



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 : 2023A012

地段位置 : 南灣大馬路 968 號—澳門

Localização: Avenida da Praia Grande nº968—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 2026 年 3 月 4 日至 2026 年 3 月 18 日（15 天）期間內，共收到 14 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 14 (vide página anexa) no período entre 4 de Março de 2026 e 18 de Março de 2026 (15 dias).

LCK/hi



33286 / 2026 ~

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

2026 MAR 18 A 9:35

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。

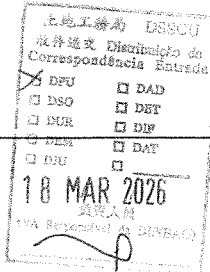
Nos termos do artigo 29.º do Regulamento Administrativo n.º 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), procede-se à recolha de opiniões do(s) interessado(s)¹ e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

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: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見



DSSCU*31*

0011

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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 （詳見補充頁）

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，尤其藉提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.



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: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號一澳門	
<p>致: 尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注，近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主，我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照，至今已61年，樓宇目前結構老化殘舊，電梯功能落後且面臨水浸，居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作，去年5月正式遞交規劃條件申請，至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時，我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求，可能造成項目將無法向前推進，小業主住新樓的心願可能要落空。因此，我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高，限制地積比率10.0倍，同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個，相較於大廈目前現狀而言，住宅實用面積增加20%，住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人，沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後，新增的住宅面積可以給承建商去銷售，以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看，雖然調高了住宅實用面積，但只增加了1個住宅單位可對外出售，即使再增加少量商舖或停車位（難以變現），也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃，如果用盡住宅實用面積指標，重建後戶均實用面積將達到144平方米，按7成實用率折算建築面積超過200平方米，大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用（包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等），這對於我們這些住戶是根本無力承擔的，實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境，住進安全舒適的新樓，即使面積較老房子小一點都行，關鍵是要能平衡重建成本，不用我們再掏錢，否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度，終究是一家企業，即使再有社會責任，也需講究經濟可行性，至少要做到不蝕本。因此，雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商，但按照目前政府公佈的規劃指標，承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態，這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解，澳門有成熟的建築規劃指引文件，即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形，結合街影等實際需求，為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引，淨地積比率可做到9.0倍，對應地積比率可做到14.0倍左右，對住宅面積和單位數量並未限制，而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍，同時嚴格限制住宅面積個單位數量，我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼？</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題，希望在都更時進行住戶數量管控，以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區，是澳門傳統商業區，常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據，本區常住人口僅2.4萬人，遠低於黑沙環（7.1萬人）和祐漢（6.9萬人）。同時資料顯示，本大廈周邊200米範圍內，人口僅4500餘人，而祐漢同距離的區域內近3萬人，政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件，是不合理的。</p> <p>綜合上述理由，我們小業主請求政府體恤我們的難處，建議調整當前的規劃條件圖草案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none">取消住宅數量21個的限制；取消住宅面積3021平方米的限制；取消地積比率10.0的限制，批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。	

懇請政府能夠提供推動都市更新的條件，我們這些小業主才有機會引入承建商繼續推動大廈重建，爭取可以早日改善我們的居住環境，為澳門都市更新提供一個可實施落地的樣板，謝謝！

南灣大馬路968號地段業主
2026年3月



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

Formulário de Opinião

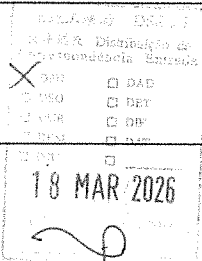
規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU

檔案編號:
Proc. n.º: 2023A012

建議書編號:
Proposta n.º:

位置:
Localização: 南灣大馬路968號一澳門

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見



0011

2

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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 （詳見補充頁）

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：當刊告關涉人(業權人、土地承批人或具授權人)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，凡具權擬定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*

O011

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: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	
<p>致: 尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注，近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主，我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照，至今已61年，樓宇目前結構老化殘舊，電梯功能落後且面臨水浸，居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作，去年5月正式遞交規劃條件申請，至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時，我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求，可能造成項目將無法向前推進，小業主住新樓的心願可能要落空。因此，我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高，限制地積比率10.0倍，同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個，相較於大廈目前現狀而言，住宅實用面積增加20%，住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人，沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後，新增的住宅面積可以給承建商去銷售，以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看，雖然調高了住宅實用面積，但只增加了1個住宅單位可對外出售，即使再增加少量商舖或停車位（難以變現），也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃，如果用盡住宅實用面積指標，重建後戶均實用面積將達到144平方米，按7成實用率折算建築面積超過200平方米，大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用（包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等），這對於我們這些住戶是根本無力承擔的，實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境，住進安全舒適的新樓，即使面積較老房子小一點都行，關鍵是要能平衡重建成本，不用我們再掏錢，否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度，終究是一家企業，即使再有社會責任，也需講究經濟可行性，至少要做到不蝕本。因此，雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商，但按照目前政府公佈的規劃指標，承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態，這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解，澳門有成熟的建築規劃指引文件，即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形，結合街影等實際需求，為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引，淨地積比率可做到9.0倍，對應地積比率可做到14.0倍左右，對住宅面積和單位數量並未限制，而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍，同時嚴格限制住宅面積個單位數量，我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼？</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題，希望在都更時進行住戶數量管控，以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區，是澳門傳統商業區，常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據，本區常住人口僅2.4萬人，遠低於黑沙環（7.1萬人）和祐漢（6.9萬人）。同時資料顯示，本大廈周邊200米範圍內，人口僅4500餘人，而祐漢同距離的區域內近3萬人，政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件，是不合理的。</p> <p>綜合上述理由，我們小業主請求政府體恤我們的難處，建議調整當前的規劃條件圖草案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 取消住宅數量21個的限制；(2) 取消住宅面積3021平方米的限制；(3) 取消地積比率10.0的限制，批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。	

懇請政府能夠提供推動都市更新的條件，我們這些小業主才有機會引入承建商繼續推動大廈重建，爭取可以早日改善我們的居住環境，為澳門都市更新提供一個可實施落地的樣板，謝謝！

南灣大馬路968號地段業主
2026年3月



33275 / 2026 ~

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

Formulário de Opinião

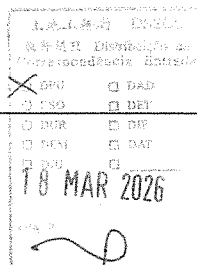
規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號一澳門	

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見



DSSCU*31*

0011



3

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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 (詳見補充頁)

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.



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: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	
<p>致: 尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注, 近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主, 我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照, 至今已61年, 樓宇目前結構老化殘舊, 電梯功能落後且面臨水浸, 居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作, 去年5月正式遞交規劃條件申請, 至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時, 我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求, 可能造成項目將無法向前推進, 小業主住新樓的心願可能要落空。因此, 我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高, 限制地積比率10.0倍, 同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個, 相較於大廈目前現狀而言, 住宅實用面積增加20%, 住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人, 沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後, 新增的住宅面積可以給承建商去銷售, 以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看, 雖然調高了住宅實用面積, 但只增加了1個住宅單位可對外出售, 即使再增加少量商舖或停車位(難以變現), 也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃, 如果用盡住宅實用面積指標, 重建後戶均實用面積將達到144平方米, 按7成實用率折算建築面積超過200平方米, 大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用(包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等), 這對於我們這些住戶是根本無力承擔的, 實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境, 住進安全舒適的新樓, 即使面積較老房子小一點都行, 關鍵是要能平衡重建成本, 不用我們再掏錢, 否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度, 終究是一家企業, 即使再有社會責任, 也需講究經濟可行性, 至少要做到不蝕本。因此, 雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商, 但按照目前政府公佈的規劃指標, 承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態, 這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解, 澳門有成熟的建築規劃指引文件, 即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形, 結合街影等實際需求, 為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引, 淨地積比率可做到9.0倍, 對應地積比率可做到14.0倍左右, 對住宅面積和單位數量並未限制, 而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍, 同時嚴格限制住宅面積個單位數量, 我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼?</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題, 希望在都更時進行住戶數量管控, 以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區, 是澳門傳統商業區, 常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據, 本區常住人口僅2.4萬人, 遠低於黑沙環(7.1萬人)和祐漢(6.9萬人)。同時資料顯示, 本大廈周邊200米範圍內, 人口僅4500餘人, 而祐漢同距離的區域內近3萬人, 政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件, 是不合理的。</p> <p>綜合上述理由, 我們小業主請求政府體恤我們的難處, 建議調整當前的規劃條件圖草案, 包括:</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 取消住宅數量21個的限制;(2) 取消住宅面積3021平方米的限制;(3) 取消地積比率10.0的限制, 批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。	

懇請政府能夠提供推動都市更新的條件，我們這些小業主才有機會引入承建商繼續推動大廈重建，爭取可以早日改善我們的居住環境，為澳門都市更新提供一個可實施落地的樣板，謝謝！

南灣大馬路968號地段業主

2026年3月



33272/2026 ~

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

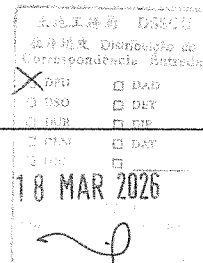
Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2023A012 Proc. n.º:	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見



0011



4

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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 （詳見補充頁）

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，凡具精捷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.



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: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	
<p>致: 尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注，近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主，我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照，至今已61年，樓宇目前結構老化殘舊，電梯功能落後且面臨水浸，居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作，去年5月正式遞交規劃條件申請，至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時，我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求，可能造成項目將無法向前推進，小業主任新樓的心願可能要落空。因此，我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高，限制地積比率10.0倍，同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個，相較於大廈目前現狀而言，住宅實用面積增加20%，住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人，沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後，新增的住宅面積可以給承建商去銷售，以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看，雖然調高了住宅實用面積，但只增加了1個住宅單位可對外出售，即使再增加少量商舖或停車位（難以變現），也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃，如果用盡住宅實用面積指標，重建後戶均實用面積將達到144平方米，按7成實用率折算建築面積超過200平方米，大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用（包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等），這對於我們這些住戶是根本無力承擔的，實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境，住進安全舒適的新樓，即使面積較老房子小一點都行，關鍵是要能平衡重建成本，不用我們再掏錢，否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度，終究是一家企業，即使再有社會責任，也需講究經濟可行性，至少要做到不蝕本。因此，雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商，但按照目前政府公佈的規劃指標，承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態，這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解，澳門有成熟的建築規劃指引文件，即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形，結合街影等實際需求，為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引，淨地積比率可做到9.0倍，對應地積比率可做到14.0倍左右，對住宅面積和單位數量並未限制，而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍，同時嚴格限制住宅面積個單位數量，我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼？</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題，希望在都更時進行住戶數量管控，以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區，是澳門傳統商業區，常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據，本區常住人口僅2.4萬人，遠低於黑沙環（7.1萬人）和祐漢（6.9萬人）。同時資料顯示，本大廈周邊200米範圍內，人口僅4500餘人，而祐漢同距離的區域內近3萬人，政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件，是不合理的。</p> <p>綜合上述理由，我們小業主請求政府體恤我們的難處，建議調整當前的規劃條件圖草案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 取消住宅數量21個的限制；(2) 取消住宅面積3021平方米的限制；(3) 取消地積比率10.0的限制，批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。	

懇請政府能夠提供推動都市更新的條件，我們這些小業主才有機會引入承建商繼續推動大廈重建，爭取可以早日改善我們的居住環境，為澳門都市更新提供一個可實施落地的樣板，謝謝！

南灣大馬路968號地段業主
2026年3月



33270 / 2026 20

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

2026 MAR 18 A 9:34

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: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見



DSSCU*31*

0011

Recebido em DSSCU
18 MAR 2026
Distribuição de
Correspondência: Entença

<input checked="" type="checkbox"/> DNU	<input type="checkbox"/> DAD
<input type="checkbox"/> DSO	<input type="checkbox"/> DUT
<input type="checkbox"/> DNR	<input type="checkbox"/> DMR
<input type="checkbox"/> DVM	<input type="checkbox"/> DAR

18 MAR 2026

2

5

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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 （詳見補充頁）

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：富利害關係人(業權人、土地承批人或其授權人)提出意見及建議時，應指出並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.



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: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	
<p>致: 尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注，近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主，我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照，至今已61年，樓宇目前結構老化殘舊，電梯功能落後且面臨水浸，居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作，去年5月正式遞交規劃條件申請，至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時，我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求，可能造成項目將無法向前推進，小業主住新樓的心願可能要落空。因此，我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高，限制地積比率10.0倍，同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個，相較於大廈目前現狀而言，住宅實用面積增加20%，住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人，沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後，新增的住宅面積可以給承建商去銷售，以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看，雖然調高了住宅實用面積，但只增加了1個住宅單位可對外出售，即使再增加少量商舖或停車位（難以變現），也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃，如果用盡住宅實用面積指標，重建後戶均實用面積將達到144平方米，按7成實用率折算建築面積超過200平方米，大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用（包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等），這對於我們這些住戶是根本無力承擔的，實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境，住進安全舒適的新樓，即使面積較老房子小一點都行，關鍵是要能平衡重建成本，不用我們再掏錢，否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度，終究是一家企業，即使再有社會責任，也需講究經濟可行性，至少要做到不蝕本。因此，雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商，但按照目前政府公佈的規劃指標，承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態，這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解，澳門有成熟的建築規劃指引文件，即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形，結合街影等實際需求，為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引，淨地積比率可做到9.0倍，對應地積比率可做到14.0倍左右，對住宅面積和單位數量並未限制，而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍，同時嚴格限制住宅面積個單位數量，我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼？</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題，希望在都更時進行住戶數量管控，以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區，是澳門傳統商業區，常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據，本區常住人口僅2.4萬人，遠低於黑沙環（7.1萬人）和祐漢（6.9萬人）。同時資料顯示，本大廈周邊200米範圍內，人口僅4500餘人，而祐漢同距離的區域內近3萬人，政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件，是不合理的。</p> <p>綜合上述理由，我們小業主請求政府體恤我們的難處，建議調整當前的規劃條件圖草案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none">（1）取消住宅數量21個的限制；（2）取消住宅面積3021平方米的限制；（3）取消地積比率10.0的限制，批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。	

懇請政府能夠提供推動都市更新的條件，我們這些小業主才有機會引入承建商繼續推動大廈重建，爭取可以早日改善我們的居住環境，為澳門都市更新提供一個可實施落地的樣板，謝謝！

南灣大馬路968號地段業主

2026年3月



33261 / 2026

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
Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2023A012 Proc. n.º:	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見



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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 (詳見補充頁)

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：富利告關係人(業權人、土地承批人或具授權人)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*

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: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號一澳門	
<p>致:尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注，近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主，我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照，至今已61年，樓宇目前結構老化殘舊，電梯功能落後且面臨水浸，居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作，去年5月正式遞交規劃條件申請，至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時，我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求，可能造成項目將無法向前推進，小業主住新樓的心願可能要落空。因此，我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高，限制地積比率10.0倍，同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個，相較於大廈目前現狀而言，住宅實用面積增加20%，住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人，沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後，新增的住宅面積可以給承建商去銷售，以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看，雖然調高了住宅實用面積，但只增加了1個住宅單位可對外出售，即使再增加少量商舖或停車位（難以變現），也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃，如果用盡住宅實用面積指標，重建後戶均實用面積將達到144平方米，按7成實用率折算建築面積超過200平方米，大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用（包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等），這對於我們這些住戶是根本無力承擔的，實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境，住進安全舒適的新樓，即使面積較老房子小一點都行，關鍵是要能平衡重建成本，不用我們再掏錢，否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度，終究是一家企業，即使再有社會責任，也需講究經濟可行性，至少要做到不蝕本。因此，雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商，但按照目前政府公佈的規劃指標，承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態，這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解，澳門有成熟的建築規劃指引文件，即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形，結合街影等實際需求，為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引，淨地積比率可做到9.0倍，對應地積比率可做到14.0倍左右，對住宅面積和單位數量並未限制，而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍，同時嚴格限制住宅面積個單位數量，我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼？</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題，希望在都更時進行住戶數量管控，以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區，是澳門傳統商業區，常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據，本區常住人口僅2.4萬人，遠低於黑沙環（7.1萬人）和祐漢（6.9萬人）。同時資料顯示，本大廈周邊200米範圍內，人口僅4500餘人，而祐漢同距離的區域內近3萬人，政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件，是不合理的。</p> <p>綜合上述理由，我們小業主請求政府體恤我們的難處，建議調整當前的規劃條件圖草案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none">（1）取消住宅數量21個的限制；（2）取消住宅面積3021平方米的限制；（3）取消地積比率10.0的限制，批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。	

懇請政府能夠提供推動都市更新的條件，我們這些小業主才有機會引入承建商繼續推動大廈重建，爭取可以早日改善我們的居住環境，為澳門都市更新提供一個可實施落地的樣板，謝謝！

南灣大馬路968號地段業主
2026年3月

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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 (詳見補充頁)

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：富利香關係人(業權人、土地承批人或具授權人)提出意見及建議時，應指出和證明其對有關工地的法律地位，及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*

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: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	
<p>致:尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注，近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主，我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照，至今已61年，樓宇目前結構老化殘舊，電梯功能落後且面臨水浸，居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作，去年5月正式遞交規劃條件申請，至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時，我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求，可能造成項目將無法向前推進，小業主住新樓的心願可能要落空。因此，我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高，限制地積比率10.0倍，同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個，相較於大廈目前現狀而言，住宅實用面積增加20%，住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人，沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後，新增的住宅面積可以給承建商去銷售，以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看，雖然調高了住宅實用面積，但只增加了1個住宅單位可對外出售，即使再增加少量商舖或停車位（難以變現），也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃，如果用盡住宅實用面積指標，重建後戶均實用面積將達到144平方米，按7成實用率折算建築面積超過200平方米，大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用（包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等），這對於我們這些住戶是根本無力承擔的，實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境，住進安全舒適的新樓，即使面積較老房子小一點都行，關鍵是要能平衡重建成本，不用我們再掏錢，否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度，終究是一家企業，即使再有社會責任，也需講究經濟可行性，至少要做到不蝕本。因此，雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商，但按照目前政府公佈的規劃指標，承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態，這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解，澳門有成熟的建築規劃指引文件，即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形，結合街影等實際需求，為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引，淨地積比率可做到9.0倍，對應地積比率可做到14.0倍左右，對住宅面積和單位數量並未限制，而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍，同時嚴格限制住宅面積個單位數量，我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼？</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題，希望在都更時進行住戶數量管控，以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區，是澳門傳統商業區，常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據，本區常住人口僅2.4萬人，遠低於黑沙環（7.1萬人）和祐漢（6.9萬人）。同時資料顯示，本大廈周邊200米範圍內，人口僅4500餘人，而祐漢同距離的區域內近3萬人，政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件，是不合理的。</p> <p>綜合上述理由，我們小業主請求政府體恤我們的難處，建議調整當前的規劃條件圖草案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none">（1）取消住宅數量21個的限制；（2）取消住宅面積3021平方米的限制；（3）取消地積比率10.0的限制，批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。	

懇請政府能夠提供推動都市更新的條件，我們這些小業主才有機會引入承建商繼續推動大廈重建，爭取可以早日改善我們的居住環境，為澳門都市更新提供一個可實施落地的樣板，謝謝！

南灣大馬路968號地段業主
2026年3月

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

Formulário de Opinião

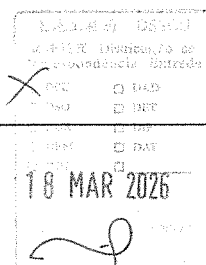
規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2023A012 Proc. n.º:	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號一澳門	

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見



DSSCU*31*

0011



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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 (詳見補充頁)

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*

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: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號一澳門	
<p>致: 尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注，近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主，我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照，至今已61年，樓宇目前結構老化殘舊，電梯功能落後且面臨水浸，居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作，去年5月正式遞交規劃條件申請，至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時，我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求，可能造成項目將無法向前推進，小業主任新樓的心願可能要落空。因此，我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高，限制地積比率10.0倍，同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個，相較於大廈目前現狀而言，住宅實用面積增加20%，住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人，沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後，新增的住宅面積可以給承建商去銷售，以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看，雖然調高了住宅實用面積，但只增加了1個住宅單位可對外出售，即使再增加少量商舖或停車位（難以變現），也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃，如果用盡住宅實用面積指標，重建後戶均實用面積將達到144平方米，按7成實用率折算建築面積超過200平方米，大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用（包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等），這對於我們這些住戶是根本無力承擔的，實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境，住進安全舒適的新樓，即使面積較老房子小一點都行，關鍵是要能平衡重建成本，不用我們再掏錢，否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度，終究是一家企業，即使再有社會責任，也需講究經濟可行性，至少要做到不蝕本。因此，雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商，但按照目前政府公佈的規劃指標，承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態，這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解，澳門有成熟的建築規劃指引文件，即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形，結合街影等實際需求，為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引，淨地積比率可做到9.0倍，對應地積比率可做到14.0倍左右，對住宅面積和單位數量並未限制，而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍，同時嚴格限制住宅面積個單位數量，我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼？</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題，希望在都更時進行住戶數量管控，以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區，是澳門傳統商業區，常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據，本區常住人口僅2.4萬人，遠低於黑沙環（7.1萬人）和祐漢（6.9萬人）。同時資料顯示，本大廈周邊200米範圍內，人口僅4500餘人，而祐漢同距離的區域內近3萬人，政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件，是不合理的。</p> <p>綜合上述理由，我們小業主請求政府體恤我們的難處，建議調整當前的規劃條件圖草案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none">（1）取消住宅數量21個的限制；（2）取消住宅面積3021平方米的限制；（3）取消地積比率10.0的限制，批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。	

懇請政府能夠提供推動都市更新的條件，我們這些小業主才有機會引入承建商繼續推動大廈重建，爭取可以早日改善我們的居住環境，為澳門都市更新提供一個可實施落地的樣板，謝謝！

南灣大馬路968號地段業主
2026年3月



33253 / 2026

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

2026 MAR 18 A 9:34

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: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號一澳門	

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見

DPO DAD
 DSO DLT
 DSR DR
 DPM DAN
 D...

18 MAR 2026

0011



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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 （詳見補充頁）

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*

O011

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: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號一澳門	
<p>致:尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注，近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主，我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照，至今已61年，樓宇目前結構老化殘舊，電梯功能落後且面臨水浸，居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作，去年5月正式遞交規劃條件申請，至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時，我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求，可能造成項目將無法向前推進，小業主住新樓的心願可能要落空。因此，我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高，限制地積比率10.0倍，同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個，相較於大廈目前現狀而言，住宅實用面積增加20%，住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人，沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後，新增的住宅面積可以給承建商去銷售，以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看，雖然調高了住宅實用面積，但只增加了1個住宅單位可對外出售，即使再增加少量商舖或停車位（難以變現），也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃，如果用盡住宅實用面積指標，重建後戶均實用面積將達到144平方米，按7成實用率折算建築面積超過200平方米，大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用（包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等），這對於我們這些住戶是根本無力承擔的，實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境，住進安全舒適的新樓，即使面積較老房子小一點都行，關鍵是要能平衡重建成本，不用我們再掏錢，否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度，終究是一家企業，即使再有社會責任，也需講究經濟可行性，至少要做到不蝕本。因此，雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商，但按照目前政府公佈的規劃指標，承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態，這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解，澳門有成熟的建築規劃指引文件，即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形，結合街影等實際需求，為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引，淨地積比率可做到9.0倍，對應地積比率可做到14.0倍左右，對住宅面積和單位數量並未限制，而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍，同時嚴格限制住宅面積個單位數量，我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼？</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題，希望在都更時進行住戶數量管控，以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區，是澳門傳統商業區，常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據，本區常住人口僅2.4萬人，遠低於黑沙環（7.1萬人）和祐漢（6.9萬人）。同時資料顯示，本大廈周邊200米範圍內，人口僅4500餘人，而祐漢同距離的區域內近3萬人，政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件，是不合理的。</p> <p>綜合上述理由，我們小業主請求政府體恤我們的難處，建議調整當前的規劃條件圖草案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 取消住宅數量21個的限制；(2) 取消住宅面積3021平方米的限制；(3) 取消地積比率10.0的限制，批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。	

懇請政府能夠提供推動都市更新的條件，我們這些小業主才有機會引入承建商繼續推動大廈重建，爭取可以早日改善我們的居住環境，為澳門都市更新提供一個可實施落地的樣板，謝謝！

南灣大馬路968號地段業主
2026年3月



33248 / 2026-0

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

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU

檔案編號: 2023A012
Proc. n.º:

建議書編號:
Proposta n.º:

位置:
Localização: 南灣大馬路968號—澳門

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見

土地工務局 DSSCU

資料管理 Responsabilizações de Responsabilidade Intelectual

DPN DAD

DSO DRE

DSR DRE

DMS DAD

DRE

18 MAR 2026



DSSCU*31*

0011

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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 (詳見補充頁)

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*

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: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	
<p>致:尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注，近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主，我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照，至今已61年，樓宇目前結構老化殘舊，電梯功能落後且面臨水浸，居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作，去年5月正式遞交規劃條件申請，至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時，我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求，可能造成項目將無法向前推進，小業主任新樓的心願可能要落空。因此，我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高，限制地積比率10.0倍，同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個，相較於大廈目前現狀而言，住宅實用面積增加20%，住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人，沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後，新增的住宅面積可以給承建商去銷售，以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看，雖然調高了住宅實用面積，但只增加了1個住宅單位可對外出售，即使再增加少量商舖或停車位（難以變現），也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃，如果用盡住宅實用面積指標，重建後戶均實用面積將達到144平方米，按7成實用率折算建築面積超過200平方米，大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用（包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等），這對於我們這些住戶是根本無力承擔的，實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境，住進安全舒適的新樓，即使面積較老房子小一點都行，關鍵是要能平衡重建成本，不用我們再掏錢，否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度，終究是一家企業，即使再有社會責任，也需講究經濟可行性，至少要做到不蝕本。因此，雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商，但按照目前政府公佈的規劃指標，承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態，這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解，澳門有成熟的建築規劃指引文件，即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形，結合街影等實際需求，為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引，淨地積比率可做到9.0倍，對應地積比率可做到14.0倍左右，對住宅面積和單位數量並未限制，而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍，同時嚴格限制住宅面積個單位數量，我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼？</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題，希望在都更時進行住戶數量管控，以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區，是澳門傳統商業區，常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據，本區常住人口僅2.4萬人，遠低於黑沙環（7.1萬人）和祐漢（6.9萬人）。同時資料顯示，本大廈周邊200米範圍內，人口僅4500餘人，而祐漢同距離的區域內近3萬人，政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件，是不合理的。</p> <p>綜合上述理由，我們小業主請求政府體恤我們的難處，建議調整當前的規劃條件圖草案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 取消住宅數量21個的限制；(2) 取消住宅面積3021平方米的限制；(3) 取消地積比率10.0的限制，批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。	

懇請政府能夠提供推動都市更新的條件，我們這些小業主才有機會引入承建商繼續推動大廈重建，爭取可以早日改善我們的居住環境，為澳門都市更新提供一個可實施落地的樣板，謝謝！

南灣大馬路968號地段業主
2026年3月



33242/2026~

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/DAG
12025 MAR 18 A 9:34

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: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號一澳門	

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見

DSSCU	
Sistema de Identificação de Responsabilidades	
<input checked="" type="checkbox"/> ZPO	<input type="checkbox"/> DAD
<input type="checkbox"/> PNO	<input type="checkbox"/> DPT
<input type="checkbox"/> DPT	<input type="checkbox"/> DSE
<input type="checkbox"/> DSE	<input type="checkbox"/> DAT
<input type="checkbox"/> DAT	<input type="checkbox"/>
18 MAR 2026	

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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 (詳見補充頁)

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

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: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	
<p>致: 尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注，近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主，我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照，至今已61年，樓宇目前結構老化殘舊，電梯功能落後且面臨水浸，居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作，去年5月正式遞交規劃條件申請，至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時，我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求，可能造成項目將無法向前推進，小業主住新樓的心願可能要落空。因此，我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高，限制地積比率10.0倍，同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個，相較於大廈目前現狀而言，住宅實用面積增加20%，住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人，沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後，新增的住宅面積可以給承建商去銷售，以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看，雖然調高了住宅實用面積，但只增加了1個住宅單位可對外出售，即使再增加少量商舖或停車位（難以變現），也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃，如果用盡住宅實用面積指標，重建後戶均實用面積將達到144平方米，按7成實用率折算建築面積超過200平方米，大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用（包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等），這對於我們這些住戶是根本無力承擔的，實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境，住進安全舒適的新樓，即使面積較老房子小一點都行，關鍵是要能平衡重建成本，不用我們再掏錢，否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度，終究是一家企業，即使再有社會責任，也需講究經濟可行性，至少要做到不蝕本。因此，雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商，但按照目前政府公佈的規劃指標，承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態，這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解，澳門有成熟的建築規劃指引文件，即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形，結合街影等實際需求，為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引，淨地積比率可做到9.0倍，對應地積比率可做到14.0倍左右，對住宅面積和單位數量並未限制，而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍，同時嚴格限制住宅面積個單位數量，我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼？</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題，希望在都更時進行住戶數量管控，以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區，是澳門傳統商業區，常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據，本區常住人口僅2.4萬人，遠低於黑沙環（7.1萬人）和祐漢（6.9萬人）。同時資料顯示，本大廈周邊200米範圍內，人口僅4500餘人，而祐漢同距離的區域內近3萬人，政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件，是不合理的。</p> <p>綜合上述理由，我們小業主請求政府體恤我們的難處，建議調整當前的規劃條件圖草案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none">取消住宅數量21個的限制；取消住宅面積3021平方米的限制；取消地積比率10.0的限制，批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。	

55254/2026 ~0

DSSCU

0010002420646P



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

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

por Plano de Pormenor

收集意見

Recolha de Opiniões

DSSCU/DAG
2026 MAR 18 A 9:34

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: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見

0011



DSSCU*31*

土地工務局 DSSCU	
收件送交 Distribuição de Correspondência Entrada	
<input checked="" type="checkbox"/> DPU	<input type="checkbox"/> DAD
<input type="checkbox"/> DSO	<input type="checkbox"/> DFI
<input type="checkbox"/> DDM	<input type="checkbox"/> DDF
<input type="checkbox"/> DDM	<input type="checkbox"/> DAF
<input type="checkbox"/> DDF	<input type="checkbox"/>
18 MAR 2026	

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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 （詳見補充頁）

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：富利香關係人(承租入、土地承批人或具授權人)提出意見及建議時，應指出和證明其對有關工地的法律地位，及其藉從文件乘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

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)

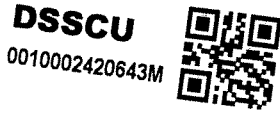
規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號一澳門	
<p>致:尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注，近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主，我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照，至今已61年，樓宇目前結構老化殘舊，電梯功能落後且面臨水浸，居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作，去年5月正式遞交規劃條件申請，至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時，我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求，可能造成項目將無法向前推進，小業主住新樓的心願可能要落空。因此，我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高，限制地積比率10.0倍，同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個，相較於大廈目前現狀而言，住宅實用面積增加20%，住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人，沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後，新增的住宅面積可以給承建商去銷售，以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看，雖然調高了住宅實用面積，但只增加了1個住宅單位可對外出售，即使再增加少量商舖或停車位（難以變現），也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃，如果用盡住宅實用面積指標，重建後戶均實用面積將達到144平方米，按7成實用率折算建築面積超過200平方米，大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用（包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等），這對於我們這些住戶是根本無力承擔的，實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境，住進安全舒適的新樓，即使面積較老房子小一點都行，關鍵是要能平衡重建成本，不用我們再掏錢，否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度，終究是一家企業，即使再有社會責任，也需講究經濟可行性，至少要做到不蝕本。因此，雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商，但按照目前政府公佈的規劃指標，承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態，這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解，澳門有成熟的建築規劃指引文件，即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形，結合街影等實際需求，為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引，淨地積比率可做到9.0倍，對應地積比率可做到14.0倍左右，對住宅面積和單位數量並未限制，而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍，同時嚴格限制住宅面積個單位數量，我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼？</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題，希望在都更時進行住戶數量管控，以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區，是澳門傳統商業區，常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據，本區常住人口僅2.4萬人，遠低於黑沙環（7.1萬人）和祐漢（6.9萬人）。同時資料顯示，本大廈周邊200米範圍內，人口僅4500餘人，而祐漢同距離的區域內近3萬人，政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件，是不合理的。</p> <p>綜合上述理由，我們小業主請求政府體恤我們的難處，建議調整當前的規劃條件圖草案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 取消住宅數量21個的限制； (2) 取消住宅面積3021平方米的限制； (3) 取消地積比率10.0的限制，批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。 	

懇請政府能夠提供推動都市更新的條件，我們這些小業主才有機會引入承建商繼續推動大廈重建，爭取可以早日改善我們的居住環境，為澳門都市更新提供一個可實施落地的樣板，謝謝！

南灣大馬路968號地段業主
2026年3月

35233 / 2026

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
Projecto de Planta de Condições Urbanísticas de Zona do Território não Abrangida
por Plano de Pormenor
收集意見

2024 MAR 18 A 9:34

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: 2023A012 Proc. n.º:	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號一澳門	

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見

<input checked="" type="checkbox"/> DPU	<input type="checkbox"/> DAD
<input type="checkbox"/> DSO	<input type="checkbox"/> DLR
<input type="checkbox"/> BUR	<input type="checkbox"/> DFF
<input type="checkbox"/> PAM	<input type="checkbox"/> DTV
<input type="checkbox"/> DPA	<input type="checkbox"/>



0011

18 MAR 2026

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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 （詳見補充頁）

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).

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

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: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	
<p>致: 尊敬的土地工務局及城市規劃委員會:</p> <p>感謝特區政府對都市更新的關注，近期我們很高興看到南灣大馬路968號地段公佈了規劃條件圖草案。作為小業主，我們在此感謝工務局的推動和支持。</p> <p>南灣大馬路968號地段的樓宇於1965年取得使用准照，至今已61年，樓宇目前結構老化殘舊，電梯功能落後且面臨水浸，居住體驗差。我們住戶從三四年前著手重建準備工作，去年5月正式遞交規劃條件申請，至此次發出草案徵求意見。欣喜於重建取得關鍵進展的同時，我們關注到規劃條件圖草案中的一些限制要求，可能造成項目將無法向前推進，小業主住新樓的心願可能要落空。因此，我們希望向政府反饋一下我們的意見和心聲。</p> <p>本次規劃條件圖草案對項目進行了放高，限制地積比率10.0倍，同時限制住宅實用面積3021平方米及住宅最大數量21個，相較於大廈目前現狀而言，住宅實用面積增加20%，住宅數量僅增加1個。</p> <p>目前大廈的小業主和住戶幾乎都是退休的老人，沒有經濟能力去支付重建費用。我們的想法是政府放高後，新增的住宅面積可以給承建商去銷售，以補貼我們的重建費用。但從目前政府的規劃條件圖草案來看，雖然調高了住宅實用面積，但只增加了1個住宅單位可對外出售，即使再增加少量商舖或停車位（難以變現），也無法平衡重建成本。同時根據新的規劃，如果用盡住宅實用面積指標，重建後戶均實用面積將達到144平方米，按7成實用率折算建築面積超過200平方米，大致估算每戶需要承擔約700萬的重建費用（包括土地溢價金、建築成本及發展雜費等），這對於我們這些住戶是根本無力承擔的，實際也使用不到那麼大的面積。我們的初衷是能夠改善現在的居住環境，住進安全舒適的新樓，即使面積較老房子小一點都行，關鍵是要能平衡重建成本，不用我們再掏錢，否則我們無力承擔。</p> <p>站在承建商的角度，終究是一家企業，即使再有社會責任，也需講究經濟可行性，至少要做到不蝕本。因此，雖然前期我們已找到義務幫助推動重建的承建商，但按照目前政府公佈的規劃指標，承建商也只能表示“愛莫能助”。項目重建將陷入停滯狀態，這是我們小業主最擔憂的情況。</p> <p>據了解，澳門有成熟的建築規劃指引文件，即第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》。這份指引根據不同地形，結合街影等實際需求，為不同級別的樓宇訂定淨覆蓋率同淨地積比率的要求。本項目地段按照該指引，淨地積比率可做到9.0倍，對應地積比率可做到14.0倍左右，對住宅面積和單位數量並未限制，而本次規劃條件圖草案將地段的地積比率限制為10.0倍，同時嚴格限制住宅面積個單位數量，我們小業主想問下政府這種限制的依據和考量是什麼？</p> <p>我們理解政府關注祐漢、台山等區域的居住人口密度問題，希望在都更時進行住戶數量管控，以達到控制區域居民人口的目的。但南灣大馬路968號地段位於的中區，是澳門傳統商業區，常住人口密度並不高。根據政府2021年人口普查數據，本區常住人口僅2.4萬人，遠低於黑沙環（7.1萬人）和祐漢（6.9萬人）。同時資料顯示，本大廈周邊200米範圍內，人口僅4500餘人，而祐漢同距離的區域內近3萬人，政府用相同標準限制不同區域都更項目重建條件，是不合理的。</p> <p>綜合上述理由，我們小業主請求政府體恤我們的難處，建議調整當前的規劃條件圖草案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none">（1）取消住宅數量21個的限制；（2）取消住宅面積3021平方米的限制；（3）取消地積比率10.0的限制，批准地段按照第01/DSSOPT/2009號行政指引——《有關樓宇高度及地段可建造性之規劃》進行規劃設計。	

懇請政府能夠提供推動都市更新的條件，我們這些小業主才有機會引入承建商繼續推動大廈重建，爭取可以早日改善我們的居住環境，為澳門都市更新提供一個可實施落地的樣板，謝謝！

南灣大馬路968號地段業主
2026年3月

55230 / 16026 ~4

DSSCU

0010002420648R



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
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

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2023A012	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 南灣大馬路968號—澳門	

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	無意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	無意見
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議統一按照《第01/DSSOPT/2009號行政指引》
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	無意見
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	無意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	無意見

土地工務局 DSSCU	
收件地址 Direcção de Correspondência Única	
<input checked="" type="checkbox"/> PCU	<input type="checkbox"/> BAP
<input type="checkbox"/> USO	<input type="checkbox"/> DET
<input type="checkbox"/> PZ	<input type="checkbox"/> IUP
<input type="checkbox"/> PIM	<input type="checkbox"/> DAT
<input type="checkbox"/> PUG	<input type="checkbox"/>
18 MAR 2026	



DSSCU*31*

0011

最後更新日期 Última actualização 01/04/2022

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	無意見
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見
11	其他 Outros	建議取消對住宅實用面積和單位數量的限制 （詳見補充頁）

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