



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

公共財政事務跟進委員會

第 3/VI/2018 號報告書

事由：(1) 跟進修訂採購法的諮詢方向及進展以及 (2) 2016-2017 年政府辦公設施的情況包括面積及租賃開支

一、引言

1. 公共財政事務跟進委員會(以下簡稱“委員會”)根據經第 1/2004 號決議、第 2/2009 號決議、第 1/2013 號決議、第 1/2015 號決議及第 2/2017 號決議修改的第 1/1999 號決議所通過的《立法會議事規則》的第二十九條而設立。
2. 2017 年 11 月 1 日，委員會根據《立法會議事規則》第七十七條第一款和第八十八條的規定，議決通過了委員會的運作規則，即第 1/2017 號議決的附件《公共財政事務跟進委員會的運作規則》(以下簡稱《運作規則》)。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

3. 根據上述《運作規則》第九條第一款的規定：“當完成對某事項的跟進後，委員會應編製一份報告書或意見書，並得就其認為對所分析事宜屬適當的措施提出建議”。
4. 就(1)修訂採購法的諮詢方向及進展以及(2)2016-2017年政府辦公設施的情況包括面積及租賃開支的情況，委員會於今年4月27日召開會議，對上述事宜作出跟進。經濟財政司司長梁維特、經濟財政司司長辦公室主任丁雅勤、財政局局長容光亮、財政局副局長何燕梅、經濟財政司司長辦公室顧問羅志輝、財政局特許及批給事務處處長馮小萍出席了上述會議，並就上述事宜向委員會作出了介紹。
5. 委員會已完成對(1)修訂採購法的諮詢方向及進展以及(2)2016-2017年政府辦公設施的情況包括面積及租賃開支的相關跟進工作。為此，提交本報告書。

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top and several smaller ones below.



丁
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

二、跟進修訂採購法（經五月十五日第 30/89/M 號法令修訂的十二月十五日第 122/84/M 號法令及七月六日第 63/85/M 號法令）的諮詢方向及進展

6. 現時本澳的採購法律制度因年代久遠而存在不少與現實脫節的地方，與目前社會經濟狀況和發展的形勢及需要出現了較為明顯的落差，為解決採購法律制度存在的主要問題和不足，委員會對修訂採購法的諮詢方向及進展方面作出了跟進。
7. 為此，政府向委員會提交《採購法律制度公開諮詢的進度及其主要修改建議》的參考文件。
8. 為推進政府採購法律制度的修改工作，會議討論期間，委員會成員對行政當局開展修訂採購法的立法工作進度提出問題，望能加快檢視現行的採購法例及完成相關的立法研究。
9. 此外，為加強採購工作的規範性及嚴謹性，提升公共採購效益，強化政府內部監督及社會監督，委員會成員對招標金額的調整、判給準則及採購工作的監管均表示關注。
10. 就採購法的立法進度方面，委員會成員指出當局曾表示於 2017 年 9 月份將就修法的具體方案向公共部門進行內部諮詢，並於 2018



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

年第一季度展開公開諮詢，但至現時仍未見有關諮詢方案。對此，政府代表回應指，計劃於本年 6 月份先展開公眾諮詢，待完成公眾諮詢後對相關意見作總結報告，再對文本作相關的調整，若公眾諮詢進行得相對順利的話，便會加快進入修法程序。

11. 對於招標金額的調整方面，政府表示，會適當調整採購程序的門檻金額，金額的調整會以物價指數作為參考，並用過去十年的數據作分析，以適應社會經濟的現實情況，提升採購效率。

— 12. 而就判給準則及採購工作的監管方面，政府指出，行政當局會給予規範性指引讓部門在執行採購程序時遵守。對於限制性招標，由於所涉及的金額較大，現時訂定由三間公司分別報價，若增加公司數量的話，無疑會令風險減少，但相對地會令相關行政成本有所增加，因此，經考慮後，決定在立法時加入原則性規定，以令部門在運用相關規定時更具可操作性。為明確規範判給準則，減少隨意性，將設定判給準則為“總體最有利法”和“合理最低價法”，以保障評標工作的客觀、公平及公正性。

13. 為填補現時採購法律制度欠缺明確原則性規定的情況，政府建議在《採購法》法案中引入一系列的原則，其中，委員會希望政府

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name "Chan".



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

對引進“包容性增長及可持續發展”這一原則作出具體解釋。政府代表回應指，為扶助本澳中小微企發展，鼓勵企業聘用殘疾人士，望可透過公共採購對上述的企業或產品和服務給予特殊待遇，以求促進澳門特區的包容性和可持續發展。

14. 在鼓勵綠色採購方面，亦會把產品及服務的環保特點作為評分的其中一項因素，在修訂時會把加入環保元素的構思更為清晰化。此外，為減少在採購活動中耗紙、耗能，亦會引進電子採購的做法，但此做法不建議透過條文規範，望透過原則為之。
15. 討論期間，委員會還關注到澳門特區會否加入世界貿易組織的政府採購協議，政府表示，當局對此方面的事宜亦有進行研究，目前而言，中國內地只是該政府採購協議的觀察員，仍未加入該協議，如以特區政府而言，情況會比較複雜。如果開放了市場，便會引來更多的外來競爭，無疑對中小企業會帶來沖擊，在採購法的修訂過程中，會把協議中合適的內容加入法案中。



三、2016-2017 年政府辦公設施的情況包括面積及租賃開支

16. 近年政府部門租賃私人物業作辦公用途，每年均需支付大量公帑，該情況已受到社會的高度關注，因此，委員會對政府部門租賃辦公設施的情況作出了跟進了解。

17. 為此，政府向委員會提交了一份《公共部門辦公設施面積及每位工作人員平均面積資料表》以及《公共部門租賃不動產的實際開支比較表》的參考文件。

18. 根據政府向委員會提交的資料所示，包括自治機構、行政自治部門、非自治部門在內，特區政府 2016 年所租用的物業主要用途為部門辦公室、停車位及倉庫等。數據顯示各部門所租用的物業在每平方米月租金上存有一定差距，對此，委員會成員表示關注，政府代表解釋指，部門選用租賃物業的地點主要是考慮部門之間在工作上便利及便民的因素而選擇租用地點，而辦公地點的不同便會形成租金的差異，意即，租金的高低是因應所租賃的地區不同所形成的，此外，亦有其它因素致使租金上升，如出租人於租約期滿後調升租金等。

19. 部份委員會成員要求政府解釋如何計算公共部門辦公設施面積及



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

每位工作人員平均面積，政府代表對此解釋指，現時土地工務運輸局對工作人員平均使用面積方面有一定的指引，而提供的數據中所載的面積是辦公人員的平均面積，茶水間、接待處、機械房等非辦公地方已排除在相關計算中。

20. 鑑於公共部門租用辦公室設施需通過既定的行政程序，多位委員會成員就公共部門租用辦公設施的程序提出問題。

21. 政府代表回應指，非自治部門及行政部門的租金是由財政局負責。

— 22. 當部門需要租用辦公設施時，需要先對其必要性作出解釋，再由所屬的監督實體審批。

23. 財政局會先審查監督實體是否已對相關的租賃事宜作出批示，再與所選定的物業業主商議租賃金額，該金額會依據部門的實際需要與出租人進行商討。

24. 待商議後，財政局再詢問相關部門意見，最終交由司長審批。此外，財政局定期會向各部門收集相關租賃資料，用以比較及參考同地段物業的租賃金額。

25. 政府代表又指出，曾考慮各部門各自負責其辦公設施的租賃事務，但該做法亦有弊處，例如會缺乏相關租賃資訊，且其議價能力亦

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a signature that looks like '陳', a signature that looks like 'Clara', a signature that looks like '李', and a signature that looks like '林'.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

7
子
陳
以
Alan
林
林

會較低。若交由財政局統一把關，可令租賃金額更透明化，亦可避免利益輸送等問題。

26. 委員會成員亦關注到現時由公共部門所租賃車位的數量較為多，政府代表回應指，鑑於某些部門需租用整層的空間作為辦公設施，而與出租人商議時，出租人表示該空間需連同相應的車位份額一併租賃。但車位是會按面積分配予各部門使用。
27. 有委員會成員建議政府可向市場購買物業予公共部門作辦公用途，對此，政府表示，可考慮此做法，但從“投資發展基金”方面考慮較為適合。
28. 另有委員會成員提議在興建私人樓時預留社會設施的負擔，以提供更多的公共辦公設施，政府表示，現時本澳已經有在興建私人樓宇時預留社會設施的做法。



Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a large vertical line and several illegible signatures.

四、財務分析

29. 應委員會的要求，政府提供了下列的資料：

i.) 2017 年度各部門辦公設施面積及每位工作人員平均面積（包括自用及租賃物業）：A. 非自治及行政自治部門以及 B. 自治部門；

ii.) 各部門租賃不動產的實際開支比較包括面積及每平方米實用面積租金：A. 2015-2017 年非自治及行政自治部門（透過第十二章特區政府財政預算支付）以及 B. 2016-2017 年自治部門（租金由自治部門本身預算支付）；

iii.) 2018 年租賃不動產的預算開支：A. 非自治及行政自治部門、B. 自治部門以及 C. 其他機構。

30. 政府提供的資料涵蓋各部門辦公設施面積及每位工作人員平均面積，政府計算每位工作人員平均使用面積的方法，是根據各部門所提供的工作人員實際辦公面積，包括自用及租賃物業，主要官員辦公室、領導及主管辦公室、對外服務設施（例如衛生中心、急診站、醫院、學校、課室、及郵政分局等）、接待處、會議室、電機房、保安室、倉存地方及茶水間等不計算在內。

31. 涵蓋的部門/機構總共 63 個，其中，非自治及行政自治部門 38 個，



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

自治部門 25 個，每位工作人員平均使用面積超過 10 平方米的有 26 個部門/機構，按照每位工作人員平均使用面積最多到最少的次序，這 26 個部門/機構排序如下：

部門或機構名稱	每位工作人員 平均使用面積
科學技術發展基金	18.39
經濟局	16.62
建設發展辦公室	16.41
澳門大學	15.04
旅遊危機處理辦公室(旅遊基金)	14.77
金融情報辦公室	13.58
博彩監察協調局	13.4
個人資料保護辦公室	13.19
澳門理工學院	12.51
立法會	12.41
郵電局	12.26
中國與葡語國家經貿合作論壇常設秘書處輔助辦公室	11.79
行政公職局	11.7
印務局	11.4
澳門金融管理局	11.36
文化局	11.31
澳門特別行政區政府政策研究室	11.12
廉政公署	11.06
統計暨普查局	10.83
旅遊發展委員會	10.8
能源業發展辦公室	10.67
法務公庫	10.65
運輸基建辦公室	10.46
文化產業委員會	10.38



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a large signature that appears to be 'Alan'.

勞工事務局	10.17
行政長官辦公室(包括各司辦公室、社會協調常設委員會及行政會)	10.16

32. 按照每位工作人員平均使用面積最少到最多的次序，最少的 10 個部門/機構排序如下：

部門或機構名稱	每位工作人員平均使用面積
澳門特別行政區海關	3.16
澳門保安部隊事務局	3.49
懲教管理局	3.58
衛生局	4.07
財政局	4.50
澳門特別行政區保安部隊及保安部門紀律監察委員會	5.00
地圖繪製暨地籍局	5.41
新聞局	5.64
教育暨青年局	5.91
民航局	5.94

33. 每位工作人員平均使用面積最多的部門是科學技術發展基金，每位工作人員平均使用 18.39 平方米，而每位工作人員平均使用面積最少的部門是澳門特別行政區海關，每人平均只使用 3.16 平方米，相差高達 15.2 平方米。

34. 不排除文職部門和紀律部隊部門工作性質不一樣，每位工作人員



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name "Alan" and other illegible marks.

使用面積應有一定的分別，但就算只比較文職部門，最高的每位工作人員平均使用面積仍是科學技術發展基金 18.39 平方米，每位工作人員平均使用面積最少的文職部門為衛生局(4.07 平方米)，因為每位工作人員平均使用面積最少的排行頭三位都是紀律部隊部門：澳門特別行政區海關、澳門保安部隊事務局、懲教管理局，不是文職部門，原排行第四的衛生局躍升至文職部門第一位，將文職部門最高的每位工作人員平均使用面積與最低的相比較，差距也高達 14.32 平方米。

35. 每位工作人員平均使用面積的平均數是 9.13 平方米，每位工作人員平均使用面積中位數¹是 9.37 平方米(司法警察局)。從中位數的定義可知，所研究的資料中有一半小於中位數，一半大於中位數，即有一半(31 個)部門/機構每位工作人員平均使用面積比 9.37 平方米少，有一半(31 個)部門/機構每位工作人員平均使用面積比 9.37 平方米多。

36. 根據政府提交的《各部門租賃不動產的實際開支比較包括面積及

¹ 中位數是指將資料按大小順序排列起來，形成一個數列，居於數列中間位置的那個資料。中位數的作用與算術平均數相近，也是作為所研究資料的代表值。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including the name 'Chan' and several illegible signatures.

每平方米實用面積租金》資料分析，2017年每平方米實用面積租金最貴的部門是退休基金會每平方米月租金澳門元659.31，最便宜的是社會工作局每平方米月租金101.81。政府計算每平方米平均租金是以年度租金除12個月再除以實用面積。

37. 按照每平方米月租金最多到最少的排序，最高的5個部門/機構是：

部門或機構名稱	每平方米月租金 (MOP)
退休基金會	659.31
禮賓公關外事辦公室	630.50
財政局	608.29
經濟局	602.18
郵電局	515.69

38. 按照每平方米月租金最少到最多的排序，最低的5個部門/機構是：

部門或機構名稱	每平方米月租金 (MOP)
社會工作局	101.81
民航局	154.43
司法警察局	166.16
旅遊危機處理辦公室(旅遊基金)	178.94
體育局	185.99



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature that appears to be '陳' (Chan) and other smaller marks.

39. 租金差距是由各種因素造成，例如：寫字樓的地點、樓宇的新穎程度、門面的大小、樓層的高低、租約的年期、何時簽約及簽約年份的市場經濟環境等一系列因素。但每個地區都有一個當時市場的合理價格，退休基金會每平方米月租金高達澳門元 659.31，高於委員會所認知的一般市場價格，具體原因並不了解。
40. 有關各部門租賃不動產的實際開支，非自治及行政自治部門租賃不動產開支不計算在其部門的預算內，而是由特區政府預算第十二章《共用開支》支付，自治部門租賃不動產的開支由其本身預算支付。這裏的不動產指的是辦公室設施、停車位、倉庫和其他類型的不動產如培訓中心。
41. 根據政府提供的各部門租賃不動產的實際開支，比較 2016 至 2017 年的租金開支，2016 年不動產租賃開支為澳門元 8.1 億 (MOP810,926,786.47)，2017 年的不動產租賃開支為澳門元 8.83 億 (MOP883,733,114.35)，整體增加了澳門元 72,806,327.88，即 9%，其中增幅超過 10% 的部門/機構如下：



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

2. 2018年7月
AL - Modelo 6

部門或機構名稱	2016 年度 實際開支 (MOP)	2017 年度 實際開支 (MOP)	增加/減 少%
澳門基金會	5,961,163.08	13,622,383.27	128.50%
審計署	14,660,600.00	29,471,544.00	101.00%
中國與葡語國家經 貿合作論壇常設秘 書處輔助辦公室	4,805,686.72	8,742,856.32	81.90%
人才發展委員會	664,000.00	1,020,900.00	53.80%
廉政公署	22,088,358.24	33,730,905.78	52.70%
科學技術發展基金	4,970,640.00	6,960,912.00	40.00%
教育暨青年局	29,804,534.00	39,567,664.00	32.80%
法務局	5,453,340.00	6,941,256.00	27.30%
警察總局	3,251,268.50	4,012,968.00	23.40%
新聞局	7,610,752.00	9,062,032.00	19.10%
個人資料保護辦公 室	7,141,055.70	8,490,146.20	18.90%
身份證明局	33,120,608.00	39,336,693.60	18.80%
經濟局	4,084,074.00	4,794,760.00	17.40%
文化局	41,597,666.80	48,527,584.75	16.70%
高等教育輔助辦公 室	11,118,752.00	12,733,016.00	14.50%
財政局	17,673,321.60	20,203,683.80	14.30%
博彩監察協調局	13,644,502.00	15,350,968.00	12.50%
澳門理工學院	26,614,413.00	29,757,811.60	11.80%
政府總部輔助部門	24,880,306.40	27,467,135.80	10.40%
海事及水務局	486,216.00	534,832.00	10.00%

42. 根據《各部門2018年租賃不動產的預算開支》，按照2018年租

賃不動產的預算開支，包括因重新訂立租約而衍生的租金及按金



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including the name "Clara" and other illegible marks.

調升，預算租金開支超過三千萬的部門/機構，從最高至最低的
排序如下：

部門或機構名稱	2018 年度預算 (MOP)
行政公職局	58,368,708.00
司法警察局	54,937,709.20
文化局	52,754,528.22
衛生局	52,708,421.53
勞工事務局	44,632,684.00
行政公職局+法務局	42,600,000.00
身份證明局	41,341,984.00
教育暨青年局	41,072,824.00
廉政公署	36,421,483.10
民政總署	35,070,312.10
旅遊局	34,105,104.00
檢察長辦公室	31,350,564.04



Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top and several smaller ones below.

五、意見和建議：

43. 在委員會的分析中，可以看到各部門每位工作人員平均使用面積相差甚遠，最高和最低比較差距高達 15.2 平方米，只比較文職部門的話，最高和最低的每位工作人員平均使用面積差距也高達 14.32 平方米。計算每位工作人員平均使用面積時，既然已排除了主要官員辦公室、領導及主管辦公室、對外服務設施（例如衛生中心、急診站、醫院、學校、課室、及郵政分局等）、接待處、會議室、電機房、保安室、倉存地方及茶水間等，那麼每位工作人員平均使用面積便不應差距太大。建議政府研究每位工作人員平均使用面積應為多少才合適，避免租用過多的面積而導致財政資源的浪費。各部門每位工作人員平均使用面積也不應相距太大，避免影響員工的士氣。
44. 自治部門在租用不動產時，由其本身預算支付。現時並沒有明文規定自治部門須參考財政局的租賃價格資訊，建議政府制訂一定的程序，自治部門必須向財政局作出相關的諮詢，交由財政局統一把關，避免租賃不動產租金遠高於市場一般合理價格。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name "Clara" and other illegible marks.

45. 現時政府花費在租賃不動產的開支將近澳門元十億，2018 年的租賃不動產開支預算為澳門元 9.6 億 (MOP960, 868, 404. 90)，2017 年租賃不動產的實際開支高達澳門元 8.83 億 (MOP883, 733, 114. 35)。應考慮興建和購買政府辦公樓宇，及在興建私人樓宇時預留社會設施，以提供政府辦公設施，減低政府在租金方面的開支。

46. 另外，在新拍賣的土地中列明材料要求及設計，減免溢價金，中標者需按政府所需，分配部分商住單位、商舖或寫字樓等予政府，減低政府在租金方面的開支，同時用作協助中小企业的發展。

47. 委員會將就上述事項持續作出監察和適時作出跟進。

六、總結

48. 委員會總結如下：

- i.) 將本報告書提交予立法會主席，並建議派發予全體議員；
- ii.) 將本報告書送交特區政府。



澳門特別行政區立法會
 Região Administrativa Especial de Macau
 Assembleia Legislativa

二零一八年八月十五日於澳門

委員會

麥瑞權

(主席)

梁孫旭

(秘書)

吳國昌

陳澤武

Handwritten notes on the right margin, including the word 'Clon.' and other illegible characters.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten marks in the top right corner, including a checkmark and a vertical line with a downward arrow.

陳亦立

陳虹

黃潔貞

胡祖杰

林玉鳳

陳華強