



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

未有詳細規劃地區的規劃條件圖
意見匯總

Compilação das opiniões recolhidas sobre a planta de condições urbanísticas de
zona do território não abrangida por plano de pormenor

檔案編號 Processo n.º : 93A130

地段位置：客商街 29-31 號一路環

Localização: Rua dos Negociantes n.ºs 29-31-Coloane

根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人及公眾的意見。上述檔案於 2025 年 4 月 16 日至 2025 年 4 月 30 日(15 天)期間內，共收到 2 份意見表(詳見後頁)。

Nos termos do artigo 29.º do Regulamento Administrativo n.º 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), procedeu-se à recolha de opiniões dos interessados e da população relativamente ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU) do processo acima referido, tendo-se recebido um total de 2 (vide página anexa) no período entre 16 de Abril de 2025 e 30 de Abril de 2025 (15 dias).

LOH/hi

土地工務局
D.S.S.C.U

45942/2025

DSSCU/BAG

未有詳細規劃地區的規劃條件圖草案

Projecto de Planta de Condições Urbanísticas de Zona do Território não abrangida por Plano de Pormenor

收集意見

Recolha de Opiniões

根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人¹及公眾的意見。Nos termos do artigo 29.º do Regulamento Administrativo n.º 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), procede-se à recolha de opiniões do(s) interessado(s)¹ e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

意見表

22 APR 2025

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 93A130	建議書編號: Proposta n.º: 0069/PPU/2025
位置: Localização: 皇后大道中29-31號，一路環	

主要內容 Conteúdo Principal		意見/建議 (如有需要，請於補充頁說明) Opiniões / Propostas (Caso seja necessário, pode expressá-las na folha complementar)
1	用途 Finalidade	保護路環舊區原貌，反對
2	樓宇高度 Altura do edifício	興建新的建築。破壞路
3	地積比率 Índice de utilização do solo	環來之不易的風貌。
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	
5	土地重整 Reformações do terreno	
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	



DSSCU*31*

0011

DSSCU	
2. Distribuição de	
Responsabilidade Entrada	
☒ RAD	☐ RAD
☐ DET	☐ DET
☐ DIF	☐ DIF
☐ DAT	☐ DAT
23 APR 2025	
負責人員	
Representante de DP(BAG)	

主要內容 Conteúdo Principal		意見／建議（如有需要，請於補充頁說明） Opiniões / Propostas (Caso seja necessário, pode expressá-las na folha complementar)
8	公共地役 Servidão pública	
9	特別負擔 Encargos especiais	
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	
11	其他 Outros	

重要提示：意見必須於指定法定期限屆滿前向土地工務局提出。

Nota importante: As suas opiniões e sugestões devem ser apresentadas à DSSCU antes de termo do prazo legal indicado.

可以下列方式遞交意見表：

O formulário pode ser submetido através dos seguintes meios:

- 親身：於工作日辦公時間內遞交至澳門馬交石炮台馬路 33 號
Comparecendo pessoalmente: Estrada de D. Maria II n.º 33, Macau, durante o horário de expediente nos dias úteis
- 郵寄：澳門馬交石炮台馬路 33 號（遞交期限以郵戳日期為準）
Correio: Estrada de D. Maria II n.º 33, Macau (o prazo limite de entrega é contado a partir da data de envio indicada no carimbo do correio)
- 傳真：2834 0019 Fax: 2834 0019
- 電郵：pcu@dsscu.gov.mo Email: pcu@dsscu.gov.mo

如有任何查詢可致電本局服務中心 (8590 3800)。

Para quaisquer informações entre em contacto com o Centro de Contacto desta Direcção de Serviços (8590 3800).

註¹：當利害關係人（業權人、土地承批人或其授權人）提出意見及建議時，應指出和證明其對有關土地的法律地位，尤其藉提交物業登記局發出的有效物業登記證明或書面報告，倘若為法人時，尤應提交商業及動產登記局發出的有效商業登記證明或書面報告。

Obs.¹：Quando os interessados (proprietário, concessionário do terreno ou o seu procurador) apresentem opiniões e sugestões, devem indicar e comprovar a sua posição jurídica em relação aos respectivos terrenos, designadamente, mediante a apresentação de certidão de registo predial ou informação escrita de registo predial válidas, emitidas pela Conservatória do Registo Predial. Caso os interessados sejam pessoa colectiva, devem apresentar também a certidão de registo comercial ou informação escrita de registo comercial válidas, emitidas pela Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis.

收集個人資料聲明 Declaração de Recolha de Dados Pessoais

根據第 8/2005 號法律《個人資料保護法》的規定：

De acordo com a Lei n.º 8/2005- “Lei da Protecção de Dados Pessoais”:

1. 在本表格內所提供的個人資料會用作處理收集意見的用途。
Os dados pessoais recolhidos são tratados com finalidades relativas ao seu requerimento.
2. 基於履行法定義務，上述資料亦有可能轉交其他有權限實體。
Em cumprimento de obrigação legal, os dados pessoais podem ser comunicados às outras entidades competentes.
3. 申請人有權依法申請查閱、更正或更新存於本局的個人資料。
Os titulares dos dados têm direito de acesso, rectificação e actualização aos seus dados pessoais conservados pela DSSCU.



DSSCU*31*

0011

致澳門特別行政區土地工務局局長閣下鈞鑒：

抄送：澳門特別行政區文化局

我們是一群長期關注澳門本土文化保育的市民團體，昨日驚悉貴局發出有關編號為：93A130 客商街 29 號-31 號-路環 B C 區建設的草案意見收集，謹以此函懇切呼籲貴局對路環客商街 29 號 A、B、C 三處歷史地段的整體風貌實施法定保護。此三址承載著路環漁村百年文化記憶，實屬不可再生的珍貴文化資產，其保護迫切性如下：

一、A 地段之建築藝術價值

現存全澳唯一「雙牛耳式」傳統瓦頂民居建築(建於 1920 年代)，其硬山式屋脊兩端牛耳形灰塑構件工藝精湛，完整體現南沿海民居營造智慧，具備申報文物建築之核心價值。

二、B、C 地段之產業文化見證

露天鹹蝦工場遺存(同屬 1920 年代)見證澳門傳統海產加工業發展史，其露天晾曬工法、石砌基座與功能佈局成完整產業景觀，建議整體申報為「非物質文化遺產實踐場所」。

三、生態文化景觀系統性

現存夯土圍牆採用本地紅砂巖混合貝殼燒灰工藝，與周邊古碼頭、十月初五街視覺廊道共同構成「山-村-海」空間序列，符合《文化遺產保護法》第 8 條「歷史城區完整性」保護原則。據悉 B 地段擬建高層項目將嚴重破壞該區天際線與空間尺度。參照聯合國教科文組織《歷史性城鎮景觀建議書》，建議立即啟動以下保護機制：

1. 依《文遺法》第 14 條將三地段列為暫定文化財產
2. 委託學術機構進行產業考古學研究
3. 召開社區參與式保護方案聽證會

懇請貴局秉持「保護優先」原則，為後世子孫留存這片見澳門漁港文明的活態博物館。本團體願提供相關歷史文獻與技術支援，隨時候教。

嶮此奉達，敬頌政安

一群關注澳門本土文化保育的市民



48542/2025

土地工務局

D.S.S.C.U

未有詳細規劃地區的規劃條件圖草案

DSSCU/BAG

Projecto de Planta de Condições Urbanísticas de Zona do Território não Abrangida

por Plano de Pormenor

收集意見

2025 APR 30 AM 10:03

Recolha de Opiniões

根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人¹及公眾的意見。

Nos termos do artigo 29.º do Regulamento Administrativo n.º 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), procede-se à recolha de opiniões do(s) interessado(s)¹ e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

意見表

29 APR 2025

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 93A130 Proc. n.º:	建議書編號: 0069/DPU/2025 Proposta n.º:
位置: 客商街29-31號一路環 Localização:	

主要內容 Conteúdo Principal		意見／建議（如有需要，請於補充頁說明） Opiniões / Propostas (Caso seja necessário, pode expressá-las na folha complementar)
1	用途 Finalidade	應明確該地段之「TD1」類之旅遊娛樂用地不能用於設置博彩經營場所。建議日後法規檢討時需分開「旅遊酒店項目及配套服務設施」和「博彩經營場所」兩類別。
2	樓宇高度 Altura do edifício	同意。
3	地積比率 Índice de utilização do solo	無意見。
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見。
5	土地重整 Reformações do terreno	不適用。
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	考慮到巷道狹窄之現實情況,建議嚴格落實遵守《樓宇及場地防火安全技術規章》,加強建設防火設施。同時,關於B區及C區的材料使用,除現有規定外,同時應著重於配合歷史原貌。
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	同意。



DSSCU*31*

O011

主要內容 Conteúdo Principal		意見／建議（如有需要，請於補充頁說明） Opiniões / Propostas (Caso seja necessário, pode expressá-las na folha complementar)
8	公共地役 Servidão pública	沒有意見。
9	特別負擔 Encargos especiais	沒有意見。
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有意見。
11	其他 Outros	容許建築物十分殘破時按原來外觀重建有鼓勵業權人對老舊建築不作為的弊端，亦不利舊城區的保育和利用。 另，建議公開路環村都市規劃的資料。

重要提示：意見必須於指定法定期限屆滿前向土地工務局提出。

Nota importante: As suas opiniões e sugestões devem ser apresentadas à DSSCU antes de termo do prazo legal indicado.

可以下列方式遞交意見表：

O formulário pode ser submetido através dos seguintes meios:

- 親身：於工作日辦公時間內遞交至澳門馬交石炮台馬路 33 號
Comparecendo pessoalmente: Estrada de D. Maria II n.º 33, Macau, durante o horário de expediente nos dias úteis
- 郵寄：澳門馬交石炮台馬路 33 號（遞交期限以郵戳日期為準）
Correio: Estrada de D. Maria II n.º 33, Macau (o prazo limite de entrega é contado a partir da data de envio indicada no carimbo do correio)
- 傳真：2834 0019 Fax: 2834 0019
- 電郵：pcu@dsscu.gov.mo Email: pcu@dsscu.gov.mo

如有任何查詢可致電本局服務中心 (8590 3800)。

Para quaisquer informações entre em contacto com o Centro de Contacto desta Direcção de Serviços (8590 3800).

註¹：當利害關係人（業權人、土地承批人或其授權人）提出意見及建議時，應指出和證明其對有關土地的法律地位，尤其藉提交物業登記局發出的有效物業登記證明或書面報告，倘若為法人時，尤應提交商業及動產登記局發出的有效商業登記證明或書面報告。

Obs.¹：Quando os interessados (proprietário, concessionário do terreno ou o seu procurador) apresentem opiniões e sugestões, devem indicar e comprovar a sua posição jurídica em relação aos respectivos terrenos, designadamente, mediante a apresentação de certidão de registo predial ou informação escrita de registo predial válidas, emitidas pela Conservatória do Registo Predial. Caso os interessados sejam pessoa colectiva, devem apresentar também a certidão de registo comercial ou informação escrita de registo comercial válidas, emitidas pela Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis.

收集個人資料聲明 Declaração de Recolha de Dados Pessoais

根據第 8/2005 號法律《個人資料保護法》的規定：

De acordo com a Lei n.º 8/2005- “Lei da Protecção de Dados Pessoais”:

1. 在本表格內所提供的個人資料會用作處理收集意見的用途。
Os dados pessoais recolhidos são tratados com finalidades relativas ao seu requerimento.
2. 基於履行法定義務，上述資料亦有可能轉交其他有權限實體。
Em cumprimento de obrigação legal, os dados pessoais podem ser comunicados às outras entidades competentes.
3. 申請人有權依法申請查閱、更正或更新存於本局的個人資料。
Os titulares dos dados têm direito de acesso, rectificação e actualização aos seus dados pessoais conservados pela DSSCU.



DSSCU*31*

0011