



澳門特別行政區  
Região Administrativa Especial de Macau  
審計署  
Comissariado da Auditoria

# 衡工量值式審計報告

环境委员会办公室搬迁  
及装修工程

二零零九年八月





## 目录

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>第 1 部分：撮要</b>                                    | <b>3</b>  |
| 1.1 审计结果及意见                                         | 3         |
| 1.2 审计署的评论及建议                                       | 3         |
| 1.3 审计对象的回应（详见附件）                                   | 4         |
| <b>第 2 部分：审计背景</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>第 3 部分：审计结果</b>                                  | <b>6</b>  |
| 3.1 搬迁的事前考虑及规划                                      | 6         |
| 3.2 对搬迁事宜的重视程度                                      | 17        |
| <b>第 4 部分：综合评论及建议</b>                               | <b>22</b> |
| 4.1 综合评论                                            | 22        |
| 4.2 建议                                              | 23        |
| <b>附件</b>                                           | <b>25</b> |
| 附件一 地产代理公司 2004 年 5 月就环委会的谘询而提供的报价资料                | 27        |
| 附件二 2004 年 9 月份有关皇朝广场 10 楼的设计图则                     | 28        |
| 附件三 2005 年 4 月份有关皇朝广场 10 楼的设计图则                     | 29        |
| 附件四 2006 年 5 月至 2008 年 11 月环委会在部门以外地点举办的活动          | 30        |
| 附件五 党政机关办公用房建设标准[2007 年]                            | 32        |
| 附件六 香港审计署署长第 37 号报告书 第 5 章—政府办公楼宇的建造工程<br>第 1 部份：引言 | 38        |
| 附件七 环境保护局之书面回应                                      | 39        |



## 第 1 部分：撮要

审计署于 2008 年对环境委员会办公室的搬迁进行了一项衡工量值式审计工作，以了解其在搬迁计划及设计装修等方面，是否存在考虑不周或有待改善的地方，并供计划搬迁或装修办公室的其他公共部门借鉴及参考，进而促使相关监管机构对公共部门办公室的搬迁、装修以至兴建新办公大楼等作出规范，以制订统一的成文指引及监管机制，使公帑得以更合理善用。

### 1.1 审计结果及意见

#### 1.1.1 搬迁的事前考虑及规划欠缺周详慎重

1.1.1.1 环境委员会办公室搬迁过于仓卒，在未知正式成立环境保护局的的时间的前提下，从不用缴付租金的旧址急于租用面积增近 3 倍的新办公室。在工作性质基本不变，人员数目维持约 24 人的情况下使用超过 2 万 6 千多平方呎的办公面积。（报告第 13-14 页）

1.1.1.2 选址欠缺慎重考虑，新办公室并不适合设置化学品储存室及实验室，以致未能全面履行本身之职责。（报告第 14-15 页）

1.1.1.3 间格设计缺乏标准，效益不彰；多功能演讲厅展览室使用率偏低，2 年半以来只举办 10 余个活动，使用天数为 42 天。（报告第 15-16 页）

#### 1.1.2 对搬迁事宜的重视程度不足，缺乏作为用家部门的主动监督

1.1.2.1 对租赁行为监管粗疏，并没察觉地产代理公司没获业权人授予代管车位租务，导致额外增加行政手续及时间，并需另行租赁 2 个车位。（报告第 19-20 页）

1.1.2.2 图则设计效率不足，耗用时间超过 10 个月。（报告第 20 页）

1.1.2.3 对工程监管主动性不足，没有清晰订定环保材料标准，对招标文件及工程数量清单内容并不知悉，导致装修期延误及装修项目不断作出更改，亦有违环保宗旨。（报告第 21 页）

### 1.2 审计署的评论及建议

1.2.1 在是次对环境委员会办公室搬迁的审计过程中，审计署关注到在特区政府尚未制订相关政府办公大楼兴建、装修及搬迁等成文规范下，环境委员会在选址、装修设计及物料选购等方面都出现了因主观取向而导致浪费公帑的风险。而在租赁商业楼宇作为办公室时，作为政府部门的环境委员会，亦需面对租金随着市场效应而变化所产生的不确定因素。另一方面，随着社会对环保意识的日渐

高涨，环境委员会作为推广环保工作的机构，应身体力行，对装修工程作出规范、跟进及监管，为推动环保起表率作用。

- 1.2.2 就着环境委员会的搬迁个案，审计署建议，从宏观而言，应该对公共部门办公室的装修、搬迁及兴建新办公大楼等设立规范化的客观标准，制订相关成文指引及监管机制，对办公室的使用面积、人均使用面积、装修规格及车位数目等作出规范。行政当局亦应从整体性考虑政府办公室的设置，在租赁及自置物业之间取得平衡，以减少不确定因素及经济损失。而在规划办公室的装修设计时，应从审慎及实用的角度来考虑，并制定符合环保建筑需求的指引及作出适当的监管。

### 1.3 审计对象的回应（详见附件）

- 1.3.1 环境保护局<sup>1</sup>在回应中表示，对审计署的意见基本持同意的态度，认同在选择迁址地点时，若以改组成局级机构为主要考虑因素时，可更准确估算所需规模及对新办公室作合理的整体规划。表示在日后会充分使用现有的办公室空间，并将优化多功能室 / 会议室及设备的使用情况；亦将加强与工务部门之沟通，对日后装修工程的开展及进度作出积极的跟进及配合；亦认同租赁商业楼宇的确需要考虑符合成本效益、使用年期及切合部门的特定要求而作出长远的规划。
- 1.3.2 环境保护局表示环境委员会对车位的需求并非带有随意性，但对未能及早发现有关物业管理公司不具有附带 8 个免租车位之权限，环境保护局表示确需检讨有关的工作程序。
- 1.3.3 对化验室之设置，环境保护局表示将逐步添置其他设备以履行环境保护局新增之环境监察工作，计划完善现设于凼仔环保基建管理中心内的化验室，以及考虑涉及特殊、危险和微量污染物等之分析工作，委托政府相关化验机构或外判予相关专业化验机构的可行性。
- 1.3.4 环境保护局会透过多方面的规划，以优化多功能室 / 会议室及其设备的使用情况，亦为完善该场地和设备的管理及使用，建立相关的管理制度。
- 1.3.5 环境保护局表示将逐步推动环保标签及环保采购工作，以期配合社会对相关环保产品资讯日渐提高的需求，同时亦有助公共部门开展环保采购，鼓励环保市场的设立。环境保护局并表示除对审计报告中所提出的建议持续作检讨和跟进外，并愿意全力配合，在未来的日子与相关部门共同合作研究环保建筑 / 装修规格的工作。

---

<sup>1</sup> 2009 年 5 月 18 日《澳门特别行政区公报》第一组，公布了撤销环境委员会的第 6/2009 号法律及订定环境保护局的组织及运作的第 14/2009 行政法规，环境保护局于 2009 年 6 月 29 日正式成立。

## 第 2 部分：审计背景

为了配合近年社会急速发展的需要，澳门特别行政区政府辖下多个部门及所属机构，均不同程度地扩张规模及职能，以改善办公条件，从而满足社会大众对公共服务的需求。所以不少公共部门相继对办公室进行装修、搬迁甚至兴建办公大楼。但无论是兴建办公大楼或是装修、搬迁办公室等，当中都涉及不同程度金额的公帑开支。若公共部门对办公室的装修、搬迁以及兴建等没制订严谨的监管制度或明确指引，就会出现铺张浪费的情况。

环境委员会（以下简称环委会）于 2005 年初租赁皇朝广场 10 楼全层作为新办公室，在起始租赁后 1 年多，至 2006 年 6 月迁入新址办公。审计署选取了环委会是次的搬迁个案进行审计，以了解其在选址计划及设计装修等工程项目，是否存在考虑不周或有待改善的地方。主要就以下 3 方面进行分析：

- 部门在选址方面的考虑是否周详，搬迁原因是否合理，是否存在考虑不周而引致浪费公帑的情况；
- 部门新办公室的设置是否符合职能所需，设置的构思是否存在与实际不相符或不恰当的情况，以致使用率偏低；
- 对于租用私人物业作为办公室所存在的风险，如：加租或不续租，有否作出具前瞻性的评估。

审计署期望透过对环委会是次搬迁个案的审计分析，能引起计划搬迁或装修办公室的其他公共部门的关注，进而促使相关监督机构对办公室的搬迁、装修以及兴建等制定统一的成文指引及监管机制。在明确制度的规范下，能使公帑得以更合理善用。

## 第 3 部分：审计结果

### 3.1 搬迁的事前考虑及规划

#### 3.1.1 搬迁的原因及新址的选择

3.1.1.1 澳门于 1964 年设立“保护自然省立委员会”，有关之委员会于 1979 年被“保护自然及环境地区委员会”取代，随后再于 1989 年正式成立“环境委员会”。环委会曾于 1998 年对组织架构进行了重整。

3.1.1.2 1999 年，当时的社会事务暨预算政务司将位于美珊枝街属澳门政府物业的一幢楼宇拨给环委会使用。该幢楼宇共 3 层，其总建筑面积约为 660 平方米（约 7,104 平方呎<sup>2</sup>）。迁入之前，需进行符合环委会需要的装修和配套工程。除一般办公室配置外，还附设一个有同声传译室的全体委员会会议室。工程进行了一个多月，环委会于 1999 年 12 月 6 日迁入。

3.1.1.3 2005 年初，环委会租赁了皇朝广场 10 楼作为新的办公室地点，并于 2006 年 6 月迁入新址。环委会表示迁出美珊枝街的主要原因有两个，其一是上级表示要收回美珊枝街旧址供驻外机构（欧洲办事处）使用；其二是环委会当时正探讨未来架构改组的问题。

3.1.1.4 根据环委会 2003 年 7 月向土地工务运输局寄送一份按每一间隔需要而估计的资料，环委会最初构思的新办公室面积为 12,000 平方呎，总员工数目约为 40 人。及后因应将改组成局级机构而对面积需求有所提升，增加了多项设置，考虑设立 6 个主管单位，总人数增加到约为 80 人。环委会表示当时只是估算将来会有多少组成部分及人员数目。

3.1.1.5 在 2004 年 1 月的执行委员会会议上，环委会表示将搬往外港新填海区，并于 2004 年 3 月要求财政局协助提供新口岸区的物业租赁资料，当中新写字楼需符合以下 3 个条件：

- 1) 新口岸区，以交通便利地点为首选；
- 2) 10 楼以下；
- 3) 单一平面计算，面积约为 25,000 平方呎。

3.1.1.6 对于为何选择新口岸皇朝区，环委会表示是由上级口头指定，只能选择皇朝区，并要求新写字楼需单一平面。环委会考虑到这区属发展区，交通便利，所以才选择皇朝广场 10 楼作为新办公室之选址。至于为何需 10 楼以下之楼层，环委会表示是由于举办宣传推广活动，需要搬运大型展板或物料，楼层

---

<sup>2</sup> 按照 1 平方米等于 10.7639 平方呎计算，四舍五入取其整数（下同）。



较低搬运会较为方便，而租金亦会相对便宜。除皇朝广场 10 楼外，环委会亦曾视察过多个单位，但由于业权分散等问题而不作进一步考虑。此外，环委会作为环保部门，需考虑形象问题及有否与环保职能有抵触，因此不适宜设置在嘈杂的卡拉 ok 酒廊及油烟排放之食肆楼上。而当时之皇朝广场除可免却上述忧虑外，其不少楼层亦已由政府部门所租赁，如检察院等，加上皇朝区可供选择的楼宇确实不多，所以最终便选择了皇朝广场作为新的办公地点。

3.1.1.7 对于搬迁的原因，环委会补充表示，当时美珊枝街旧址无论是人员的办公空间及放置物品的地方均已非常挤迫，由于地方不足而不可以增加人手外，亦由于仓库地方不足而需将展板及展架等放置在窗户的栏河边等位置。

3.1.1.8 由于旧址办公室没有足够的空间摆放文件及物资，2005 年 6 月环委会向财政局借用一单位以暂存文件及物资，及后鉴于搬迁时间较原预期为长，财政局批准延长借用单位期限。其后环委会表示由于旧办公室未能腾出多余空间给予人员办公，再于 9 月向财政局借用了两个空置的二房单位作办公用途，为聘请人员作准备。后来这三个借用的单位都是用来作摆放物件之用。根据环委会的组织架构，环委会的人员编制为 12 人。环委会 2002 年至 2008 年工作人员数目变动如下：

| 年份 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|----|------|------|------|------|------|------|------|
| 人数 | 21   | 21   | 22   | 23   | 26   | 24   | 24   |

注：2002 年至 2006 年人员数目来自《环委会活动报告 2006》；2007 年人员数目来自环委会帐目资料；2008 年人员数目来自环委会《2009 年财政年度预算草案-活动计划报告》，相关数目截至 2008 年 5 月 31 日。

3.1.1.9 环委会表示要待环境保护局成立后，才能确定人员的需求，否则聘请了人员亦没工作安排，但同时表示这几年人手仍然是很紧细的，所以曾于 2006 年、2007 年及 2008 年 7 月至 8 月期间分别聘请过 6 个、7 个及 5 个由教育暨青年局善用余暇计划及澳门大学提供的暑期实习生。

3.1.1.10 2008 年 8 月 29 日，环委会刊登招聘编制外合同 7 个职务范畴（资讯、人事、财务/会计、法律、环境工程、公关、技术辅导员/技术员）人员各 1 至 2 名。有关招聘在 2008 年 12 月仍在进行中。

## 3.1.2 办公室的租赁

3.1.2.1 对于租赁新办公室事宜，财政局按照环委会的要求，于 2004 年 3 月向环委会提供了 3 个地产中介人的报价资料，分别为：新口岸皇朝广场 9 楼、10 楼，面积 26,688 平方呎，租金为每平方呎 4.00 澳门元；新口岸皇朝广场 11 楼，面积 26,688 平方呎，租金为每平方呎 4.00 澳门元；以及新口岸区另一商业大厦 3 楼，面积 25,084 平方呎，租金为每平方呎 5.20 澳门元。

3.1.2.2 经视察多个出租单位后，环委会直接向地产代理公司询价，并于 2004 年 5 月收到报价资料，3 个位于新口岸区的楼层租金，每平方呎价由 2.69 澳门元至 3.80 澳门元。（详见附件一）

3.1.2.3 2004 年 9 月环委会向上级建议租赁皇朝广场 10 楼及其附属 3 个免租车位，该选址为每平方呎 3.80 澳门元。建议书上指出搬迁的原因是由于位于美珊枝街之旧址可供人员办公及放置物料和书籍之空间不足，以及为了应付将来不断扩展之工作及进一步改善工作环境和物资管理质素之需要。另外，建议书亦显示环委会曾对欲租赁的三个单位作出年度租金比较：

| 资料    | 新口岸皇朝广场 10 楼   | 新口岸皇朝广场 11 楼      | 商业大厦 A 3 楼        |
|-------|----------------|-------------------|-------------------|
| 租金    | \$1,216,972.80 | \$1,156,200.00    | \$811,584.00      |
| 管理费   | \$640,512.00   | \$640,512.00      | \$602,512.00      |
| 车位租金  | \$0.00 / 3 个   | \$14,400.00 / 3 个 | \$14,940.00 / 3 个 |
| 车位管理费 | \$3,600.00     | \$3,600.00        | \$3,600.00        |
| 按金    | —              | —                 | —                 |
|       | \$1,861,084.80 | \$1,814,712.00*   | \$1,432,140.00    |

\* 接到地产代理公司代表口头知会皇朝广场十一楼全层已经以个别单位租售

3.1.2.4 环委会表示，在经过实地视察后，认为皇朝广场 10 楼选址适合是考虑到其一平面总面积为 26,688 平方呎及其大厦四周环境等因素。环委会在后期亦补充表示，没将 11 楼作考虑是地产代理公司已将其部份单位分租出去，而商业大厦 A 3 楼是因为在视察时发觉有油烟味所以没作选择。对于以每平方呎 3.80 澳门元去租赁 10 楼是基于参考过当时财政局所报的每平方呎 4.00 澳门元后，才作出决定的。建议书于同年 10 月获行政长官同意，并进行有关租赁的分段支付批示的核准及公布事宜。

3.1.2.5 2005 年 4 月环委会与业权人签订租赁皇朝广场 10 楼共 18 个独立单位的合同，合同自 2005 年 1 月 1 日起开始生效，为期两年，期满后如无任何一立约方提出单方终止时，可以相同期限自动续约。

3.1.2.6 2006 年 7 月 25 日，业权人向环委会表示为期两年的租期将到，根据当时澳门房地产市场价格和行业承租物业价格情况，如续租，租金每平方呎为 8.00 澳门元。环委会补充表示，当时业主要求加租的金额为每平方呎 11.00 澳门元，后经环委会与业权人讨论及口头协商才降至 8.00 澳门元。环委会与业权人于 2007 年 5 月签订租赁皇朝广场 10 楼全层共 18 个单位的公证合同。每月总租金为 213,504.00 澳门元，有关租金可于合同期满后由双方商议进行调整；每月管理费总额为 53,376.00 澳门元；合同自 2007 年 2 月 15 日起生效，为期 3 年，至 2010 年 2 月 14 日止，3 年租金及管理费的总额为 9,607,680.00 澳门元。

3.1.2.7 环委会由 2005 年 1 月至 2008 年 12 月租赁皇朝广场共 4 年，所支付的租金及管理费见下表：

| 时期                                                                | 月数   | 每月费用       | 总额           |
|-------------------------------------------------------------------|------|------------|--------------|
| 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 2 月 14 日租金(以 45 日免租装修期的款项支付 2007 年首个半月的租金) | 24   | 101,414.40 | 2,433,945.60 |
| 2007 年 2 月 15 日至 2008 年 12 月 31 日租金                               | 22.5 | 213,504.00 | 4,803,840.00 |
| 2005 年 1 月至 2008 年 12 月管理费                                        | 48   | 53,376.00  | 2,562,048.00 |
| 总支付额                                                              |      |            | 9,799,833.60 |

### 3.1.3 设置考虑——化学品储存室

3.1.3.1 根据第 2/98/M 号法律的规定，环委会的主要职责除了“就保护及维护本地区环境、自然及生态平衡之政策作出意见”外，亦需履行“监察环境规章之遵守及执行”，以及“促进环境、自然及生态平衡方面的科技研究”。而第 49/2000 号行政命令第三条第一款及第二款亦明确规定，“对在澳门特别行政区销售的车用轻柴油进行不定期化验属环境委员会的职责”，“环境委员会在认为有必要的情况下可到储存、工业处理、提供及销售燃料产品的场所采样化验”。2004 年开始，从环委会所公布的恒常技术活动中，亦同时进行了沿岸水质污染源之研究及调查。

3.1.3.2 环委会 2003 年 7 月 29 日所估计的新办公室面积资料显示，当中间隔设定有全体委员会会议室、演讲厅、展览室、文件储存室、图书馆、电脑房、仪器设备房、样本收集房、访客会议室、接待处、印刷品储存室、杂物储存室、各级别人员办公室等。

3.1.3.3 2004 年 9 月 30 日，按照欲租赁的皇朝广场 10 楼平面图编制图则时，间隔包括：全体委员会会议室、多功能演讲厅展览室、文件储存室、资料室、电脑室、仪器室、化学品储存室、清洁室、会客室、接待处及小会客室、物资储存室、两个小会议室、杂物房、各级别人员办公室等（详见附件二）。

3.1.3.4 2005 年 1 月 11 日环委会向消防局查询，在皇朝广场 10 楼新办公室设置一间化学品储存室用以存放柴油及化学品样本，是否需要符合本澳相关的消防安全规定。同月消防局回函表示在消防安全方面，应按现行《防火安全规章》实行；而有关设置化学品储存室的事宜，应征询“燃料安全委员会”的意见。消防局并表示由于环委会没有附上包括储存位置图则、化学品的数量及特性（遇水反应及其在高温下是否释放有毒气体或易燃气体）等，故未能提供进一步的意见。在收到消防局回复后，有否再跟进谘询“燃料安全委员会”意见，环委会表示并不清楚，因查找不到相关资料，而当时负责有关装修工程项目的人员亦已离职。环委会并进一步指出当初在图则设计阶段，曾就化学

品储存室的设置谘询土地工务运输局，土地工务运输局当初表示没问题，但随后却表示因考虑到皇朝广场属商业区，而抽气的喷气口太接近邻近的楼宇，加上有化学品储存，建议不应在新址设置化学品储存室。所以取消了上述的设计。

3.1.3.5 为执行第 4/2006 号行政命令规定监察车用轻柴油含硫量的权力，环委会一直以来将化验工作判给私人化验公司，2006 年派出两名员工把样本送往广州检验，2007 年起则由本澳唯一一所化验公司专责相关的化验工作。经采样的超低硫柴油样本需要有一个安全地方来储存以及一个合适的地方来清洗，并烘干有关测试后的设备。

3.1.3.6 另外，水质的监测亦需进行调试校正工作，同样需要一个相对合适的地方进行。对于本地区发生的一些突发性的水污染事故，环委会均有展开采样的工作，并及时作出评估。环委会在搬迁前，因旧址地方不足，当时主要在洗手间内做相关实验，而现时则只能暂时在伤残人士洗手间<sup>3</sup>内进行一些简单的实验，及放置一些简单的仪器。环委会表示若日后进行改组升格，有足够资源后会购置相关化验设备及增聘人手，由部门自行完成相关化验工作。

3.1.3.7 对于轻柴油含硫量的化验及水质监测，环委会其后补充表示，就算新办公室有一个化学品实验室，仍然不可能作相关的检测，因为有关测试要符合某个特定标准，而超低硫所需要到的化验仪器则更为精密，只有具备相关设备的专业化验所才能去做，环委会有化学品实验室亦没条件购买相关设备，设置了实验室只是在该处进行一些如清洗玻璃杯或采样瓶等简单工作，样品仍需送出去作检验。环委会同时强调，“无条件”是指因为相关化验要有专业认可可以达质量保证，所以必须由第三方作化验。现时环委会未有打算自行负责检验，日后是否会作自行检验则需视乎有否相关设备。自置设备不是不可能，视乎资金或是否有地方去处理等。现时化验室只做一些简单的测试校正，如液体调配等，因在商业大厦内是有限制的。

### 3.1.4 办公室的其他间隔设计

3.1.4.1 根据 2005 年 4 月份的设计图则，环委会新址所设置的功能间隔（详见附件三）主要包括：全体委员会会议室、多功能演讲厅展览室、文件储存室、流动物资储存室、非流动物资储存室、资料室图书馆、电脑房、仪器储存室、会议室、会客室、会客及接待室、人员办公室等。

3.1.4.2 环委会表示供各级别人员使用之办公房间的原设计为可供 6 人使用，但其后只能供 4 人使用，人均办公面积约为 80 平方呎，是由于原先没有计算公用地方；以及设置文件柜、枱及摆设花卉后的实际情况，所以原先构想的空间较

---

<sup>3</sup> 皇朝广场每一楼层均设有公共的一般人士洗手间及伤残人士洗手间。若租户租用整个楼层，则有关的洗手间全归该租户使用。

实际情况宽阔。环委会其后补充表示，现时每间办公房间摆放了 4 张枱，供 4 人使用，所有办公房间一共摆放了 64 张枱，但并不表示这些办公房间将来一定不能坐 6 人，只不过现时办公室在摆放了植物及在有柱位的情况下坐 4 人觉得舒服。此外，特区政府并没有规定主管、高级技术员、技术员等的办公室大小。

- 3.1.4.3 环委会全体委员会会议室面积为 1,226 平方呎，主要每年举办 4 次全体委员会会议，另外，曾举行的其他会议，包括：各项活动的工作会议、社团及机构会议、评核谘询委员会会议、服务承诺会议、投诉处理会议以及交流活动等。环委会提供之会议室使用情况如下：

| 年份         | 全体委员会会议室使用次数 |
|------------|--------------|
| 2006（9 月起） | 12           |
| 2007       | 39           |
| 2008       | 48           |
| 共使用次数      | 99           |

- 3.1.4.4 多功能演讲厅展览室面积为 1,752 平方呎，采用开放空间形式，将枱椅收藏在旁边的活门内，并因应活动需要而进行摆设。自 2006 年 5 月正式迁入现址后，多功能演讲厅展览室除曾举行之部份活动有相片纪录外，其他曾举行之小型活动及事项，如：四川大地震默哀行动、招聘考试、大众体育国际挑战日、节日小型庆祝活动等，并没有任何记录。根据提供的相片记录，2006 年至 2008 年于多功能演讲厅展览室举行之部份活动如下：

| 日期         | 在多功能演讲厅展览室举办的活动          | 使用天数* |
|------------|--------------------------|-------|
| 2008 年 7 月 | 暑期教师培训课程                 | 11    |
| 2008 年 3 月 | 海关环保培训课程                 | 1     |
| 2008 年 3 月 | 珍惜用水新闻发布会                | 1     |
| 2008 年 2 月 | 京都议定书新闻发布会               | 1     |
| 2008 年 2 月 | 二冲程摩托车限制入口业界解释会          | 1     |
| 2008 年 1 月 | 二冲程摩托车限制入口新闻发布会          | 1     |
| 2007 年 7 月 | 暑期教师培训课程                 | 10    |
| 2007 年 3 月 | 珍惜用水新闻发布会暨 DVD 发行        | 1     |
| 2006 年 9 月 | 环保酒店简介会                  | 1     |
| 2006 年 7 月 | 银行自动柜员机环保图像设计比赛启动仪式暨颁奖典礼 | 1     |
| 2006 年 7 月 | 暑期教师培训课程                 | 13    |
| 两年合共使用天数   |                          | 42    |

\* 不足一天的当作一天计算

3.1.4.5 环委会每年都会举办或与其他部门或社团合办不同项目的环保宣传、推广及展览活动。而根据环委会的网页资料，本署对环委会于 2006 年 5 月至 2008 年 11 月在部门以外地点所举办的活动作了综合统计（详见附件四）。环委会补充表示，活动的举行地点主要是视乎活动的性质，并表示根据活动后的统计资料显示，这些活动的参与率都很高（参与人数从数百到数千不等）。对多功能演讲厅展览室使用量低，环委会表示是受到一些客观因素影响，如早前所在楼宇的一些楼层所开设的传销中心，曾造成乘搭升降机人潮拥挤，因而未能安排在多功能演讲厅展览室举行活动。

3.1.4.6 环委会在装修期间要求土地工务运输局提供 110 套 4 频度红外线接收器及耳筒的语音设备，为多功能演讲厅展览室及全体委员会会议室在会议期间使用。根据环委会 2006 年度于管理期间取得及报销之可盘点资产清单显示，土地工务运输局最后共提供了 130 套 4 频度红外线接收器及耳筒，总值 240,760 澳门元。

3.1.4.7 环委会表示，在建议购置上述设备时，当时工作人员计算，多功能演讲厅展览室可容纳 110 人，而全体委员会会议室可以容纳 20 多人，倘若两者同时使用，估算合共需要 130 套红外线接收器及耳筒的语音设备，遂作出购置 130 套设备的建议。另外，环委会亦就有关红外线接收器及耳筒的语音设备的成本价作出计算，根据由 2006 年至 2008 年在外举办的“澳门环保酒店奖”及“澳门环保状况报告”等活动时租用语音设备，得出租用一套红外线接收器及耳筒的语音设备价钱为 76.00 澳门元至 206.00 澳门元不等，按此基数计算，环委会认为只租用 10 多次的总费用已等同于购置成本。环委会同时表示，由于这 130 套语音设备与在外举办活动场地之语音系统不同，所以这批语音设备从未在办公室以外之场地使用。而在全体委员会会议室及多功能演讲厅展览室使用这批翻译耳机设备时并未有作出使用登记。

3.1.4.8 红外线接收器及耳筒是作为同声传译之用，根据环委会提供截至 2008 年底向行政暨公职局公共行政翻译中心要求协助派出即时传译员的资料，得出于全体委员会会议室及多功能演讲厅展览室使用红外线接收器及耳筒的情况如下：

|      | 全体委员会会议室 | 多功能演讲厅展览室 |
|------|----------|-----------|
| 使用次数 | 10       | 6         |

### 3.1.5 审计署意见

#### 3.1.5.1 事前考虑欠缺周详慎重，搬迁过于仓卒

3.1.5.1.1 公共部门为了配合工作业务上的发展需要，有必要对办公室进行装修、搬迁，甚至兴建新的办公大楼，这都涉及大额公帑的耗用。除使用公帑外，亦涉及在搬迁前后大量的人力资源去策划、监管、搬迁以及适应等，当中涉及大量行政成本及时间资源。因此，应该作出详细而严谨的考虑，同时注意对新办公地点的选取应具备一定的前瞻性，务求既要方便市民，亦能改善工作环境，以利于部门的发展需要。

3.1.5.1.2 环委会早于 2003 年 7 月已属意一个较当时人员数目超出近 1 倍、供 40 名人员使用的新办公室，所需面积约为 12,000 平方呎。及后接获上级的搬迁指示，需寻找一个单一平面计算，面积约为 25,000 平方呎的办公地点。环委会指有关需求出现显著的变动，是按照未来改组为局级机构来估算有多少组成部分及人员数目而得出来的。

3.1.5.1.3 在首次提出搬迁需求时，环委会没有考虑改组的因素，而主要是取决于美栅枝街旧址不敷应用以及上级指示需要迁出；但在半年后，却对办公室需求出现显著的改变。此时既考虑到将改组成局级机构，就需预视到职能上有所增加。然而，未有文件资料显示当时环委会已掌握改组的确实架构及规模，从而估算有关新办公室的面积需求及人员配置等便缺乏实质数据支持，这便无法确保新办公室可以符合日后发展所需。

3.1.5.1.4 审计署认为，办公室的设置应适当地配合部门的职能及架构，并力求达到有效益。为使新办公室切合实际需求，基本的准确估算是十分重要的，否则会错误估计部门所需规模，或是浪费空间，或是新办公室仍然不敷应用，这便影响到部门工作的顺利开展和日后发展，亦有可能需再觅新的办公地点，加重部门内部运作的成本，这并非谨慎计划的应有表现。

3.1.5.1.5 环委会在人力及工作性质基本不变的情况下，为了升格环境保护局作准备，从不用支付租金的旧址急于迁往皇朝广场而要承担每月高昂的租金，自 2005 年 1 月起计算到 2008 年 12 月止，4 年之租金连管理费已达 9,799,833.60 澳门元（参阅第 3.1.2.7 点），截至本报告定稿（2009 年 3 月），环境保护局仍未成立，但使用面积却急增近 3 倍（旧址面积为 7,104 平方呎，新址为 26,688 平方呎，而人员数目则维持约 24 人）。

3.1.5.1.6 审计署认为环委会在未知何时落实改组成立环境保护局的前提下，便以此为基准作出搬迁的建议，显然过于仓卒。虽然环委会在建议中表示搬迁的其中一个原因是由于空间不足而不能招聘人手，更进而向财政局借用地方以达到增加工作人员的目的。但其后非但没有使用向财政局借用作增加工作人员的

地方，迁址后亦没有增加人手，显示迁址前的人力资源已足以应付至今工作所需，增加工作人员明显没有实质的迫切性。

3.1.5.1.7 在选址的分析上，环委会提出需要考虑属皇朝区物业、单一楼层、10 楼以下、避免附近有卡拉 ok 酒廊及油烟排放之食肆等条件。审计署注意到，环委会未有审慎研究考虑选址的各项条件，所订立的标准亦缺乏实质支持。首先，办公室面积应按照部门的实际需求作为考虑的先决条件，而不是以单一楼层作为选址的前提。至于为方便大型展览物品搬运而需 10 楼以下，商业大厦既已配置升降电梯，实看不出高低层有何分别。设置卡拉 ok 酒廊及食肆属于商业行为，环委会无法确保在商业大厦内不会出现卡拉 ok 酒廊及食肆的可能性，而实际上在环委会迁入现址前，皇朝广场已设有卡拉 ok 酒廊及不少食肆。环委会按照上述的选址要求而选择租金较昂贵的商业大厦，有关选址标准，明显缺乏令人信服的理据。

3.1.5.1.8 审计署认为，环委会未能把握搬迁办公室的契机，谨慎及周详考虑选址的条件，亦没有预计改组所需的时间、编制人员数目及预计迁出旧址的目标时间等，这便难以确保整个迁址的过程及新址可符合其既定目标。虽然上级指示需要进行搬迁，但环委会未有积极向有关单位取得明确的迁出时间，从而配合各方面的周详考虑，勾划出搬迁及改组的计划蓝图。环委会在旧址时采取借用财政局单位之法已可解燃眉之急，如未能确定改组后的规模，亦可考虑在人力及工作性质基本不变的情况下，为改组作准备，设立短期或临时的办公室。然后按部就班，待有确实的改组架构时才考虑各项搬迁条件，理性分析及选址，对新办公室作合理的整体规划，以配合部门长远的发展需求，这样才可避免因为急于搬迁而造成的损失。

### **3.1.5.2 没有就需履行的职责作周详考虑**

3.1.5.2.1 作为用家的环委会，法律既已规定环委会必须对本地区销售的车用轻柴油之含硫量进行不定期抽样化验工作，另外，水质的监测亦需进行调试校正，环委会在选址时就该为履行有关工作作为重要考虑因素。在旧址时因不具条件在安全条件下进行化学品储存、简单测试及液体处理等工作，便应趁搬迁的契机，对新办公室进行全面而前瞻性的总体规划，以创设更有利条件为部门的长远发展作好准备。然而，环委会在缺乏适当理据的情况下，忽略原先设置的目的。在对选址缺乏全面的评估及慎重的考虑，没有及早了解对属商业区新址是否可设立化学品储存室的可行性，在落实租赁相关单位后的 2005 年 1 月 11 日才谘询消防局之意见，而有关跟进的事宜却又不了了之（参阅第 3.1.3.4 点），再一次显示环委会对搬迁办公室的事前准备不足，环委会亦对履行职责的考虑粗疏，最后终在土地工务运输局认为不适宜的情况下而要被取消化学品储存室之设置。虽则环委会表示即使设置了化学品实验室，亦难以进行相关的化验工作，因现时不具条件及相关设备，然而亦不排除日



后有资源时可进行相关化验工作。环委会是次搬迁的原因之一就是为了升格环保局作准备，在不清晰环保局的实际职能时，便不能排除环保局因职能扩充而具有足够资源购置相关设备而进行化验工作。但环委会已租用了肯定不能作化学品储存及实验的商厦作新办公室，即意味着即使环保局具有足够资源，亦不能在现址可更全面地履行本身之职责。

- 3.1.5.2.2 在没有相关化验功能设置的情况下，若出现突发事件时，即使已采得样本，也只能把样本储存起来，等待把相关工作外判给化验机构，这样既影响工作效率，亦不可能对突发事件作出即时的分析及评估。化学品储存室及实验室一日未设置，其应主动执行之职责仍将“寄托”于外判的化验公司，这无疑会减低化验工作之效率以及增加发生事故的风险。审计署认为，环委会应在选址前，未雨绸缪及早了解有关情况，把在商业区不适宜设置化学品储存室及实验室的情况向上级反映，或选择适宜设置化学品储存室及实验室的商厦，相信更有利于环委会开展及执行法律所赋予之职责。

### **3.1.5.3 间隔设置缺乏标准，效益不彰**

- 3.1.5.3.1 环委会藉改组成局级机构，增加了多项设置，将办公室的面积提升至 26,688 平方呎。由于特区政府并没有规定主管、高级技术员及技术员的办公室空间大小，在没有既定标准规范下，部门便自行作出评估。因而出现原先主管办公面积由 100 至 250 平方呎，及后增加到由 100 至 415 平方呎；而最初估计可供 6 名人员使用的房间，最后在放置办公室设备及花卉后只能供 4 人使用。
- 3.1.5.3.2 特区政府有不少司级机关或局级部门正租用皇朝广场其他楼层作为办公室，如：廉政公署租用皇朝广场 13 及 14 楼，其人员配备由 2000 年的 96 人增加至 2003 年的 109 人，2007 年人员数目为 128 人，平均每层的人数约为 64 人；审计署租用皇朝广场 20 楼，其人员编制由 1999 年的 66 人增加至 2007 年的 80 人，2007 年占用全层的人员数目约 70 人；统计暨普查局租用皇朝广场 16 及 17 楼，2006 年人员数目为 219 人，平均每层的人数约为 109 人。而环委会在租赁 4 年以来，人员数目却只有 24 人，比上述部门的每层平均人数明显为少。
- 3.1.5.3.3 现时很多国家对政府办公大楼的建设都已制订相关标准，如韩国于 1980 年制定了“政府办公大楼调整规定”，2003 年修订为“政府办公大楼管理规定”，指定行政自治部负责管理政府办公大楼的新建、买卖、租赁和管理等事宜。而 2002 年行政自治部亦已制定了市郡自治政府公有财产管理条例标准，规定办公室人均使用面积标准为 7.2 平方米（约 78 平方呎）。
- 3.1.5.3.4 而我国国家发展改革委员会于 2009 年 1 月正式公布的《党政机关办公用房建设标准》，对建设等级与面积指标、选址与建设用地、建筑标准、装修标

准、室内环境与建筑设备等作了明确规范，并要求党政机关办公用房的建设水平，应与当地的经济水平相适应，做到实事求是、因地制宜、功能适用、简朴庄重。当中更规定要按办公用房级别及编制定员数目规定每人平均的建筑面积及使用面积，如规定正部长级别的官员办公室使用面积不能超过 54 平方米（约 581 平方呎），县长书记不能超过 20 平方米（约 215 平方呎）。中央国家机关副部、正司局、副司（局）级、处级和处级以下的办公室使用面积分别为 42、24、18、9、6 平方米（约 452、258、194、97、65 平方呎）。县（市、旗）级正职办公室每人使用面积 20 平方米（约 215 平方呎），而县（市、旗）级副职每人使用面积 12 平方米（约 129 平方呎），其直属机关科级每人使用面积为 9 平方米（约 97 平方呎），而科级以下每人使用面积 6 平方米（约 65 平方呎）。（详见附件五）

3.1.5.3.5 环委会设置的全体委员会会议室，主要是每年举行 4 次的全体委员会会议，连同其他日常举办的会议，2 年多来，合共使用 99 次，使用率并不显著（参阅第 3.1.4.3 点）。除全体委员会会议室，环委会还分别设置了 227 平方呎的会议室、319 平方呎的会客及接待室以及 189 平方呎的会客室。物资储存室也分为流动物资及非流动物资两种，亦有文件储存室及资料室图书馆。

3.1.5.3.6 环委会自迁入新址 2 年多以来，在多功能演讲厅展览室所举办的活动只有 10 余个，合共使用的日数为 42 日（参阅第 3.1.4.4 点），其余众多的活动及展览，均是借用或租用其他地方举行的。展览及宣传活动的主要目的在于吸引市民的参与，应在人流众多及交通便利的地方举行，以增加宣传效果。环委会所设置的多功能演讲厅展览室显然达不到上述要求，因其位于属商业区的皇朝广场已是“先天不足”，其次展览室设于商业楼宇内，这就更难达到吸引人流的效用。既然其举办的活动不多，而过往及现在亦多是以租用其他地方作会议及展览之用，环委会却在新址设置没多大使用率的多功能演讲厅展览室，无疑存在事前规划不周，没有考虑到实际的需求情况。

3.1.5.3.7 环委会确实要考虑优化全体委员会会议室及多功能演讲厅展览室这两个功能室的使用情况，或考虑将其合二为一，以便发挥其合共占地近 3,000 平方呎的成本效益。除空间上的浪费外，为着多功能演讲厅展览室及全体委员会会议室使用而购置的 130 套 4 频度红外线接收器及耳筒（总值 240,760 澳门元），环委会如何评估使用需求而作出有关购置亦存在疑问，若不能善用这批语音设备同样是一种浪费。虽然环委会表示租用语音设备 10 多次已相等于是购置成本，但决定是否购置，需视乎有没有实际需要。基于环委会大多数的活动在外面场地进行，而在多功能演讲厅展览室举行并需使用语音设备的活动却寥寥可数，环委会采用这种购买后的成本换算并不能作为合理购置的依据，单纯以多功能演讲厅展览室的容量上限作为购置设备的考量而没有谨慎分析需求，潜在作出非理性购置的风险，容易造成浪费。

## 3.2 对搬迁事宜的重视程度

### 3.2.1 租赁合同的订定

3.2.1.1 就租赁皇朝广场 10 楼事宜，环委会分别于 2004 年 5 月及 7 月收到地产公司租赁的说明文件，5 月份的报价文件显示附带 8 个免租车位，承租方需要每月为每个车位支付管理费 100 澳门元；7 月份的报价文件上的附带免费车位只有 3 个，并注明其所在楼层及编号。2004 年 9 月 14 日环委会向上级建议租赁皇朝广场 10 楼及其附属 3 个免租车位，建议书于 9 月 22 日及 10 月 4 日分别得到当时司长及行政长官的同意后，并进行有关租赁的分段支付批示的核准及公布的事宜。

3.2.1.2 财政局于 2004 年 11 月 17 日通知环委会其分段支付草案已取得局长同意，并建议对合约的中文地址作出修改，因合约版本的葡文及中文地址出现差异。环委会回复财政局中文地址正确，葡文地址错误。财政局其后表示对环委会建议于合同的葡文版本作出之修改表示赞同。环委会以建议书补充建议上级核准修改后再进行分段支付批示的核准及公布程序。

3.2.1.3 2004 年 12 月 10 日财政局通知环委会，就订立租赁公证合同一事，因所提交之授权书内并没有说明业权人授权予地产公司代理相关之 3 个停车位，故暂未能完成有关之立契事宜。环委会随后上呈补充建议，表示由于业权人的委托书中并未说明地产代理公司代管车位租务，导致事实与合同拟本条款出现不符情况，故建议将相关之车位条款剔除，从总金额中扣减车位管理费，并将租赁合约的生效期延至 2005 年 1 月 1 日起生效。建议书于 2005 年 1 月获行政长官同意。

3.2.1.4 2005 年 1 月财政局通知环委会分段支付草案已取得局长的同意，并在环委会 2005 年度本身预算修改后，具备给予上级核准的条件。同年 4 月特区政府公报刊登批准环委会订立租约，金额为 2,636,774.40 澳门元<sup>4</sup>，管理费 1,281,024.00 澳门元，分段于 2005 及 2006 年支付。

3.2.1.5 2006 年 4 月起环委会另外向地产代理公司，每月支付 2,000 澳门元作为租用两个停车位的费用。而根据 2004 年 5 月其余两个出租楼层的报价显示，车位租金约每月 400 澳门元。

### 3.2.2 图则设计

3.2.2.1 2004 年 9 月 30 日，土地工务运输局对环委会欲租赁的皇朝广场 10 楼平面编制了第一份图则，并在 2004 年 12 月 6 日寄送了另一“设计及装修工程 - 建筑草图”给环委会提意见。

---

<sup>4</sup> 当中包括两年租金 2,433,945.60 澳门元及两个月按金 202,828.80 澳门元。

- 3.2.2.2 环委会在 2005 年 1 月 5 日与土地工务运输局的会议上，提出建筑草图之修改意见。2005 年 1 月 10 日土地工务运输局送上修改后的图则，2005 年 3 月 8 日环委会向土地工务运输局表达原则上同意设计方案。
- 3.2.2.3 2005 年 4 月 21 日土地工务运输局向环委会送上另一建筑图则，环委会于 5 月 2 日向土地工务运输局表达原则上同意设计方案。2005 年 7 月 18 日土地工务运输局送上设计方案的施工图则，包括建筑图则、电力系统设计图则、消防图则及冷气图则副本给环委会提意见。环委会于 7 月 21 日向土地工务运输局表达原则上同意施工图则的设计方案。
- 3.2.2.4 图则设计过程历时近 10 个月，当中 2005 年 1 月至 4 月期间出现了停顿。环委会表示图则设计期间土地工务运输局表示在未确定租赁并取得锁匙前，不会对设计作进一步修改。因此，至 2005 年 4 月 29 日在环委会确实签署租赁合同并取得锁匙后，土地工务运输局才继续进行图则设计的修改。

### 3.2.3 装修工程

- 3.2.3.1 2005 年 9 月环委会装修工程进行开标，10 月底开始施工，环委会向承包工程公司重申材料必须采用环保材料。11 月特区政府公报刊登订立“环境委员会办公室装修工程”的执行合同，金额为 12,975,467.00 澳门元。分段以“投资计划”之拨款于 2005 年支付 5,000,000.00 澳门元及 2006 年支付 7,975,467.00 澳门元。12 月 28 日当时运输工务司司长授权予土地工务运输局局长与承包工程公司签订“环境委员会办公室装修”工程合同。
- 3.2.3.2 环委会表示一切有关新址的设计装修工作都由土地工务运输局负责，且费用亦由土地工务运输局的投资发展开支计划支付。环委会只向土地工务运输局表达了环保考虑的意见，但对于土地工务运输局在招标文件上如何描述，并不清楚，因不是由环委会招标，亦未存有招标方案等文件。
- 3.2.3.3 对于环保建材如何划分级别，环委会表示不容易区分，可再生的或以废物造成的可能叫做环保。以木材为例，需要砍伐树木的为不环保，而特定种植出来砍伐以作建材用的就有所不同，所以有很多种类，因应个案而定。另外，以油漆为例，水溶性油漆无挥发性，不刺眼、鼻，相对较环保。国际上亦没有区分环保材料等级，只有环保标签。现时即使要找到环保材料已经很困难，还要达到国际标准的话可能再要多一年装修时间。在工程期间就找寻物料已用了很长时间，以找地毯为例，已经是找国际上一些建筑环保的材料，如果还要达到 ISO 的标准会很困难，同时亦没有一个统一的标签，欧洲货、内地货、本地货等都不同。环委会只是提出一个最基本的要求已经不容易找到，因为本地市场上很难找得到。
- 3.2.3.4 在装修工程期间，由承包工程公司透过土地工务运输局提供材料样板予环委会选择，并在审批样板时提供意见。若对使用的材料有怀疑，承包工程公司

会尽可能就环委会的查询提供资料。至于选择的标准，环委会表示前提是使用环保物料，选择与否在乎观感，看上去舒服，并没有指定某一牌子或型号。

3.2.3.5 在工程进行期间，环委会曾进行若干改动或加插项目，如：多功能演讲厅展览室改用电动窗帘；主管 1 及 2 室增加 TV 接收讯号线；机密文件室安装闭路电视；全体委员会会议室确定主席咪 2 支及普通咪 10 支；物资储存室外走廊增加一个消防拉轆；文件储存室外原消防拉轆位置增加 QGI 电箱；增加公共广播系统；公众地方及厕所、图书馆内的灯具以感应控制开关；全体委员会会议室两边窗增加马达（电动窗帘同时手动操作）；取消原走火楼梯两扇走火门的消防推锁改为电子门禁及消防警报玻璃箱；多功能演讲厅展览室三面墙身增加石英灯；增加一台 50 吋等离子电视机及多媒体电脑一台；走火楼梯走火门确认按原设计施工（消防推锁）不作更改设计；秘书室柜尺寸及颜色错误，需要重新拆造；大型会议室樱桃木木门需全部更换，及局部位置改用玻璃门；大堂入口磨沙玻璃前石英灯改位于玻璃后等。

3.2.3.6 根据行政当局投资与发展开支计划之预算执行表，2005 年为环境委员会新办事处支付 5,014,740.00 澳门元，包括一项 14,740.00 澳门元的供电费用。2006 年支付 10,095,988.00 澳门元，包括一项 2,120,521.00 澳门元的后加工程。装修工程开支总金额最终为 15,110,728.00 澳门元。

3.2.3.7 对于 200 多万澳门元后加工程费用是何项目，环委会表示并不知悉，不排除是否选用环保材料所致，由于土地工务运输局承包了所有招标、开标、评标的工作，环委会没有见过相关文件，所以并不知悉有关标书如何描述，而土地工务运输局又表示装修工程是可以作出更改、调整及处理，同时费用亦不是由环委会支付，所以不会询问。

3.2.3.8 整个装修工程的总工期约 190 天，比原定工期 140 天增加了 50 天。对于整个工程比最初预期的延迟两个月，环委会表示原因包括：施工人员不足，特别是工程开始的前 3 个月，环委会亦曾多次向土地工务运输局及装修公司表达需要增加人手以加快进度；装修公司部分施工图则未能配合施工进度要求；施工错误拖长了工程时间，如部分文件柜尺寸不符合图则标示，及其涂料颜色不均、选用的材料缺货，需重新报价及等待货期等；以及农历新年等休假亦导致了工程的延误。

## **3.2.4 审计署意见**

### **3.2.4.1 对租赁行为监管粗疏**

3.2.4.1.1 环委会在租赁办公室合同事宜上，由于合同版本的葡文及中文地址出现差异而需作出修改（参阅第 3.2.1.2 点），在拟订公证合同期间，由财政局发现被委托签署租约的地产公司，并没有获业权人授予代管车位租务事宜（参阅第 3.2.1.3 点），导致增加行政手续及时间。在车位的租赁上，由最初地产公

司表示能提供附带 8 个免租车位，及后减至 3 个，而最终更变成没有免租车位，并要另外自行向地产代理公司租赁 2 个车位（参阅第 3.2.1.1 点及第 3.2.1.5 点）。

3.2.4.1.2 审计署注意到，环委会对于租赁过程中的监管存在粗疏。对于车位的数目需求并没有作出评估，由最初可提供 8 个免租车位，到 3 个免租车位，但最后却要付钱租用 2 个车位，显见环委会对车位的实际需求带有随意性。车位的使用为办公室设置的基本考虑因素，如果未能最终在同一商厦内租赁车位，将会对部门的工作带来不便，因此应该谨慎处理。而未能谨慎监管开支程序而引致的额外开支，亦不符合善用资源及审慎理财的最基本原则。另一方面，即使财政局公证处最终会为各部门把关，令特区政府在签署合同上得到保障，部门本身亦应该遵循谨慎处事原则，预先处理可自行解决的事宜。对业权人的授权书/委托书仔细研究，了解有关受托人是否有权限，以保障双方的权利及义务。对于有委托人或授权人介入的租赁所涉及的条文可能更为复杂，如何保障本身利益就更需审慎处理，这也是减省行政资源的良好做法。

#### 3.2.4.2 图则设计缺乏效率

3.2.4.2.1 从 2004 年 9 月第一个图则设计开始计算，审计署注意到环委会从设计到装修工程开标时间超过 10 个月。虽则环委会指土地工务运输局要待实际签署租赁合同并取得锁匙后才继续进行图则设计，但根据双方往来文件显示，05 年 1 月至 5 月期间环委会与土地工务运输局仍有沟通，并没有因未取匙而完全停止设计工作。

3.2.4.2.2 作为用家部门，应该将符合其职能所需的各个间隔、甚至面积大小、使用物料等尽早并清楚以书面形式通知设计师，以便其在最初设计时已能达至较贴近用家的需要，以缩短设计的时间。虽然租赁合同在 05 年 4 月 29 日才签署，但环委会已于 04 年 10 月及 05 年 1 月分别两次得到行政长官的同意、05 年 1 月取得财政局局长对分段支付批示草案的批准及于 05 年 1 月 1 日起计租。部门租赁该楼层的事实不变，便没有理由因为行政程序缓慢，尚未签署租赁合同而延误图则设计，令整个只有两年期限的租赁，在耗用了近三分之一的时间在图则设计的结果下，最终只能在离合同届满前 7 个月（即 2006 年 5 月）才正式迁入使用。

3.2.4.2.3 审计署认为，无论把办公室设置在政府物业，或是租赁回来的单位，用家单位均有责任尽早把确切的需求和基本的设计概念，向参与设计及工程的相关部门提出，以获取其专业的意见，从而提高设计阶段的工作效率。此外，用家单位如何配合工务部门去主导设计工作，是整个设计阶段工作效率的关键，部门不应以由工务部门主导工程（包括选址及设计）为由，而静待工务部门的回应，因这时间上的损耗亦会引致公帑的损失。

### 3.2.4.3 对设计及工程监管主动性不足，缺乏用家部门的适当监管

3.2.4.3.1 是次新办公室的装修工程，环委会只向土地工务运输局表示使用的材料必须有环保考虑，而没有清晰订定欲使用环保材料的标准。对于土地工务运输局如何在招标文件中表达有关需求，并不知情，既没有招标文件，亦不知悉工程数量清单之内容。而整个装修工程涉及一项 2,120,521.00 澳门元的后加工程，较原先订立装修工程合同时所订定的金额（12,975,467.00 澳门元）超出 16.34%，环委会亦表示未能掌握其内容。环委会并强调所有的设计及装修工程费用并不是以本身预算支付，是由土地工务运输局负责，同时亦强调没有参与招标、开标、评标等工作，所以在工程期间所出现的问题，如装修期的延误、装修项目的不断更改等实难以掌控。但作为用家部门的环委会，理应对工程的开展及进度作出积极的跟进及监管，才能按照既定的目标及日期完成整项的搬迁工作，符合部门的切身利益。即使是次搬迁所需的开支全由土地工务运输局负责，但作为同属公共部门的环委会，共同承担善用公帑的责任，实责无旁贷。

3.2.4.3.2 作为用家及专责推广环保工作之环委会，对环保方面的知识应该较为丰富及专业，就更应采取严谨而重视的态度，监管工程的各项细节。透过国际公认的环保规格去找寻材料，而不是单单向土地工务运输局表达环保要求。根据环委会出版的《莲花环境》杂志总第二十四期“环保建筑”中一篇名为“环保建筑与建筑材料”的文章内容，建筑材料中的木制地板<sup>5</sup>及漆油<sup>6</sup>，如属于环保材料的都有一定规格的；且很多国家都有一些机构去评审不同种类产品是否环保产品。另外，香港也有一个类似的香港环保标签计划<sup>7</sup>。环委会推搪环保材料难以找到，并不符合部门的专业职能。如能在公开招标前，透过招标文件核实工程数量清单的内容是否符合自身之实际需求及环保要求，便不会导致施工期间多次修订，耽误了施工时间。况且，环保材料比一般使用的材料较昂贵而且较难采购，装修的成本亦因应提高，更应仔细监管。早于招标的阶段，便应该在标书上清楚列明各项环保标准，加入评估工程承包公司对环保材料的采购能力，这既是环委会作为监管环保的份内工作，亦可以确保往后工作按时开展及完成，避免因材料的采购问题而引起延误。

---

<sup>5</sup> 应避免使用由热带雨林木材制成的地板。为了协助人们识别哪些是不会对热带雨林构成伤害的人工培植木材，一个名叫“Forest Stewardship Council”的组织，会核实木材的来源和监察人工林木的培植情况，符合规格的木材便可以获得证书

<sup>6</sup> 良好的环保漆油，需要符合许多方面的规格，例如：油漆中挥发性有机化合物不应超过每公斤 300 克，含卤族元素的溶剂不超过每公斤 250 毫升，芳香族化合物浓度不高于百分之一

<sup>7</sup> 香港环保促进会环保标签计划 - 产品如果符合指定的环保规格，便可获颁发证书和标签，证明属于环保建材。

## 第 4 部分：综合评论及建议

### 4.1 综合评论

公共部门为了配合工作业务上的发展需要，对办公室进行装修、搬迁，甚至兴建新的办公大楼，这是无可厚非，亦有其必要性。但这些工程会涉及庞大的公帑开支，若不按实际需要而设计及开展相关工程，并作出严格的监管，就有机会出现公帑的浪费，而这亦都是我国以及不少外国政府对此作了明文规范的原因。因只有制订办公室修建标准及监管措施，才能避免铺张浪费、甚至互相攀比的情况。

在是对环委会办公室搬迁的审计过程中，审计署关注到在特区政府尚未制订相关政府办公大楼兴建、装修及搬迁等成文规范下，环委会在选址、装修设计等方面都出现了因主观取向而产生或多或少的问题，如选址因缺乏周详考虑而导致不能全面履行本身职责；在不知何时成立环保局的情况下却租用面积急增近 3 倍的新办公室；人员数目只得 24 人却使用整层的办公面积，其人均使用面积比租用皇朝广场的其他公共部门明显高出 2 倍或以上；没考虑实际需求而设置使用率不足的多功能演讲厅展览室等，这些都使到公帑是否得到合理运用存在风险。若参照国家发展改革委员会所公布的《党政机关办公用房建设标准》，其第一章总则第四条已开宗明义作出规范：“党政机关办公用房必须按照统筹兼顾、量力而行、逐步改善的原则进行建设。办公用房的建设规模，应根据使用单位的级别和编制定员，按照本建设标准规定的建设等级、建筑面积指标确定。”相信会有助部门减少因搬迁而可能导致的公帑浪费的风险，降低因为个人主观取向而造成的超支甚或奢华工程的可能性，亦凸显制订相关成文指引作出监管的重要性。

政府部门租赁商业楼宇作为办公室，需要考虑市场效应，因要面对租金、租约等不确定因素。当经济增长时，租金会随着市场需求而上升，反之亦然。租金上升时，会为公共财政开支带来额外负担，所以政府部门需要有相对稳定的租务政策，但租务市场会随着经济变化，并不存在长期稳定的条件，相反租金上升却成为租务市场的总体趋势，更甚者部门为着工作环境的稳定，以及已付出巨额装修费用的考虑，即使面对大幅加租，部门亦往往只能“肉随砧板”。正如环委会在 2004 年经济尚未起飞的阶段以较便宜的租金呎价租得全层商业楼宇，但在 2006 年中环委会刚迁入新址后两个月便要开始倾谈续租事宜，而当时正值经济快速发展时期，因而于 2007 年续租时，在经过争取协商下仍需加租超过 1 倍，在意欲作长期租用及已投入巨额装修费用下只能继续租用，这便是明显例子。虽然在经济不景气下以低价便能享有偌大的地方，但当经济好转时便要付出不菲的金额。因此，按该用则用的原则，部门应该因应本身实际需要衡量办公室面积，在租用楼宇前考虑租用年期及租赁的作用，并对此作出审慎衡量，以找出最能善用公帑的平衡点。

而对于该如何取舍是否租用私人物业作为政府办公地方的问题，香港特别行政区政府亦有一定规范：“政府有关购置和编配政府办公地方的政策，是在符合部门对地



点的特定要求的情况下，把政府部门从租用办公地方迁往政府自置办公地方，并尽可能迁离租金昂贵的贵重地段，改在租金相宜的非贵重地段办公。政府把各部门安置到政府自置办公地方，原因如下：

- (a) 较符合成本效益；
- (b) 保障使用年期；及
- (c) 较能切合用户的特别要求，尤以须进行大规模而费用昂贵的装修工程的部门为然。”（详见附件六）

另一方面，随着社会不断进步，各地政府对环保的意识日渐高涨，但装修工程少不免需要大兴土木，并会产生建筑废料、噪音污染、消耗能源等。因此，装修工程的成本不能只考虑公帑的耗用，亦必须就环保方面详加考虑合理的规模、适当的间隔，以及材料的使用；在规划、设计、招标、施工及验收过程中严格监管。减少对旧有装修的废弃，使用具合适环保标签的建材，考虑现有装修物料的可再用性等。环委会作为推广环保工作的机构，在是次装修工程中应身体力行，为推动环保起表率作用。但环委会在工程进行期间，却不断对工程项目作出更改及加插，如多功能演讲厅展览室改用电动窗帘及全体委员会会议室两边窗增加马达（电动窗帘同时手动操作）有违能源节约原则；秘书室柜尺寸及颜色错误，需要重新拆造；大型会议室樱桃木木门需全部作出更换及局部位置改用玻璃门；为使用率不高的多功能演讲厅展览室及全体委员会会议室装备了 130 套 4 频度红外线接收器及耳筒等，这些都有违环保的宗旨，若能在事前对工程作出规范、跟进或监管，是可以减少出错而造成的浪费。因此，行政当局应着力制订环保建筑 / 装修指引，务求在耗用公帑之余，能推动环保建筑 / 装修，以更能为维护美好环境作出一分贡献。

## 4.2 建议

宏观而言，应该对公共部门办公室的装修、搬迁及兴建新办公大楼，设立规范化的客观标准，制订相关的成文指引及监管机制，按照部门的级别及人员编制明确规范其办公室的使用面积、人均使用面积、装修规格及车位数目等。行政当局应该从整体性考虑政府办公室的设置，合理将之分配于政府自置的物业或租赁的私人物业内，以应对租赁市场变化，保障公共利益，并在租赁及自置物业之间取得平衡，减少不确定因素及经济损失。而在规划办公室的装修设计时，应以审慎及实用的角度去考虑办公室的间隔设计、装修用料及其附属设备的需要性，以符合环保需要；并制订环保建筑（装修）指引，由相关部门在规划至验收期间进行监管。



附件



# 附件一

## 地产代理公司 2004 年 5 月就环委会的谘询而提供的报价资料

| 地点    | 新口岸皇朝广场         |                     | 新口岸皇朝广场        |                     | 商业大厦 A                               |                     |
|-------|-----------------|---------------------|----------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------|
| 楼层及面积 | 10 楼            | 26,688 平方呎          | 11 楼           | 26,688 平方呎          | 3 楼                                  | 25,084 平方呎          |
| 租金    | MOP 3.80 / 平方呎  |                     | MOP 3.61 / 平方呎 |                     | MOP67,632.00 / 月<br>即 MOP 2.69 / 平方呎 |                     |
| 管理费   | MOP2.00 / 平方呎   |                     | MOP2.00 / 平方呎  |                     | MOP2.00 / 平方呎                        |                     |
| 车位配套  | 提供 8 个<br>免租车位* | 缴付管理费<br>MOP100 / 个 | MOP400 / 个     | 缴付管理费<br>MOP100 / 个 | MOP415 / 个                           | 缴付管理费<br>MOP100 / 个 |
| 装修期   | 免租 45 天         | 仍需缴付<br>相关管理费       | 免租 45 天        | 仍需缴付<br>相关管理费       | 免租 2 个月                              | 没有指出                |
| 租期    | 未有规定            |                     | 二年至三年          |                     | 二年                                   |                     |

\* 2004 年 7 月，环委会再次收到皇朝广场 10 楼另一份关于租赁事宜的说明，当中所附带的免租车位改为 3 个，其余报价资料相同。

## 附件二

### 2004 年 9 月份有关皇朝广场 10 楼的设计图则

| 间隔         | 面积（平方呎） |
|------------|---------|
| 主管 1       | 250     |
| 主管 2       | 200     |
| 主管 3       | 150     |
| 主管 4       | 150     |
| 主管 5       | 100     |
| 主管 6       | 100     |
| 技术员 60 人   | 3600    |
| 高级技术员      | 1920    |
| 电脑室        | 400     |
| 两个小会议室     | 480     |
| 资料室        | 740     |
| 多功能演讲厅展览室  | 1298    |
| 控制室        | 110     |
| 全体委员会会议室   | 1200    |
| 翻译室        | 110     |
| 接待处及小会客室   | 200     |
| 会客室        | 120     |
| 文件储存室      | 669     |
| 非流动物资储存室   | 1000    |
| 流动物资储存室    | 1000    |
| 化学品储存室+清洁室 | 231     |
| 仪器室        | 350     |
| 茶水间        | 125     |
| 杂物房        | 210     |
| 2 个影印房     | 165     |

### 附件三

#### 2005 年 4 月份有关皇朝广场 10 楼的设计图则

| 间隔        | 面积（平方呎） |
|-----------|---------|
| 主管 1      | 415     |
| 主管 2      | 297     |
| 3 个厅长     | 598     |
| 8 个处长     | 871     |
| 7 个技术员办公室 | 4193    |
| 电脑房       | 248     |
| 会议室       | 227     |
| 秘书室       | 164     |
| 高级技术员办公室  | 400     |
| 资料室图书馆    | 840     |
| 附设控制室     | 65      |
| 多功能演讲厅展览室 | 1752    |
| 附设控制室     | 75      |
| 流动物资储存室   | 572     |
| 全体委员会会议室  | 1226    |
| 2 个即时传译室  | 114     |
| 会客及接待室    | 319     |
| 会客室       | 189     |
| 茶水间       | 134     |
| 仪器储存室     | 176     |
| 2 个影印房    | 246     |
| 文件储存室     | 710     |
| 非流动物资储存室  | 911     |

#### 附件四

##### 2006 年 5 月至 2008 年 11 月环委会在部门以外地点举办的活动

| 日期          | 活动                                               | 地点               |
|-------------|--------------------------------------------------|------------------|
| 2008 年 11 月 | “绿色社区大比拼”颁奖仪式暨“迈向可持续发展的澳门”图片展                    | 佑汉社区中心           |
| 2008 年 11 月 | “珍惜用水创未来—主题曲及展板”光碟发行仪式                           | 新口岸澳门教科文中心多功能厅   |
| 2008 年 10 月 | “实践环境管理”、“环保采购”及“环保办公室”培训                        | 公共行政大楼地库一层演讲厅    |
| 2008 年 9 月  | “气候变化”征文比赛颁奖典礼、《京都议定书》适澳仪式及“台风委员会会徽”创作比赛颁奖典礼     | 世界贸易中心五楼莲花厅      |
| 2008 年 9 月  | “共享清新空气、齐来绿色出行”大步行活动                             | 塔石广场步行至妈阁庙前地     |
| 2008 年 6 月  | “爱惜资源，使用环保购物袋”推广活动                               | 商号及公共场所          |
| 2008 年 6 月  | “世界环境日之未来的气候”展览、“爱惜资源，自备环保购物袋”启动暨《环境条约与澳门》新书发行仪式 | 澳门艺术博物馆演讲厅       |
| 2008 年 6 月  | “世界环境日之未来的气候”展览                                  | 澳门艺术博物馆 0 层展览厅   |
| 2008 年 5 月  | “两地五市世界环境日联合大行动”                                 | 澳门综艺馆            |
| 2008 年 5 月  | “国际生物多样性日之珍稀动植物”展览                               | 澳门工会联合总会工人体育场展览厅 |
| 2008 年 4 月  | “珍惜资源，善待地球”—2008 地球日环保展览                         | 陆军俱乐部何贤爵士展览厅     |
| 2008 年 3 月  | “珍惜用水创未来之 2008 世界水日—水与卫生”嘉年华                     | 友谊广场             |
| 2008 年 3 月  | “珍惜用水创未来 2008 世界水日—水与卫生”系列活动之写生比赛                | 路环水厂             |
| 2008 年 3 月  | “珍惜用水创未来 2008 世界水日—水与卫生”系列活动之“美化墙身”活动            | 友谊大马路宋玉生广场行人隧道   |
| 2008 年 3 月  | “澳门环保酒店奖”颁奖典礼                                    | 世界贸易中心五楼莲花厅      |
| 2007 年 12 月 | “绿色社区大比拼”颁奖仪式暨“美丽的地球”图片展                         | 澳门街坊会联合总会柏蕙活动中心  |
| 2007 年 10 月 | “走进七彩云南—首届泛珠三角环保演讲比赛”                            | 云南昆明             |



| 日期          | 活动                       | 地点            |
|-------------|--------------------------|---------------|
| 2007 年 10 月 | “公共部门环境管理介绍会”            | 澳门理工学院礼堂      |
| 2007 年 10 月 | “建筑工地环境管理研讨会”            | 世界贸易中心五楼莲花厅   |
| 2007 年 9 月  | “国际生物多样性日之自然与生态”摄影比赛作品展  | 澳门陆军俱乐部何贤爵士厅  |
| 2007 年 9 月  | “绿色步行齐参与，爱护环境健身心”大步行     | 宋玉生公园步行至妈阁庙前地 |
| 2007 年 8 月  | 《澳门环境状况报告 2006》发行仪式      | 世界贸易中心五楼莲花厅   |
| 2007 年 7 月  | 派发“环保购物袋”的活动             | 佑汉街市公园        |
| 2007 年 6 月  | 派发“环保购物袋”的活动             | 凼仔北帝庙前地       |
| 2007 年 6 月  | “澳门环保酒店奖评审标准解释会”         | 旅游活动中心        |
| 2007 年 6 月  | 派发“环保购物袋”的活动             | 三盏灯圆形地        |
| 2007 年 6 月  | “爱惜资源，使用环保购物袋”的推广活动启动仪式  | 新口岸社区中心       |
| 2007 年 6 月  | “两地五市世界环境日联合大行动”之竞技表演活动  | 澳门理工学院体育馆     |
| 2007 年 5 月  | “澳门环保酒店奖”启动仪式            | 澳门艺术博物馆演讲厅    |
| 2007 年 4 月  | “二零零七年地球日系列活动之环保亲子同乐日”活动 | 华士古达嘉玛花园      |
| 2007 年 4 月  | “美丽的地球”—2007 地球日环保展览开幕仪式 | 卢廉若公园春草堂      |
| 2006 年 10 月 | “环保单车游”                  | 凼仔排角排楼        |
| 2006 年 6 月  | “爱惜资源，使用环保购物袋”           | 商号            |
| 2006 年 6 月  | 泛珠三角区域环境保护合作联席会议第三次会议    | 云南昆明          |
| 2006 年 5 月  | “两地五市世界环境日联合大行动”启动仪式     | 澳门塔石体育馆       |
| 2006 年 5 月  | 《澳门环境状况报告 2005》发行仪式      | 世界贸易中心五楼莲花厅   |

## 附件五

### 党政机关办公用房建设标准[2007 年]

#### 第一章 总则

第一条 为在党政机关办公用房建设中，贯彻艰苦奋斗、勤俭建国、厉行节约、制止奢侈浪费的方针，合理确定办公用房的建设内容和建设规模，加强管理和监督，制定本建设标准。

第二条 本建设标准为全国统一的建设标准，是编制、评估和审批党政机关办公用房项目建议书和可行性研究报告，以及审查工程初步设计和监督检查的依据。

第三条 本建设标准适用于全国县级及以上党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、审判机关、检察机关，以及工会、共青团、妇联等人民团体机关办公用房（以下简称“党政机关办公用房”）的新建工程。改建、扩建工程参照执行。

第四条 党政机关办公用房必须按照统筹兼顾、量力而行、逐步改善的原则进行建设。办公用房的建设规模，应根据使用单位的级别和编制定员，按照本建设标准规定的建设等级、建筑面积指标确定。

第五条 省（自治区、直辖市）、市（地、州、盟）、县（市、旗）同级党政机关及其直属机关办公用房宜集中建设或联合建设，充分利用公共服务和附属设施。

第六条 党政机关办公用房的建设应符合城市规划的要求，综合考虑建筑性质、建筑造型、建筑立面特征等与周围环境的关系，并应符合国家有关节约用地、节能节水、环境保护和消防安全等规定。

第七条 党政机关办公用房的建设水平，应与当地的经济发展水平相适应，做到实事求是、因地制宜、功能适用、简朴庄重。为提高机关工作效率，应设置或预留办公自动化等设施的条件。

第八条 党政机关办公用房的建设，应坚持后勤服务社会化的改革方向，充分利用社会服务设施。集中建设或联合建设办公用房的公共服务和附属设施，应统一规划、集中管理、共同使用。

第九条 党政机关办公用房的建设除应符合本建设标准外，还应执行国家有关建筑设计标准、规范的规定。

## 第二章 建设等级与面积指标

第十条 党政机关办公用房建设等级分为三级：

一级办公用房，适用于中央部（委）级机关、省（自治区、直辖市）级机关，以及相当于该级别的其他机关。

二级办公用房，适用于市（地、州、盟）级机关，以及相当于该级别的其他机关。

三级办公用房，适用于县（市、旗）级机关，以及相当于该级别的其他机关。

第十一条 党政机关办公用房包括：办公室用房、公共服务用房、设备用房和附属用房。各类用房的内容如下：

一、办公室用房，包括一般工作人员办公室和领导人员办公室。

二、公共服务用房，包括会议室、接待室、档案室、文印室、资料室、收发室、计算机房、储藏室、卫生间、公勤人员用房、警卫用房等。

三、设备用房，包括变配电室、水泵房、水箱间、锅炉房、电梯机房、制冷机房、通信机房等。

四、附属用房，包括食堂、汽车库、人防设施、消防设施等。

除上述四类用房之外的特殊业务用房，需要单独审批和核定标准。

第十二条 各级党政机关办公用房人均建筑面积指标应按下列规定执行：

一级办公用房，编制定员每人平均建筑面积为 26～30 平方米，使用面积为 16～19 平方米；编制定员超过 400 人时，应取下限。

二级办公用房，编制定员每人平均建筑面积为 20～24 平方米，使用面积为 12～15 平方米；编制定员超过 200 人时，应取下限。

三级办公用房，编制定员每人平均建筑面积为 16～18 平方米，使用面积为 10～12 平方米；编制定员超过 100 人时，应取下限。

寒冷地区办公用房、高层建筑办公用房的人均面积指标可采用使用面积指标控制。

第十三条 各级工作人员办公室的使用面积，不应超过下列规定：

一、中央机关：

正部级：每人使用面积 54 平方米。

副部级：每人使用面积 42 平方米。

正司（局）级：每人使用面积 24 平方米。

副司（局）级：每人使用面积 18 平方米。

处级：每人使用面积 9 平方米。

处级以下：每人使用面积 6 平方米。

二、地方机关

（一）省级及直属机关

省（自治区、直辖市）级正职：每人使用面积 54 平方米。

省（自治区、直辖市）级副职：每人使用面积 42 平方米。

直属机关正厅（局）级：每人使用面积 24 平方米。

副厅（局）级：每人使用面积 18 平方米。

处级：每人使用面积 12 平方米。

处级以下：每人使用面积 6 平方米。

（二）市（地、州、盟）级及直属机关

市（地、州、盟）级正职：每人使用面积 32 平方米。

市（地、州、盟）级副职：每人使用面积 18 平方米。

直属机关局（处）级：每人使用面积 12 平方米。

局（处）级以下：每人使用面积 6 平方米。

（三）县（市、旗）级及直属机关

县（市、旗）级正职：每人使用面积 20 平方米。

县（市、旗）级副职：每人使用面积 12 平方米。

直属机关科级：每人使用面积 9 平方米。

科级以下：每人使用面积 6 平方米。

第十四条 本建设标准第十二条中各级办公用房人均建筑面积指标，未包括独立变配电室、锅炉房、食堂、汽车库、人防设施和警卫用房的面积。

需要建设独立变配电室、锅炉房、食堂等设施，应按办公用房需要进行配置。警卫用房的建设应按国家有关规定执行。

第十五条 党政机关办公用房的人防设施，应按国家人防部门规定的设防范围和标准计列建筑面积。人防设施建设应做到平战结合、充分利用。

第十六条 党政机关办公用房的汽车停车设施应包括地面停车场和汽车库。汽车停车设施建设应充分利用社会停车设施，确需建设独立汽车库时，应注意节约用地，充分利用地下室或半地下室。

第十七条 党政机关办公用房的建设规模，应根据批准的编制定员人数，对照本建设标准规定的建设等级，按每人平均建筑面积指标乘以编制定员数，并加上第十四条、第十五条、第十六条中需要或者按规定设置的其他用房建筑面积计算总建筑面积。

### 第三章 选址与建设用地

第十八条 党政机关办公用房的建设地点应选择在交通便捷、环境适宜、公共服务设施条件较好、有利于安全保卫和远离污染源的地点，应避免建设在工业区、商业区、居民区。

第十九条 党政机关办公用房的建设应节约用地，所需建设用地面积应根据当地城市规划确定的建筑容积率进行核算。

第二十条 党政机关办公用房的建设，应符合当地城市有关基地绿化面积指标的规定。

第二十一条 党政机关办公用房的汽车库和高层办公建筑的消防水池、水泵房等用房的建设，应充分利用地下室空间。

### 第四章 建筑标准

第二十二条 党政机关办公用房建筑应按照本建设标准第十一条的规定设置办公室用房、公共服务用房、设备用房、附属用房等。办公用房建筑平面布置应功能分区明确、使用方便、布局合理。办公用房区应与机关住宅区分开设置。

第二十三条 各级党政机关办公用房建筑应合理确定门厅、走廊、电梯厅等面积，提高使用面积系数。办公用房建筑总使用面积系数，多层建筑不应低于 60%，高层建筑不应低于 57%。

第二十四条 各级党政机关一般工作人员办公室宜采用大开间，提高办公室利用率；需设置分隔单间办公室的，标准单间办公室使用面积以 12~18 平方米为宜。

第二十五条 各级党政机关办公用房的会议室宜以中、小会议室为主，小会议室宜采用 1~2 个标准间，中会议室宜采用 3~4 个标准间。大会议室应根据编制定员人数并结合机关内部活动需要设置。

第二十六条 各级党政机关办公用房宜建多层；一级、二级办公用房根据城市规划的要求可建高层。

第二十七条 多层办公建筑标准层层高不宜超过 3.3 米，高层办公建筑标准层层高不宜超过 3.6 米；室内净高不应低于 2.5 米。

第二十八条 各级党政机关办公用房建筑耐久年限不应低于二级（50~100 年）；建筑安全等级不应低于二级。

第二十九条 各级党政机关办公用房建筑防火应符合国家有关建筑设计防火规范的规定。

## 第五章 装修标准

第三十条 党政机关办公用房的建筑装饰应遵循简朴庄重、经济适用原则，兼顾美观和地方特色。装修材料选择应因地制宜、就地取材，不应进口装修材料。

第三十一条 各级党政机关办公用房的外部装修，一级办公用房宜采用中级装修；二级、三级办公用房宜采用普通装修，主要入口部位可适当采用中级装修。外门窗应按当地城市规定的节能指标要求采用密封和保温、隔热性能好的产品。

第三十二条 各级党政机关办公用房的内部装修，一级办公用房的门厅、电梯厅、贵宾接待室、重要会议室、领导人员办公室等重要部位可采用中、高级装修；二级、三级办公用房的上述重要部位宜采用中级装修。一般工作人员办公室以及其他房间和部位应采用普通装修。

第三十三条 各级党政机关办公用房装修标准，参照本建设标准附表一《党政机关办公用房建筑装饰装修标准》；装修选用材料，参考本建设标准附表二《建筑装饰装修材料选用举例》。

第三十四条 各级党政机关办公用房的内部装修费用占建安工程造价的比例，应按下列数值控制：

砖混结构建筑：不应超过 35%；

框架结构建筑：不应超过 25%。

## 第六章 室内环境与建筑设备

第三十五条 各级党政机关办公用房的办公室、会议室应采用直接采光。办公室照明应采用普通节能灯具，门厅、会议室可根据需要采用节能装饰灯具。

第三十六条 采暖地区的各级党政机关办公用房应优先采用区域集中供热采暖系统。

第三十七条 各级党政机关办公用房的办公室应采用自然通风换气方式。夏季需要进行人工降温的地区，可设置空调，包括采用分区或集中空调系统。

第三十八条 新建的五层及五层以上的各级党政机关办公用房建筑应设置电梯或预留安装电梯的空间。

第三十九条 各级党政机关办公用房的通讯与计算机网络设施应能满足办公自动化的要求，并应根据办公自动化及安全、保密、消防管理等要求综合布线、预留接口。

第四十条 各级党政机关办公用房的卫生间应设置前室，卫生间洁具应采用易于清洁的卫生设备，并应设置机械排风设备和垃圾收集存放设施。

第四十一条 各级党政机关办公用房使用的采暖设备、空调设备、电梯设备及卫生设备均应采用国产设备。

## 第七章 附则

第四十二条 本建设标准发布后，国家计委原颁布的《行政办公楼建设标准（试行）》（计标（1987）184号）和《中央国家机关办公及业务用房建设标准》（计投资（1996）2984号）停止执行。

第四十三条 本建设标准由国家发展计划委员会负责解释。

第四十四条 本建设标准自发布之日起施行。

## 附件六

### 香港审计署署长第 37 号报告书 第 5 章—政府办公楼宇的建设工程 第 1 部份：引言

(二零零一年十月十五日)

#### 政府对于办公地方的政策

1.1 政府有关购置和编配政府办公地方<sup>8</sup>的政策，是在符合部门对地点的特定要求的情况下，把政府部门从租用办公地方迁往政府自置办公地方，并尽可能迁离租金昂贵的贵重地段，改在租金相宜的非贵重地段办公。政府把各部门安置到政府自置办公地方，原因如下：

- (a) 较符合成本效益<sup>9</sup>；
- (b) 保障使用年期；及
- (c) 较能切合用户的特别要求，尤以须进行大规模而费用昂贵的装修工程的部门为然。

1.2 为配合部门对额外办公地方的需求，政府通常有以下方案可供选择：

- (a) 如有合适用地，便建造办公楼宇，以应付部门对办公地方的长远需要；
- (b) 在资源许可及市况有利的情况下，向私人发展商购置办公地方；及
- (c) 如政府现有楼宇的地点未能配合部门对地点的特定要求，或未能应付即时或短期的办公地方需求，便会租用所需地方办公。

1.3 库务局局长全面负责办公地方的政策事宜。政府产业署（产业署）是负责政府物业的规划和管理行政机构，须就所有有关政府物业的政策和行政事宜，向库务局局长提供意见，并在申请拨款建造新的政府联用楼宇及编配办公地方予政府部门<sup>10</sup>时，担当统筹的角色。建筑署则负责建造政府楼宇。

1.4 近年，政府已建造或着手策划多幢政府办公楼宇的工程，以应付普遍不敷应用的政府办公地方，以及容许位于土地未尽其用的政府楼宇可以重新发展。

---

<sup>8</sup> 政府办公地方包括一般办公室和部门专门用途办公地方，例如基层健康护理中心。

<sup>9</sup> 根据政府产业署以还本期来说，政府自置办公地方较符合成本效益。购置办公地方的还本期约为 15 至 20 年，而政府所建造的办公地方的还本期则更短。

<sup>10</sup> 编配新的政府办公楼宇的地方予部门使用的安排，须获有关部门接纳。有关部门对办公地方的要求，亦须经产业署详细审核。



## 附件七

### 环境保护局之书面回应



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
環境保護局  
Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental

就《環境委員會辦公室搬遷及裝修工程衡工量值式審計報告》  
之檢討及跟進建議

環境保護局非常重視審計署在《環境委員會辦公室搬遷及裝修工程》衡工量值式審計報告中所提出的評論及建議，並作出下列回應：

1. 對“搬遷過於倉卒”、“間隔設置缺乏標準”及“辦公室租賃”作出之回應

環境委員會的搬遷決定是考慮到要配合未來設立環境保護局的目標而作出的。環境保護局對於審計署的意見基本持同意的態度，認同在選擇遷址地點時，若以改組成局級機構為主要考慮因素時，應更掌握改組的確實架構及規模和改組的時間表，以便能更準確估算所需規模及對新辦公室作合理的整體規劃。

至於在間隔設置方面，根據 2009 年 5 月 18 日第 14/2009 號行政法規“環境保護局的組織及運作”第二十條所指的附表，環境保護局之人員編制為 107 人。自 2009 年 6 月 29 日環境保護局的正式成立，將按其職能有序地開展相關工作，並根據實際需要增聘人員，估計在未來的日子人員的配備將陸續增加，充分使用現有的辦公室空間，並將優化多功能室、會議室及其設備的使用情況（請參閱下述第 4 點之措施）。

環境保護局在日後因工作業務上的發展需要進行裝修工程或搬遷時，對於辦公地點的選址及設計將以便民、改善工作環境及有利於部門發展需要的前提下作出充分的考慮，亦將會按實際的需要，配合部門的發展而提出新辦公地點的要求，務求達到應有的效益。

而在圖則設計及設備配置方面，為避免日後因更改裝修工程而導致時間及金錢上的損失，環境保護局將加強與工務部門之溝通，在前期作出充分的考慮及分析，盡早提出設計概念及其他用料的確切需求，並對工程的開展及進度作出積極的跟進及配合。

就政府部門租賃商業樓宇作為辦公室之事宜，確實受市場效應、租金及租約等不確定的因素影響。如何作出審慎衡量、取捨長期租用商業樓宇或使用政府物業，的確需要考慮符合成本效益、使用年期及切合部門的特定要求而作出長遠的規劃。環境委員會一如其他租用商業大樓的公共部門，在市場經濟下，都必須要面對租金上調的風險。因此，建議政府應該對公共部門辦公室的裝修、搬遷、租



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
環境保護局  
Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental

質及興建新辦公大樓，設立規範化的客觀標準，制訂相關的成文指引及監管機制，將有助公共部門符合成本效益地進行相關之行爲。

## 2. 對“租賃行爲中關於車位需求”作出之回應

環境委員會在計劃搬遷階段的車位需求只爲供2部公務用車及1部環境噪聲監測車使用。因此，當相關之物業管理有限公司聲稱擁有租賃皇朝廣場10樓並具附帶8個免租車位的權限時，在善用公帑的前提下決定接受此附帶條件而與有關公司簽署合同，對車位的需求評估並非帶有隨意性。然而，對於未能及早發現有關物理管理公司不具有附帶8個免租車位之權限，確實需檢討有關的工作程序。

## 3. 對“化驗室設置”作出之回應

目前環境保護局配置有可攜式的氣體分析儀及水質分析儀等設備，以作爲出現突發污染事故時初步污染物分析之用。未來還將逐步添置其他設備以履行環境保護局新增之環境監察工作。同時，環境保護局將計劃完善現設於氹仔環保基建管理中心內的化驗室，提供更安全及完備之空間，進行現有儀器設備之校正及簡易分析和化驗工作，及存放相關儀器設備和化學品。然而，對於涉及特殊、危險和微量污染物之分析，以及需進行大量樣品分析工作時，在考慮安全、添置設備及增聘分析人員之成本、設備維護保養和專業認可等問題，未來將研究委託政府相關化驗機構或外判與相關專業化驗機構的可行性，以節省資源及公帑。

## 4. 優化環境保護局多功能室/會議室及其設備的使用情況

隨著環境保護局新增之政策制訂、立法及制訂標準以及宣傳合作等職能，以及未來成立之環境諮詢機構，將考慮利用現有會議室及多功能室舉辦更多諮詢會、研討會、工作坊以及相關會議。爲此，環境保護局多功能室及會議室將就下列幾方面規劃其用途，務求優化其使用情況：

- 1) 作爲發佈環保訊息，例如記者招待會的場地；
- 2) 舉行部門內部培訓；
- 3) 爲社會團體、機構等舉辦特定主題的環保培訓；
- 4) 讓非牟利團體借用場地，以舉辦環保相關的宣傳教育活動；



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
環境保護局  
Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental

- 5) 舉行環保交流合作會議；
- 6) 舉行環境諮詢委員會會議。

另外，為完善該場地和設備的管理及使用，將建立相關管理制度，包括：

- 1) 制定場地平面圖、可用面積、不同場地設置方式的使用人數、可提供設備等基本資料夾，方便內部及外部使用者籌劃其活動；
- 2) 制定場地使用規則，讓場地管理者及使用者清晰責任及權利；
- 3) 收集場地使用者活動後的意見、並持續更新及維護場地使用記錄，以便作為場地管理改善的依據。

## 5. 開展環保標籤及推動環保採購工作

利用公共部門龐大的採購力量推動環保採購，一方面有助減低部門運作對環境的壓力，同時亦能帶動環保產品及服務的發展，對公共部門、社會及環保產業而言是共贏的舉措。而可靠、獨立及廣為公眾接受的環保標籤則能為消費者選購真正的環保產品提供實用資訊。為此，環境保護局將逐步推動環保標籤及環保採購工作，以期配合社會對相關環保產品資訊日漸提高的需求，同時亦有助公共部門開展環保採購，鼓勵環保市場的設立。

總的來說，環境保護局相信審計署是次審計的目的是客觀地找出問題所在，以便協助部門作出相應的改善，並希望以點帶面，呼籲公共部門在裝修、搬遷或興建新辦公大樓時，能明確規範相關使用及裝修的標準，並對辦公室的設置作出整體性的考慮。環境保護局除對報告中所提出的建議持續作檢討和跟進外，並願意全力配合，在未來的日子與相關部門共同合作研究環保建築 / 裝修規格的工作，為維護澳門美好環境作出貢獻。