零一九年第四季	埃克森美孚
沙田崗背街20號	二零一八年六月二十七日	沒有	第三批	二零一九年第四季	雪佛龍
元朗大棠道90號	二零一八年六月二十七日	沒有	第三批	二零一九年第四季	埃克森美孚
石硤尾大埔道332號	二零一八年六月二十七日	有	第三批	二零一九年第四季	東方石油
沙田崗背街18號	二零一八年六月二十七日	沒有	第四批	二零二零年第三季	埃克森美孚
大埔廣福道1N號	二零一八年六月二十七日	沒有	第四批	二零二零年第三季	雪佛龍
石硤尾大坑東道17號	二零一八年六月二十七日	沒有	第四批	二零二零年第三季	蜆殼
西貢清水灣道壁屋	二零一八年六月二十七日	沒有	第四批	二零二零年第三季	蜆殼
大埔廣福道1M號	二零一八年六月二十七日	沒有	第五批	二零二一年第一季	埃克森美孚
石硤尾大坑東道15號	二零一八年六月二十七日	沒有	第五批	二零二一年第一季	雪佛龍
深水埗大埔道	二零一八年六月二十七日	沒有	第五批	二零二一年第一季	雪佛龍
秀茂坪曉光街	二零一八年六月二十七日	沒有	第五批	二零二一年第一季	埃克森美孚
深水埗大埔公路488號	二零一八年六月二十七日	沒有。將會加入裝置車用石油氣加氣設施的要求於重新招標的條款中	第六批	二零二一年第四季	蜆殼
深水埗大埔道	二零一八年六月二十七日	沒有	第六批	二零二一年第四季	蜆殼
秀茂坪曉光街	二零一八年六月二十七日	沒有	第六批	二零二一年第四季	東方石油
大嶼山梅窩碼頭路	二零一八年六月二十七日	沒有	第六批	二零二一年第四季	雪佛龍
<b>(二) 土地契約於二零一九年到期的油站用地</b>					
九龍灣啟福道5號	二零一九年五月二十九日	有	第三批	二零一九年第四季	蜆殼
九龍灣啟福道8號	二零一九年十二月十六日	有	第六批	二零二一年第四季	蜆殼
<b>(三) 土地契約於二零二零年到期的油站用地</b>					
跑馬地成和道	二零二零年九月四日	沒有	第五批	二零二一年第一季	雪佛龍
跑馬地成和道	二零二零年九月十二日	沒有	第六批	二零二一年第四季	埃克森美孚

適用於特別安排

油站總數：

32

註：

1. 上列油站地址只供參考。各用地的詳細資料將載於有關賣地條件。
2. 油站用地的預計重新招標時間或有變更。



## 香港油公司市場佔有率(截至二零一七年一月)

油公司	油站數目	市場佔有率
埃克森美孚有限公司	46	25.4%
香港蜆殼有限公司	41	22.7%
中石化(香港)油站有限公司	41	22.7%
雪佛龍香港有限公司	39	21.5%
中國石油國際事業(香港)有限公司	10	5.5%
東方石油有限公司	4	2.2%
總數	181	100.0%