

政府總部
環境局
香港添馬添美道2號
政府總部東翼15至16樓



ENVIRONMENT BUREAU
GOVERNMENT SECRETARIAT
15/F & 16/F, East Wing,
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

本函檔號 Our Ref: ENB 24/17/10 Pt.15
來函檔號 Your Ref: CP/C 1093/2018

電話號碼 Tel : (852) 3509 8638
傳真號碼 Fax : (852) 2537 1002

香港中區立法會道1號
立法會綜合大樓
立法局秘書處
薛鳳鳴女士

薛女士：

有關財委會FCR(2018-19)52A項目

多謝薛女士於十月九日的電郵，轉達胡議員就政府如何監管或控制電力公司的資產增長，以減慢電費增幅的關注。雖然我們認為胡議員信中大部份的提問均與上述項目沒有直接關係，我亦獲授權回覆如下。

政府與兩間電力公司(兩電)簽訂的《管制計劃協議》(《協議》)，列明了電力公司的責任及權利。通過《協議》，電力公司保證提供足夠的設施以應付各自供電區域現時及未來的電力需求；他們有權在其固定資產獲得一個准許回報率以作回報。《協議》亦為政府提供了規管電力公司及監察這些公司事務的框架，以保障消費者的權益。

《協議》針對兩電購置資產的條文

雖然《協議》並沒有任何條文禁止政府興建電力相關的基礎設施(例如變電站、海上液化天然氣接收站等)，政府一貫的做法是不參與電力市場的運作，以避免政府變相逐漸將電力行業公營化。此外，由於政府沒有熟悉電力投資及運作的團隊，長期增設團隊亦會增加政府的經常開支，未必符合成本效益。我們認為電力的基礎設施應繼續由兩電負責投資及興建。

有別於電力相關的基礎設施，公共運輸交匯處為公共交通配套設施，供不同的公共交通工具使用，例如巴士、的士及小巴等使用，讓市民能更有效地使用公共交通服務。由於公共運輸交匯處是供不同公共交通使用者的共用設施，難以單靠某一公共交通營辦商興建。

由於電力公司需要在未來數年使用更清潔的能源，以改善空氣質素，進一步推進環保目標以應對氣候變化，兩電需要投資更多資源去興建新的項目，無可避免會令電費有上升的壓力。改善環境及應對氣候變化可幫助提升整體社會的生活質素，但社會各階層包括市民也需共同承擔所涉及的開支。發放電費紓緩是協助市民邁向低碳轉型的過渡性安排。我們希望市民在這過渡期內改變他們的用電習慣，例如透過兩電推出的節能措施及利用智能電網使用即時用電資訊節能，從而減少電費開支上升的壓力。

《協議》中的土地資產

根據現行政策，政府會在具備充分理據以符合政府的既定政策，並切合本港經濟、社會和社區需要的個別特殊情況下，以私人協約方式批出土地作指定用途，例如電力支站。所有以這種方式直接批出的土地，均須通過嚴格的政策審核，經周全考慮，證明符合公眾利益後，由行政會議逐一審批，或由獲授權當局按照行政會議所訂定的批核準則，逐一審批。地政總署在處理電力公司有關公用事業用途(例如電力支站)的批地申請時，會根據上述現行政策，在獲得環境局政策支持、符合規劃大綱圖的用途許可及相關政府部門同意下，徵收十足市值地價。兩電的發電設施的地價是根據批地條件中的限制，包括土地面積、可發展參數及核准圖則等，以估算當時的十足市場工業用途地價評估。

就胡議員建議政府可否以象徵式租金或短期租約形式向兩電出租土地，由於有關建議影響其他公共事業用地的政策，政府需要詳細考慮，並會稍後作覆。

兩電土地資產的詳情

根據現行政策，兩電用作公用事業的土地是以私人協約方式批出的。私人協約批地一般都有特定用途，亦會在批地文件內註明。如兩電打算把已批租的地段更改作其他用途或發展，必須向政府申請修訂地契。除以私人協約方式批地外，兩電亦可在公開市場購買合適的土地，而每一份地契都是獨立的私人契約，所載條款不盡相同，其要求及限制須視乎個別地契的條款而定，不能一概而論。

兩電現時獲批的土地，主要用作發電及輸配電用途。港燈現時主要土地有南丫島的電廠、27個變電站及3座辦工樓。而中電方面，現時主要土地有4個發電廠(青山發電廠、龍鼓灘發電廠、竹篙灣燃氣輪機發電廠及青衣發電廠)，及238個變電站。有關土地已按《協議》的規定納入為《協議》下的固定資產，受《協議》監管。惟土地只佔兩電固定資產的少部份，截至2017年年底，土地(包括地價及其他費用)佔兩電各自的固定資產淨值約5%，對電費的影響不大。

若兩電把批租地段改作其他用途或發展，必須向政府事先申請修訂地契。每個個案均需由行政會議審批，或在行政會議轉授的權力下，由政府按情況考慮，證明符合公眾利益，才會批准。一般來說，更改私人協約批地的土地用途申請要符合以下的情況，才會獲得考慮：

- (i) 有關土地先前獲准的用途因時移勢易而變得不合時宜；
- (ii) 有關土地的原來用途已透過法定的規劃程序改作其他更合適的用途；及
- (iii) 申請人接受按十足市值繳付補價。

假如兩電獲批准改變土地用途，而該土地用途並不再用於與電力有關的用途，兩電必須把有關資產的資產淨值從《協議》下的固定資產中注銷。政府會透過《協議》下的相關機制如核數檢討嚴格把關，確保兩電把不符合《協議》規定的固定資產剔除，以保障客戶的利益。

在過去十年，港燈並無獲得政府批出任何新土地契約用作發電廠和興建電站等用途，除了在鴨脷洲舊港燈電廠之前綜合大樓及停車場的所在地於今年五月份已補地價用作發展酒店項目，港燈亦無向政府申請改變其他現有土地合約之用途。而發展酒店項目之原本物業已空置多年並且停止用作與電力相關之營運，之前亦已從《協議》下的固定資產剔除。而中電方面，由於需要配合其供電範圍的新發展，在過去十年，中電共獲得政府批出11幅土地用作發電廠和興建電站用途。雖然中電在這期間亦有向政府申請改變其一些現有土地契約之用途(主要為放寬高度及更改建築圖則)，由於這些土地仍用作與電力有關的用途，因此，中電並不需要從其固定資產中剔除有關資產。

就豁免書申請事宜，一般而言，有關業權人可向地政總署申請短期豁免書，以豁免原本地契內部分具體規定。地政總署按一貫處理豁免書的程序處理申請，過程包括諮詢各相關政策局／政府部門的意見。此外，申請人亦須接受按十足市場租值增額繳付豁免費。

至於監督執行契約條款方面，由於私人土地地契為數眾多，地政總署各分區地政處會因應投訴、轉介或查詢而採取適當的執行契約條款行動，亦會視乎需要巡查屬經常違契的黑點。一般而言，分區地政處在收到投訴或轉介時，會派員作實地視察，以確定有否違反地契條款的情況。

其他

根據兩電的2018-23年發展計劃，預期海上液化天然氣接收站對兩電在發展計劃期內最高的電費影響約為1-2%。另一方面，有關項目可讓兩電直接從液化天然氣國際市場中採購液化天然氣，提供更多元化的天然氣供應選擇，有助我們引入價格具競爭力的天然氣，減低電費開支，最終能令消費者受惠。

環境局局長

(王愛娟  代行)

二零一八年十月十八日