

書面質詢

近年，特區政府每年斥巨資租賃商業樓宇作為辦公場所引起社會各界的廣泛關注。由於多個行政部門所租賃的寫字樓均位於新口岸、皇朝及南灣等核心商業區，不僅租金高昂，加之續約時租金議價能力等方面往往處於被動局面，以至於特區政府用於辦公場所租賃的開支年年上升，為公共財政帶來沉重負擔而備受公眾批評。

眾所周知，公共部門租賃私人物業的租約、租金等易受租務市場影響。由於近年經濟的高速發展，本澳寫字樓，尤其是優質高端寫字樓更是供不應求，隨著租金的大幅上漲，政府財政支出亦顯著增加。日前所發佈的《政府部門辦公大樓的規劃及建設》審計報告中指出，審計署就 101 個政府部門收集 2004 年至 2015 年間的租賃及持有物業情況，發現超過 6 成的公共部門曾租賃辦公場所及車位，並沒有固定辦公地點；2004 年 2014 年期間的租賃開支首次裝修費用共約 50.3 億澳門元¹。另外，根據政府近年的公共賬目資料顯示，用於各行政部門辦公場所租賃、裝修的開支逐年增加，其中 2016 年公共部門租用私人物業作辦公室或服務地點的預算支出近 11 億元²，較 2011 年上升 1 倍有餘。

早前，當局曾表示租值是根據市場價格，由於政府是大租戶，穩定性更大，風險較小，租金通常也較低³。然而，在 2015 年 11 月，當局引介 2016 年度財政預算案時指出，2015 年政府租金支出約 7 億元，2016 年預算升至 10 億元，大部分原因是“被加租”⁴。值得強調的是，透過是次審計報告所披露的個別部門租賃辦公場所資訊，在續約租金加幅方面最低約為 1 倍，最高接近 4 倍⁵。可見，特區政府在續約時議價能力處於極其不利的被動地位，嚴重損害了特區政府的形象與權威。

誠然“官不修衙”是古訓，然而如當局在審計報告中所強調，政府部門辦公大

¹ 澳門政府審計署《政府部門辦公大樓的規劃及建設》（2016 年 8 月）

² 澳門政府財政局：公共財政資料

³ 《商訊》“澳門辦公室租賃現況”

⁴ 澳門日報“政府部門捱 11 億貴租”（2015 年 11 月 26 日）

⁵ 根據《政府部門辦公大樓的規劃及建設》審計報告的相關內容整理所得，

樓的整體規劃，關係到特區政府的財政管理、各部門的運作效益，以致特區政府對全澳市民的施政承諾，影響重大而深遠⁶。現時，租樓辦公並非是特區政府“無地”、“無錢”情況下的無奈之舉，其原因根本是有關行政部門對於特區政府部門辦公大樓整體規劃的“慢作為”、甚至是“不作為”。倘若再如“流亡政府”般三年一小搬、五年一大遷，只會嚴重影響特區政府形象與權威，更關鍵的是造成諸多安全隱患與特區施政上的掣肘。

為此，本人提出下列質詢：

一、由於政府部門或綜合辦公大樓的規劃、建設仍須時日，可預見今後一段時間內，部分行政部門仍將租用私人物業辦公，加之主要的租賃地點均選址本澳商業區的“黃金地段”，可見相關的預算支出恐怕有增難減。然而，反觀鄰埠香港特區政府對有關購置和編配政府辦公地方的政策，是在符合部門對地點的特定要求情況下，把政府部門從租用辦公地方遷往政府自置辦公地方，並盡可能遷離租金昂貴的“黃金地段”，改在租金相宜的地段辦公⁷。因此，請問當局，有否對公共部門辦公場所的選址、搬遷以及裝修費用等方面制訂嚴格的指引及設立監管機制？會否對無需承擔社會公共行政職能的部門租用“黃金地段”的寫字樓辦公作進一步的合理規範？

二、行政部門租賃商業樓宇作為辦公場所除了要考慮是否符合經濟效益，亦應配合部門行政職能的開展與部門長遠規劃。鑒於部分職能部門的有關工作在商業樓宇中開展將面臨諸多局限，因此，請問當局，如何在辦公場所租賃前，加強用家部門與經濟局、工務局等部門間的溝通，確保所租賃的物業可以滿足職能部門開展相關工作的需要，亦同時避免因主觀取向而浪費公帑？

三、有關部門在回覆審計報告時指出，鑒於現時政府辦公空間緊張，早前已將兩幅收回的合適土地，規劃用於建設政府部門使用的多功能大樓⁸；近日亦有

⁶ 澳門政府審計署《政府部門辦公大樓的規劃及建設》（2016年8月）

⁷ 香港政府審計署《政府辦公樓宇的建造工程》（2001年10月15日）

⁸ 澳門政府審計署《政府部門辦公大樓的規劃及建設》（2016年8月）

報道稱，南灣湖兩地段將興建政府寫字樓、展覽館及會展中心⁹。因此，請問當局，前述相關規劃有否具體的時間表？另外，會否展開進一步的研究，針對今後所收回的閒置土地，在不宜用於公共房屋或社會公共設施的土地上興建政府辦公或倉儲設施？

澳門特別行政區立法會議員



何 潤 生

二零一六年九月九日

⁹ 澳門日報“南灣湖兩地段建政府寫字樓會展中心”（2016年9月5日）、“C區住宅限高34.5米”（2016年9月6日）