



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

核准  
Aprovo

行政長官  
Chefe do Executivo  
12 / 11 / 20 21

# 聯生工業邨 地段劃分規章

(2021.10.19)



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

### 第一條

#### 標的及範圍

- 一、本規章訂定在其附件一之地段劃分圖所劃定的聯生工業邨（以下簡稱工業邨）地段範圍內土地的佔用、使用及改造應遵守之規則及指引。
- 二、各地段用以興建及設置僅可作工業活動用途的單位。

### 第二條

#### 定義

為適用本規章的規定，下列用語的含義為：

- 1) 街道準線----是指由土地工務運輸局訂定、用作界定地段與連接的道路或公共街道的分界線及分界面；
- 2) 地段----周邊為街道作興建用途之土地範圍；
- 3) 地段面積----樓宇座地面積之總和，包括土地之無上蓋面積；
- 4) 建築面積(ABC)----即所有樓層有蓋部分之樓板面積的合計；
- 5) 覆蓋面積----指地界範圍內、樓宇周界的總垂直投影面積；
- 6) 地積比率(IUS)----樓宇建築面積除以地段總面積，以倍數來表示其關係，但地庫停車場之建築面積不計算在內。
- 7) 土地覆蓋率( IOS)----樓宇之覆蓋面積除以地段總面積，以百分比表示。

### 第三條

#### 可建造性的一般條件

- 一、樓宇之興建以及對樓宇進行任何擴建、改建或拆建工程者，須預先取得由土地工務運輸局發出的准照，而該准照的申請則應附同工業邨的管理實體澳門工業園區發展有限公司的意見。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

二、計劃之編製及執行上款所指的工程須遵守土木建築範疇適用的法律及規章的規定，包括由土地工務運輸局發出之行政指引，以及下列標準：

- 1) 各地段的最大許可地積比率(IUS)、最大許可覆蓋率(IOUS)及樓宇最大許可高度，應為本規章附件二的表中所指者；
- 2) 植物種植面積，包括地面層、天台及垂直綠化的面積，不應少於地段面積的35%；
- 3) 地面層必須設有透水區用作植物種植，其面積不應少於地段面積的25%；
- 4) 天面樓板須設置太陽能發電設備及/或作綠化處理，太陽能板的設置面積及/或植物種植面積不應少於露天面積的30%；
- 5) 建築計劃應符合ISO50001能源管理認證；
- 6) 樓宇外圍周邊應與有關地段邊界至少距離5米；
- 7) 須在樓宇周圍作景觀處理；
- 8) 不同地段之建築物，得於側面互相倚靠，但須遵守適用的法律及規章的規定，且整體研究須獲土地工務運輸局核准。

三、廠房內禁止居住用途，包括其附屬建築或樓宇。

四、禁止在批出地段內的樓宇設定分層所有權。

五、應將工程計劃，包括建築、地基及結構、供水、排水及污水管道、電力、防火安全、電信設施及特別設施等一系列專業計劃，連同圍牆及/或圍欄及淨化系統計劃一併呈交。

六、物料之裝卸或存放，均應在每一地段內進行，以避免所掉落之物料被拖離該地段，從而影響各網絡之運作，尤其是道路及雨水收集渠之運作，以及影響建設之美觀。

七、無上蓋之地面須具排水設施，使雨水或清洗廢水易於排往連接渠道總網絡



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

之排水溝。如有需要，得要求對排出之雨水或清洗廢水作出處理。

八、應確保消防車輛能靠近設施之每一點，以達到防火安全之目的。

#### 第四條

##### 出入及停泊

- 一、應優先以道路網絡之次要通道出入各地段。
- 二、僅在經適當說明理由且在取得交通事務局之贊同意見後，獲土地工務運輸局許可之例外情況下，允許以區外道路或與該區相連之道路直接進入各地段，但須經常注意及儘量減低車輛通行所造成之不便。
- 三、工業邨地段周邊道路網通道之車行道寬度不得少於6米，但不影響在認為有需要之情況下定出更大之寬度。
- 四、工業邨地段周邊道路網通道之車行道兩旁須有人行道，其寬度不少於1.5米。
- 五、通道之轉彎半徑不得少於15米。
- 六、工業邨內每一地段之有蓋車位（在樓宇內者）數目，按樓層總面積每500平方米設有一個室內停車位及一個室內摩托車位。
- 七、須在地段內設有供員工及訪客使用之停車區，按樓層總面積每500平方米及每200平方米分別設一個車位及一個摩托車位。
- 八、在地段內應設有供重型車輛裝卸貨物及停泊之區域，其車位數目視乎所設工業類型按每一情況而定。

#### 第五條

##### 外部空間

- 一、地面層透水區，尤其是樓宇與地段邊界之範圍，應按照呈交予土地工務運輸局核准之景觀設計圖，用作植樹綠化地帶並應作相應之養護。





澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

- 二、上款所指的設計圖應附同比例至少為1:500並註明地段內通道及室外停車場所佔面積以及綠化面積之景觀規劃設計平面圖，以及兩個比例至少為1:500之剖面圖。
- 三、第一款所指之綠化區，除作保護及景觀之功用外，不應作其他用途。
- 四、在工業樓宇與地段邊界間之保護地帶，僅許可建造專用於門衛及/或變壓站之低矮建築物，且應與有關地段之邊界至少保持5米之距離，但屬正門者(控制進入)除外。

## 第六條

### 圍欄

- 一、地段之邊界應以最高高度為2米之圍牆分隔，其中0.5米為砌牆，其餘則為柵欄。
- 二、圍欄施工所包括之建築設計細則，必須納入建築計劃的組成文件內，其比例不少於1:50。

## 第七條

### 基本基建設施

- 一、企業應確保在其地段內對雨水及廢水排放網進行定期清洗，使之免受淤塞或損壞。
- 二、所設立的企業應對因不遵守上款規定而導致工業邨渠道總網絡受到損壞負責，尤其是對淤塞之情況負責。
- 三、工業單位之使用准照僅在下水道網及有關處理系統竣工後發出。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

第八條

環境管制

- 一、不論在發出工程准照的程序，抑或在工程執行的階段及工業活動運作時，工業單位都應遵守現行尤其與水質、空氣質量、噪音和固體廢物的控制及處理有關的環境法例。
- 二、工業單位應設置防止污染系統，以避免未經適當處理而排出之液體、灰塵、有毒氣體或煙霧、過大之噪音或使人極度不適之氣味等排入大氣、土壤以及排入廢水及雨水排放網內。
- 三、如所開設之工業肯定對環境造成一定程度之污染或產生總排水系統不能處理之廢水，則僅在申請人證明將引進之淨化手段及系統能完全確保不會使環境受污染且能符合法律所定之標準時，方允許設置。
- 四、所設立的企業不得以任何借口阻止或阻撓有權限之實體實地檢查所裝置之防污系統及測定其運作效能，該等檢查活動尤其透過收集所排出之氣體、液體或固體物之樣本及分析其特性而為之，而所設立的企業應許可該等措施。
- 五、所設立的企業須預先對廢水進行處理，從而使排入公共渠道網絡之水之性質與總系統相融，並能遵守有關此事宜之標準及現行法律。
- 六、不論廢料之性質及來源如何，其持有人應促使收集、貯存、運送、清除或使用該等廢料，以免危及人之健康及破壞環境。
- 七、所有防止污染系統均應以計劃書之形式呈交予對該事宜具有權限之實體。
- 八、所設立的企業應對必須中止防止污染系統運作而引致之損失負全部責任。
- 九、所設立的企業應對防止污染系統運作無效而對第三人所引致之損害負責。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

第九條

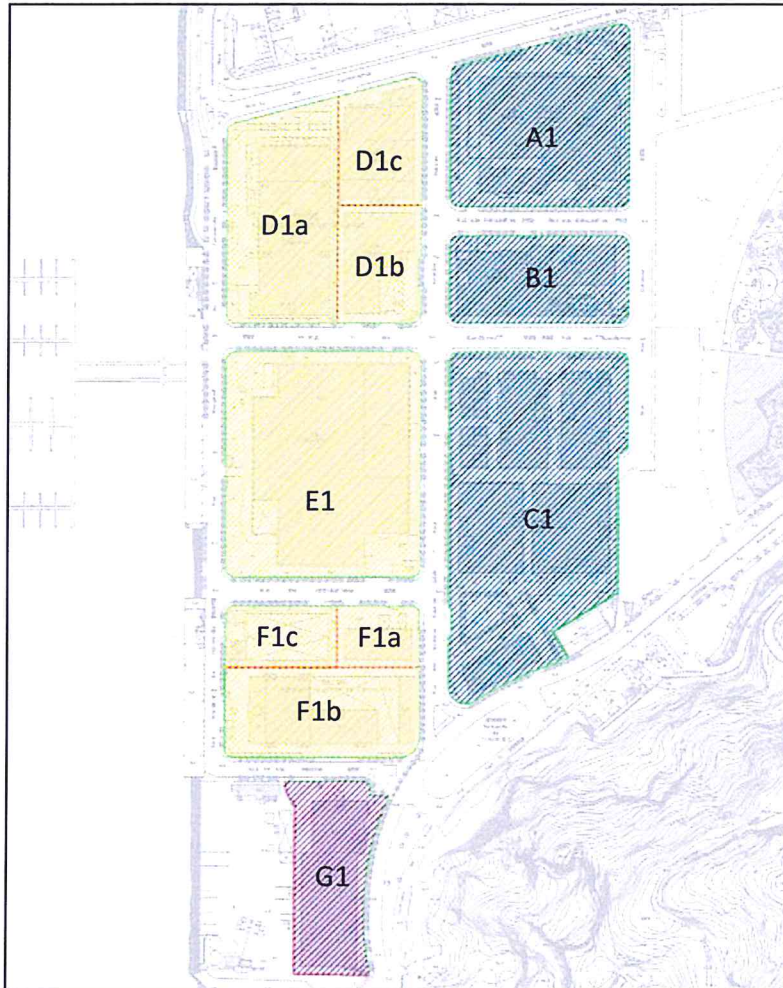
最後規定

在工業邨內設立的企業受規範從事工業活動適用的法律及規章的規定約束，而該等規定旨在預防工業場所投產所導致的危險及不便之處，以保護公眾及工作人員的健康、人身及財產的安全、工作地點的衛生和安全以及環境質量。



澳門特別行政區政府  
 Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
 土地工務運輸局  
 Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

附件一 地段劃分圖



附件二- 地段利用條件摘要表

地段	地段面積 (平方米)	最大許可覆蓋率 (IOS)	最大許可地積比率 (IUS)	樓宇最大許可高度 (米)
A1	14,865	60%	7	50
B1	7,980	60%	7	50
C1	27,109	60%	7	50
D1a	12,000	65%	5.5	31.5
D1b	5,000	65%	5.5	31.5
D1c	5,137	65%	5.5	31.5
E1	22,369	65%	5.5	31.5
F1a	2,592	65%	5.5	31.5
F1b	9,000	65%	5.5	31.5
F1c	3,500	65%	5.5	31.5
G1	7,559	65%	3.5	20.5
總數	117,111	-	-	-