



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 : 90A191

地段位置：亞婆井前地 27 號及亞婆井街 1 號—澳門

Localização: Largo do Lilau nº27 e Rua do Lilau nº1—Macau

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 11 月 12 日至 2025 年 11 月 26 日（15 天）期間內，共收到 1 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 1 (vide página anexa) no período entre 12 de Novembro de 2025 e 26 de Novembro de 2025 (15 dias).

CME/hi



136472/2025

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

DSSCU/BAG
2025 NOV 26 P 12:08

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

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 90A191	建議書編號: Proposta n.º: 0424/DPU/2025
位置: Localização: 亞婆井前地27號及亞婆井街1號	

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	同意
2	樓宇高度 Altura do edifício	維持2014年規劃條件圖中地塊B的樓宇最大許可高度
3	地積比率 Índice de utilização do solo	維持2014年規劃條件圖中地塊B的地積比率
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	2014年規劃條件圖中地塊B的方案
5	土地重整 Reformações do terreno	同意
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	同意
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	同意

土地工務局 DSSCU	
收件送交 Distribuição de Correspondência Entrada	
☒ DPU	☐ DAD
☐ DSO	☐ DET
☐ DUR	☐ DIF
☐ DEM	☐ DAT
☐ DIU	☐
26 NOV 2025	
O/A Responsável da DIP(BAG)	

O011



DSSCU*31*

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	同意
9	特別負擔 Encargos especiais	同意
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	同意
11	其他 Outros	請見補充頁

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，尤其藉從父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

最後更新日期 Última actualização 01/04/2022

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(補充頁)

Formulário de Opinião (Folha complementar)

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 90A191 Proc. n.º:	建議書編號: 0424/DPU/2025 Proposta n.º:
位置: 亞婆井前地27號及亞婆井街1號 Localização:	
本次規劃草案與2012年街道准線圖及2014年規劃條件圖的主要區別： 1. 2025年的草案將原來劃分的三個地塊：地塊A、地塊B及地塊C，合併為兩個地塊：區塊A和區塊B。 2. 2012年及2014年方案中的地塊B內的現有建築物（副樓）並沒有要求保留立面，且樓宇最大許可高度為31.90米；而2025年的方案中，將原來地塊B的現有建築（副樓）納入到區塊A中，並要求保留立面及屋頂特徵，且不得增加高度，而其餘的土地面積，則被合併到原來的非建築用地的地塊C中，並要求維持場地的開敞空間特徵，即除了活化現有建築外，不得增加建築面積。 基於上述的本次規劃草案的變更，申請人有以下的意見： 1. 申請人不贊成本次規劃草案的更改，理由如下： ☒ 本次規劃草案的規劃條件比之前版本的規劃條件明顯收窄了可活化的空間，減少了可利用的面積，大大增加了活化文物建築的限制； ☒ 申請人不得不放棄原有的活化計劃，並且不得不以更審慎及保守的態度，重新評估文物建築持續的維護的成本，以及活化後的效益能否足以抵銷申請人長期承擔的維護支出。 ☒ 結合該區現時的客流（無論是旅客或居民）以及未來經濟環境的預期，倘依照最新的規劃方案，該建築活化的商業價值未見明朗化； ☒ 倘該草案最終獲得通過，無疑是給予公眾一個認知，文物建築的可活化空間會隨著時間不斷收窄，不斷增加可活化利用的限制，明顯降低了業主活化文物建築的意願。 2. 申請人想要知道，行政當局是基於哪些因素的變化或考慮而更改有關的規劃條件？在編制過程中，希望行政當局先與申請人溝通，了解其發展意向。倘行政當局需要更改原來的規劃條件，亦應先讓申請人知悉，並提前讓申請人提出意見，避免草案編制完成後，再讓申請人與市民同步提出意見，增加了行政程序的時長； 3. 申請人希望可維持該地段2014年的規劃方案內地塊B的規劃條件，減少不必要的限制，以邊有更多靈活性制定發展計劃，為該區的歷史建築活化利用增添一份力。	

