

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

啓德發展區項目 1A 及 1B 區域供冷系統空調收費

目的

本文件旨在告知委員有關啓德發展區項目 1A 及 1B 內啓晴邨、德朗邨和晴朗商場的非住宅樓宇的空調收費安排。啓德發展區項目 1A 及 1B 的非住宅樓宇是由機電工程署（下稱「機電署」）所安裝的區域供冷系統提供區域供冷服務。

背景

2. 區域供冷系統是規模龐大的中央空調系統，其中包括一座或超過一座生產冷凍水的供冷站，以及把冷凍水供應給服務區域內各幢樓宇作空氣調節之用的地下密閉管道網絡。冷凍水泵送到個別樓宇供空調系統使用，然後回流到中央供冷站再行冷凍。由於啓德發展區是一個新地區，故政府可以藉此難得機會，在該區裝置更為節能的區域供冷系統，以滿足區內的空調需要。區域供冷系統會為啓德發展區的公私營非住宅發展項目提供服務。區內所有公營發展項目必須按規定使用區域供冷系統。使用區域供冷系統的公私營非住宅發展項目，均須向政府繳付區域供冷服務費用。

3. 計量器會安裝於區域供冷系統每個分站，用以量度相關樓宇所需的製冷量和冷凍耗能量。房屋委員會（下稱「房委會」）是啓德發展區的發展商之一，須安裝空調泵系統，把冷凍水從區域供冷系統輸送到其物業組合內的個別非住宅樓宇。除收取費用外，倘最高製冷量需求超出約定製冷量，會徵收超額部分 10% 的超額製冷量費用。

4. 機電署最近告知房屋署，2013/14 年度啓德發展區政府發展項目製冷量收費和使用量收費的單價，分別定為每千瓦（約定製冷量）每月 143.81 元和每千瓦小時（實際冷凍耗能量）0.175 元。舉例來說，估計租戶平均每月須繳付的最低收費為室內樓面面積每平方米 33 元，而就每天冷凍耗能量分別為 9 小時和 15 小時的一般零售店和飲食店而言，平均每月的空調收費（即最低收費加使用量收費）為室內樓面面積每平方米 50 元至 70 元。啓德發展區私營發展項目的最終確實收費率，會提交立法會批准。政府發展項目亦會採用經批准的收費率，有效日期追溯至須付款予機電署的首日。

現行空調收費安排

5. 本小組委員會就房委會轄下商場的空調收費訂定下列指導原則（見 CPC 32/2003 號文件）：

- (i) 安裝空調機組的最初資本成本，以及空調機組其後大型改善工程的費用，均由房委會吸納；
- (ii) 空調收費計算會納入空調系統的電費與營運和維修保養費用，而這些費用是根據實際開支而按通脹推算的；
- (iii) 所有商戶以其有空調供應的租用範圍按比例分擔公用地方（包括中庭及公用地方）的空調費用；
- (iv) 至於新房屋項目，空調收費會按房委會轄下所有現有空調供應的商場於過去 12 個月的平均電費與營運和維修保養費用，以及所推算的通脹率計算。空調收費會於新商場營業 12 個月之後檢討，其後每三年檢討一次；以及
- (v) 按指導原則批准釐定和檢討空調收費的權力，已轉授予相關助理署長。

區域供冷系統空調收費安排

6. 按照機電署區域供冷系統收費機制的用者自付和收回成本原則，以及房委會現行做法，啓德發展區項目 1A 及 1B 的非住宅樓宇會採取下列空調收費安排：

- (i) 根據安裝於個別樓宇的計量器讀數，徵收使用量收費。管理辦事處會於抄錄讀數後，在下個月向租戶發出空調收費繳款通知書；
- (ii) 根據區域供冷系統營運和維修保養費用，以及啓德發展區項目 1A 及 1B 內房委會轄下空調系統的電費連同營運和維修保養費用，向非住宅租戶徵收最低收費；
- (iii) 向非住宅租戶收取相等於兩個月空調最低收費的空調收費按金。以一半市值租金租出的幼稚園和以優惠租金租出的福利機構單位將獲豁免繳付空調收費按金；以及
- (iv) 空調收費將會每年而非每三年檢討一次，以便與機電署區域供冷系統的收費檢討安排一致。政府發展項目亦會採用經批准的收費率，有效日期將追溯至須付款予機電署的首日。收費經檢討後如有更改，將會立刻通知租戶。

7. 正如上文第 4 段所述，啓德發展區項目 1A 及 1B 的空調收費，將包含兩個主要組成部分，即最低收費和根據計量器讀數計算的使用量收費。平均每月最低收費為室內樓面面積每平方米 33 元，而使用量收費加最低收費，則視乎個別租戶的冷凍水實際用量而定，平均每月將會介乎室內樓面面積每平方米 50 元至 70 元之間^註。

財政和人手影響

8. 遵照上文第 5(i)段所述的指導原則，房委會將吸納機電署為收回資本成本而徵收製冷量收費的部分，預算每月 83 萬元或每年 996 萬元。至於經常運作的費用，房委會會從啓德發展區項目 1A 及 1B 用戶所收取的最低空調費用，悉數用於支付機電署所收的營運和維修保養費用，以及房委會空調系統的營運和維修保養費用，預算每月 35 萬元或每年 420 萬元。此外，亦會按照無所損益的原則向每個用戶收回機電署根據冷凍水實際用量徵收的使用量收費。

註 房委會轄下現有商場的空調收費平均每月介乎室內樓面面積每平方米 44 元至 69 元之間。

9. 額外工作量將透過重訂工作優先次序，以現有人手吸納。

公眾反應和公布事宜

10. 收費安排會通知啓德發展區項目 1A 及 1B 個別準租戶。雖然區域供冷系統是政府在啓德發展區的新節能舉措，但其運作所涉及的非住宅租戶數目有限，公眾或傳媒對此未必感興趣。

提交參考

11. 本文件提交委員參考。

商業樓宇小組委員會秘書劉佩菁
電話：2761 7928
傳真：2761 0019

檔號：L/M(9) in HD3-8/NDHQ/P-11/1/10
(屋邨管理處)
發出日期：2013 年 9 月 9 日