



32077/2026

DSSCU/DAG

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

2026 MAR 16 AM 10:19

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

13 MAR 2026

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2011A032	建議書編號: Proposta n.º: 0087/DPU/2026
位置: Localização: 河邊新街209-219號，沙井天巷2A-2M及2-22號，光復圍1-13C號及2-32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	沒有意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	贊同立面保留與高度增建的平衡規劃，兼顧歷史風貌與開發價值
3	地積比率 Índice de utilização do solo	沒有意見
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	沒有意見
5	土地重整 Reformações do terreno	沒有意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	沒有意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	沒有意見

土地工務局 DSSCU
文件遞交 Distribuição de
Correspondência Bureau

DPU DAD
 DGO DDT
 DUR DIF
 DEM DAT
 DAV

16 MAR 2026

SECRETARIA
GMA



13

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	贊同文化局參與工程設計，能更好地挖掘下環區歷史文化內涵，提升旅遊吸引力

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

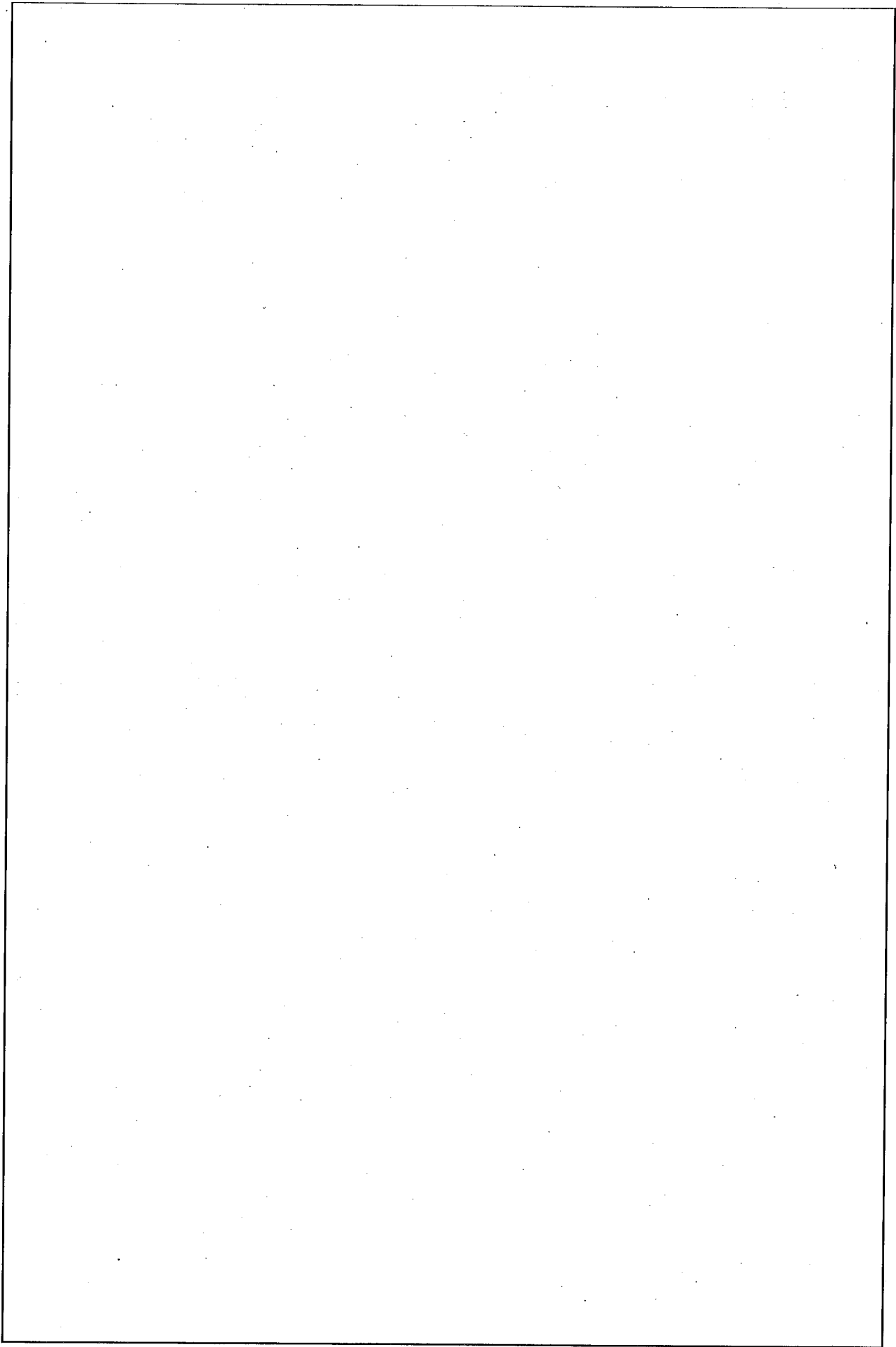
根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人及公眾的意見。

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: 2011A032 Proc. n.º:	建議書編號: 0087/DPU/2026 Proposta n.º:
位置: 河邊新街209-219號，沙井天巷2A-2M及2-22號，光復圍1-13C號及2-32號－澳門 Localização:	
<p>草案大致符合澳門「尊重歷史、立足現實、著眼未來」的城市規劃原則，條款設計具一定科學性與可操作性。從用地規劃來看，H2居住/C1、C2商業/TD1旅遊娛樂的綜合用途設定，與下環區「居住為本、商文旅融合」的發展方向基本一致，既可維持本地居民的生活功能，也有望帶動老區商業與旅遊活動，緩解傳統產業單一的問題。但要考慮商業與旅遊元素增加後是否會推高周邊租金，原本的商戶及居民造成一定壓力。</p> <p>樓宇20.5米最大許可高度，配合76度角線及縮級樓層的限制，能在一定程度上避免老區空間過度壓縮，同時為適度開發保留彈性。</p> <p>在後續實施階段，建議結合片區人流特點，進一步細化設計，以提升片區活化的便利性與人性化程度。</p> <p>整體而言，草案規劃邏輯清晰、依據較為充分，可作為澳門片區更新的一個參考方案，值得在完善後推動實施。</p>	





32078/2026

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

2026 MAR 16 AM 10:19

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

13 MAR 2026

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2011A032	建議書編號: Proposta n.º: 0087/DPU/2026
位置: Localização: 河邊新街209-219號，沙井天巷2A-2M及2-22號，光復圍1-13C號及2-32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	全力支持綜合用途規劃，應該為下環老化城區開綠燈，引導有份量商業進駐，與旅遊娛樂屬性結合，帶動區域人流，提升商鋪經營價值
2	樓宇高度 Altura do edifício	同意放高，同意保護外觀，但建議在保持原始風格下，可一定程度放寬，使新舊外立面可以更能配合
3	地積比率 Índice de utilização do solo	沒有意見
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	沒有意見
5	土地重整 Reformações do terreno	沒有意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	沒有意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	完善電力及排水工程

Correspondência Material
 DPU DAD
 DSO DET
 DUR DP
 DERM DAT
 DRI
16 MAR 2026
SUSANA
GIA Responsável



14

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	沒有意見

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：當刊首欄標人(承權人、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.



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

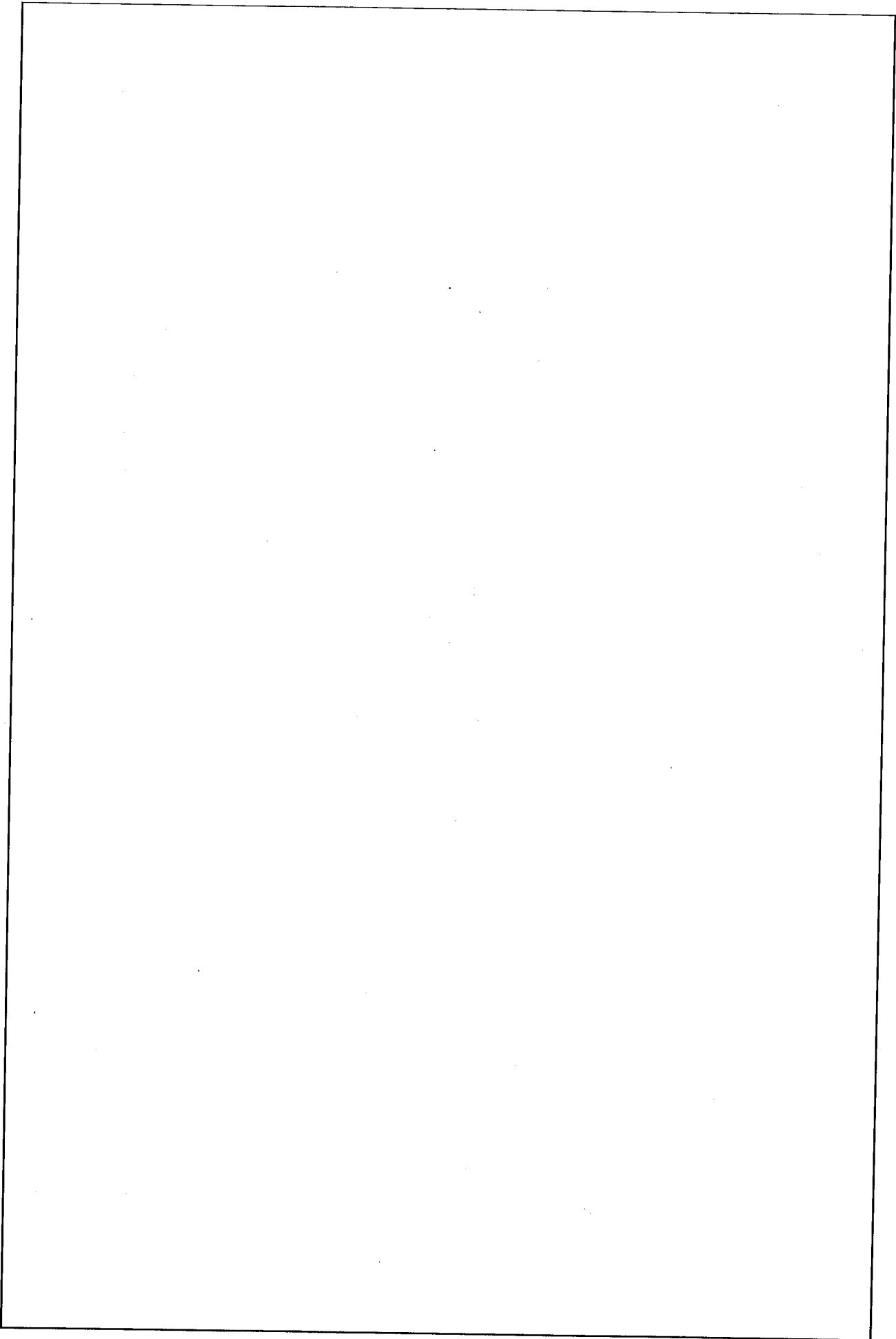
根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人及公眾的意見。

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: 2011A032 Proc. n.º:	建議書編號: 0087/DPU/2026 Proposta n.º:
位置: 河邊新街209-219號，沙井天巷2A-2M及2-22號，光復圍1-13C號及2-32號—澳門 Localização:	
<p> 規劃設計精準把握了澳門老區文旅發展的核心邏輯，實現了「歷史風貌保護」與「文旅業態升級」的深度融合。 草案中保留老區建築立面的要求，可以增加高度，在保留之餘更可以增加規模，是為打造下環區特色文旅的核心基礎——下環作為澳門傳統老區，獨特的街巷與建築風貌是其區別於新區的核心文旅資源，原樣重建的規定能有效保護這些稀缺資源，為打造老區文旅打卡地、沉浸式遊覽線路奠定基礎。 而居住、商業、旅遊娛樂的綜合用途規劃，能形成「文旅帶動商業、商業反哺文旅」的良性循環，解決澳門部分老區文旅配套不足、遊客體驗單一的問題。 同時，草案要求工程階段聽取文化局意見、提交立面保護方案，能確保開發過程中文旅資源的保護落實到細節，避免過度商業化破壞老區文化氛圍。建議後續在商業與旅遊娛樂業態規劃中，引導植入澳門傳統手作、特色飲食等本土元素，強化下環文旅的獨特性。 </p>	





32080/2026

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

2026 MAR 16 AM 10:19

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).

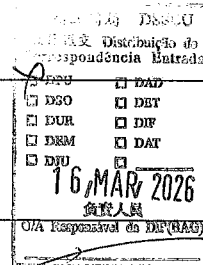
意見表

13 MAR 2026

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2011A032	建議書編號: Proposta n.º: 0087/DPU/2026
位置: Localização: 河邊新街209-219號，沙井天巷2A-2M及2-22號，光復圍1-13C號及2-32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	現今澳門住宅樓宇供過於求，樓價下跌亦無人問津，不宜再增加住宅供應壓力。下環街嚴重老化，街道狹窄，交通長期擠塞，車位不足，已再是宜居環境，必需通過都更新進行改造。 建議強制發展旅遊相關商業，如：主題零售、餐廳、酒吧、賓館、青年旅舍...等
2	樓宇高度 Altura do edifício	同意20.5米最大許可高度，更同意文化局保留外立面及退縮要求，既避免過度建築影響居住採光，又能保護老區建築風貌及鼓勵發展
3	地積比率 Índice de utilização do solo	需明確制定積比率
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	需明確制定覆蓋率
5	土地重整 Reformações do terreno	沒有意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	沒有意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	改善排水系統，增加街泊停車位，增加電力供應



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	贊同工程階段聽取文化局意見, 確保改造不破壞區域歷史氛圍, 支持本規劃條件圖草案實施

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 a 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.



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

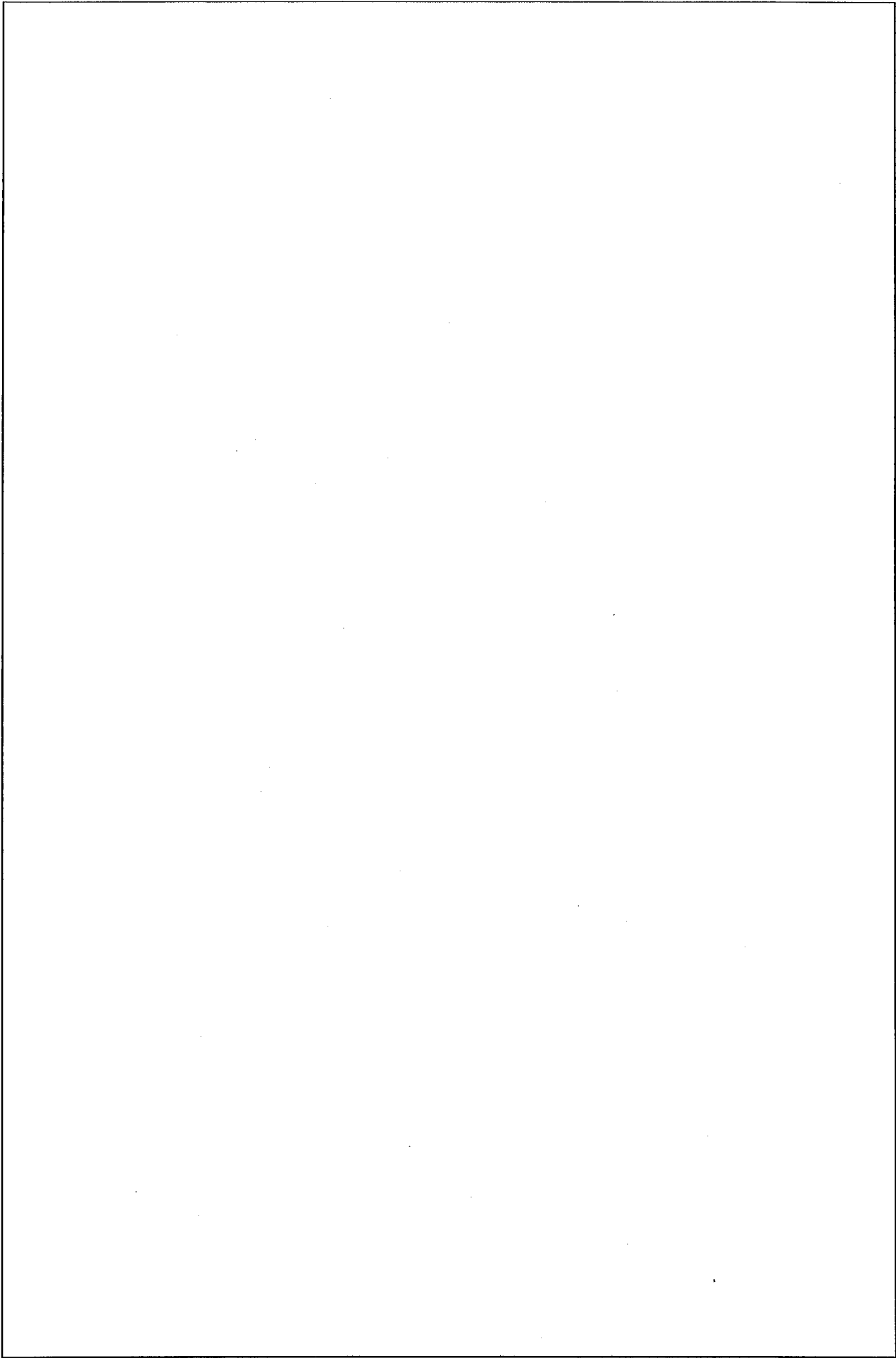
根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人及公眾的意見。

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: 2011A032	建議書編號: Proposta n.º: 0087/DPU/2026
位置: Localização: 河邊新街209-219號，沙井天巷2A-2M及2-22號，光復圍1-13C號及2-32號－澳門	
<p>草案充分契合澳門“尊重歷史、立足現實、著眼未來”的城市規劃原則，條款制定科學且具備強可操作性。從用地規劃看，H2 居住 / C1、C2 商業 / TD1 旅遊娛樂的綜合用途設定，精準匹配下環區「居住為本、商文旅融合」的發展定位，既保障本地居民的生活屬性，又能激活老區商業與旅遊活力，解決傳統老區產業單一的問題。</p> <p>樓宇 20.5 米最大許可高度的設定，結合 76 度角線、縮級樓層的約束，既避免過度建築導致的老區空間擁擠，又為適度開發留足空間；而沿河邊新街、沙井天巷等立面的保留與原樣重建要求，更是守住了下環區的城市肌理與歷史記憶。</p> <p>土地重整中 43.4m²用地用於公共街道的規劃，能有效拓寬老區狹窄道路，優化交通通達性，符合老區基礎設施補短板的需求。</p> <p>僅建議在後續實施中，結合片區人流特點，進一步優化公共街道的人行與車行分區規劃，讓老區活化更具人性化。</p> <p>整體而言，草案規劃邏輯清晰、依據充分，是澳門老區科學規劃的優質範例，全力支持實施。</p>	





土地工務局
D.S.S.C.U

32081/2026

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 10: 19
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).

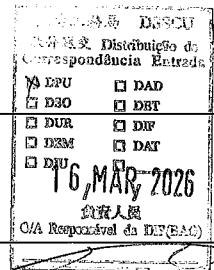
意見表

13 MAR 2026

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2011A032 Proc. n.º:	建議書編號: 0087/DPU/2026 Proposta n.º:
位置: Localização: 河邊新街209-219號, 沙井天巷2A-2M及2-22號, 光復圍1-13C號及2-32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	反對增加高度, 詳見補充頁。
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	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	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.

O011

31

DSSCU*31

最後更新日期Última a

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: 2011A032 Proc. n.º:	建議書編號: 0087/DPU/2026 Proposta n.º:
位置: Localização: 河邊新街209-219號, 沙井天巷2A-2M及2-22號, 光復圍1-13C號及2-32號 - 澳門	
就本次「河邊新街209-219號, 沙井天巷2A-2M及2-22號, 光復圍1-13C號及2-32號」之規劃條件圖草案, 本人意見如下:	
一、歷史概述	
光復圍為澳門現存規模最大、保存最完整的圍里建築, 極具歷史和建築價值。本草案包含之範圍, 實共有四批不同時期興建的房屋。	
1. 光復圍10-12號 光復圍10-12號房屋和圍內其他建築在外型和高度上都不同。建築物樓高兩層, 但比同列其他房屋高, 風格上偏向西式, 如屋簷較為凸出、簷底具花線收口、三角窗楣、麻石門框窗框、窗楣上方的透氣孔、以及南北立面也建有瓦片屋簷等, 為19世紀上葉至中葉典型澳門傳統葡式建築。在一張1869年的相片中, 已清楚看見這房屋的存在(附圖一、二), 換句話說, 這房屋至今已有最少157年歷史, 比鄰近的鄭家大屋還要古老, 是同區除了媽閣廟外最古老又完整保存的建築。而在1838年的地圖, 已見此處建有房屋, 附近為Freitas家族的房屋, 也有一個名為「Ponta da Rede」的地方(附圖四)。根據《文化雜誌》考究, 此地名中文為「新村尾」, 而光復圍對面之下環街83號, 為鄭觀應之「新村尾鄭慎餘堂」[1]。從1869年相片可見, 光復圍並非如今天一樣為聯排式房屋, 而是具花園的獨立屋, 後來兩旁皆興房屋, 故常被誤以為是光復圍後來落成的建築一部份。房屋大部份建築特徵保存良好, 室內仍可見原有南入口之門孔及木結構, 且其建築風格獨特(附圖三), 為澳門19世紀初至中期葡式民房建築僅有的實物, 應完整保留。	
2. 河邊新街209-219號 從1869年相片可見光復圍一帶還沒有這排建築物, 拱門建築只建到今天李嘉祿街以北; 在另一張1873年相片, 才見到光復圍這一段的拱門建築(附圖八), 因此河邊新街209-219號的落成時間介乎1869年至1873年之間。同上, 此建築物至今已具有153年歷史, 為內港拱門建築之僅有遺跡之一。建築物保存良好, 在騎樓底能清楚見到其木結構, 屋頂也具雙層瓦片(附圖九), 承傳澳門建築的智慧, 應完整保留, 而非只保留立面和「屋頂特徵」。	
3. 光復圍「北段」和「南段」 按《街道名冊》及建築技術和物料之考究, 沙井天巷2-22號、光復圍14-30號(下稱「北段」)為較早期興建, 為磚木結構建築, 沙井天巷立面現有之鋼筋混凝土懸臂式露台為後來加建。而沙井天巷2A-2M號、光復圍2-8I號(下稱「南段」)則為後來建造, 沙井天巷一側興建時已有懸臂式露台, 整條街道、一整排露台相當具氣勢。沙井天巷北段屋簷上方築有女兒牆及琉璃寶瓶(Baluster), 而光復圍皆沒有露台, 部份屋頂前也有女兒牆, 部份只有花線。所有房屋之佈局相近, 每一門牌房屋之地面層和一樓各有獨立門口, 屋後設有廚房和天井。從風格及建築推斷北段約建於1910年代、南段建1920年代。	

二. 樓宇高度之意見

1. 光復圍10-12號

如前述，應完整保留，不得增加高度。

2. 河邊新街209-219號

如前述，應完整保留，不得增加高度。

3. 光復圍其他建築。

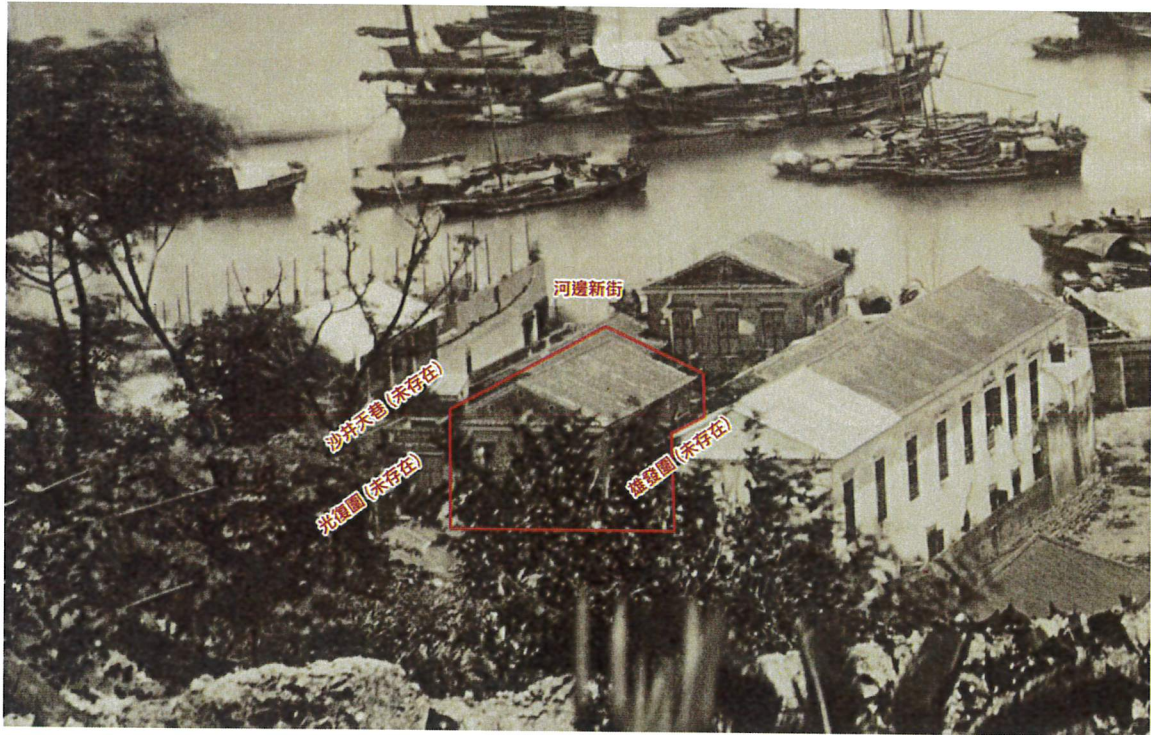
在2016年11月發出的規劃條件圖草案中（編號1132/DPU/2016），要求完整保留所有建築。及至2022年8月的草案中（編號0371/DPU/2022），退一步改為「保留臨街立面及屋頂特徵，不得增加高度」，也限制空置地塊新建房屋之高度。惟今次之草案，竟然再大幅放寬至限高20.5米，做法匪夷所思。

事實上，沙井天巷、光復圍和雄發圍甚為狹窄，本草案建議之新建建築需要遵守76度線，也只能增建兩層、一次退縮樓層，而建築前後也需要縮級，實際可以興建之高度、以及加高部份可使用之面積有限，作用不大（附圖五、六）。而加高後除了影響原有建築立面之美感，造型奇怪，也令整條街度甚至整個片區充滿壓迫感（附圖七），既破壞文物，又影響採光和天際線，得不償失。

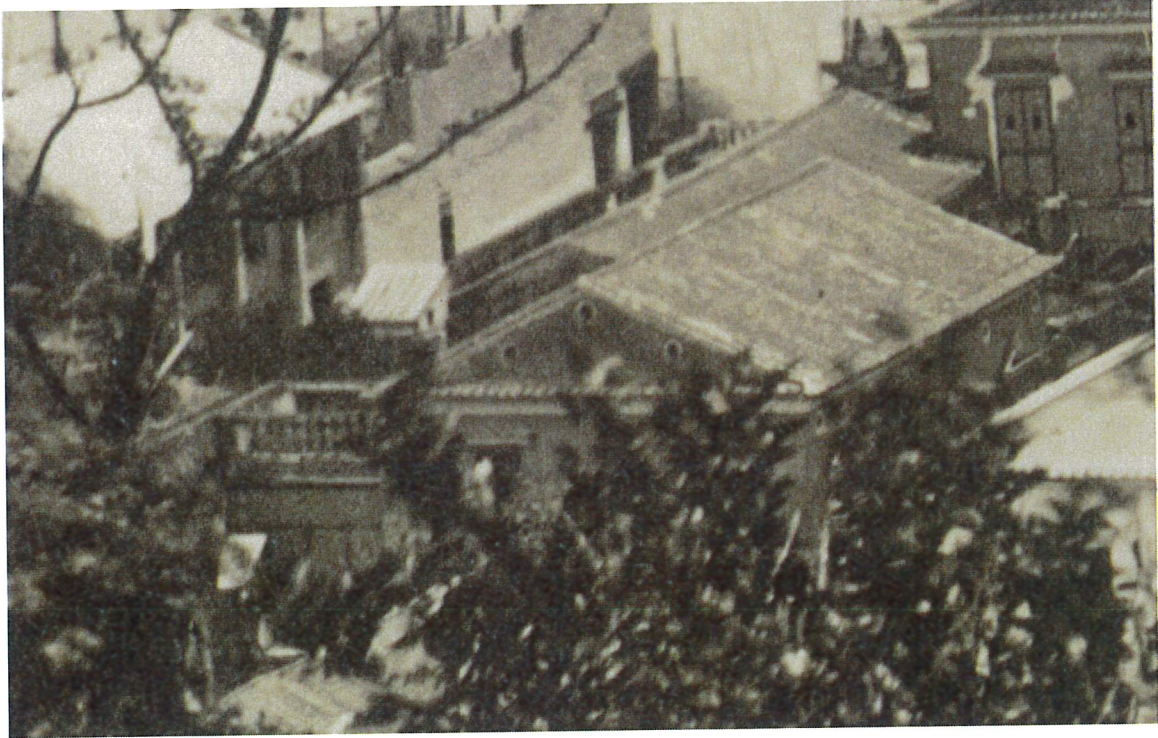
因此本人認為，應維持2022年8月（編號0371/DPU/2022）之草案，即「保留臨街立面及屋頂特徵，不得增加高度」，但可放寬建築背後天井立面不必保留，以作其他用途。

參考資料

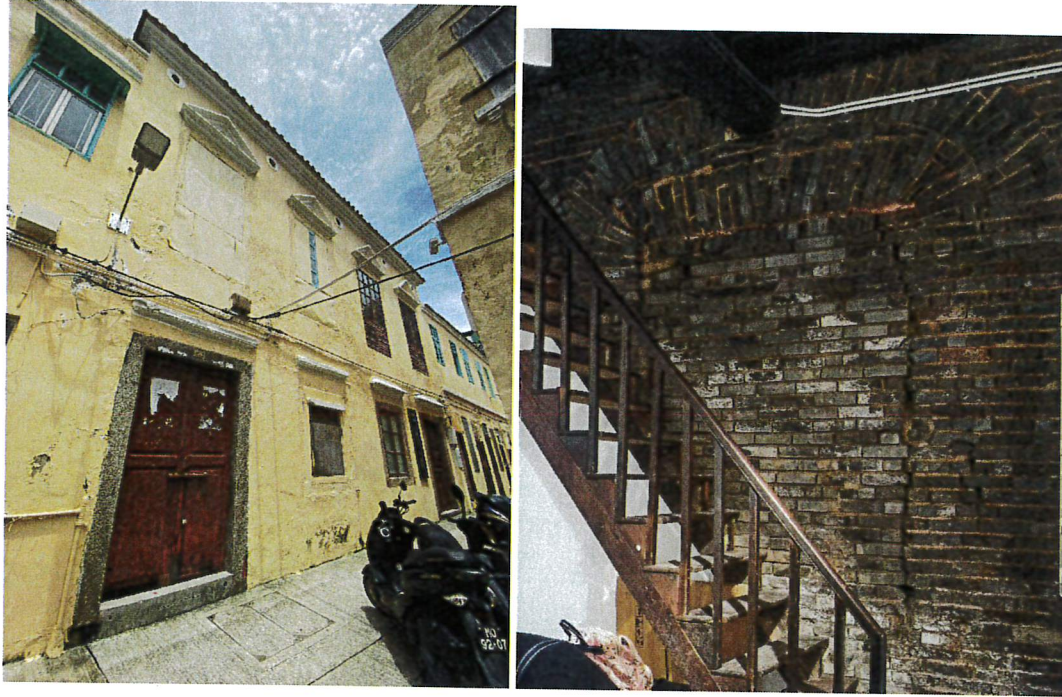
[1] 黃文輝，〈鄭觀應澳門住宅“新村尾鄭慎餘堂”考析〉，《文化雜誌》第110期，2020年，第42-54頁。



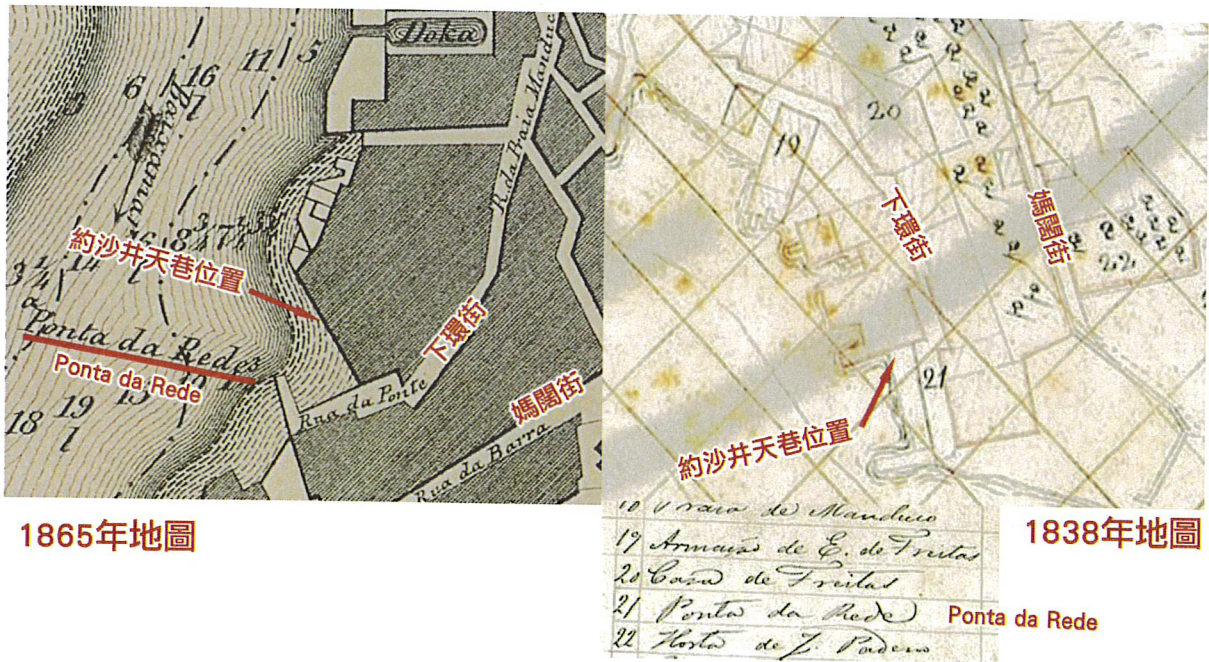
圖一：1869 年的光復園，可見 10-12 號房屋，當時還未有其他聯排式建築存在。
Photo by William Pryor Floyd. Leiden University Libraries



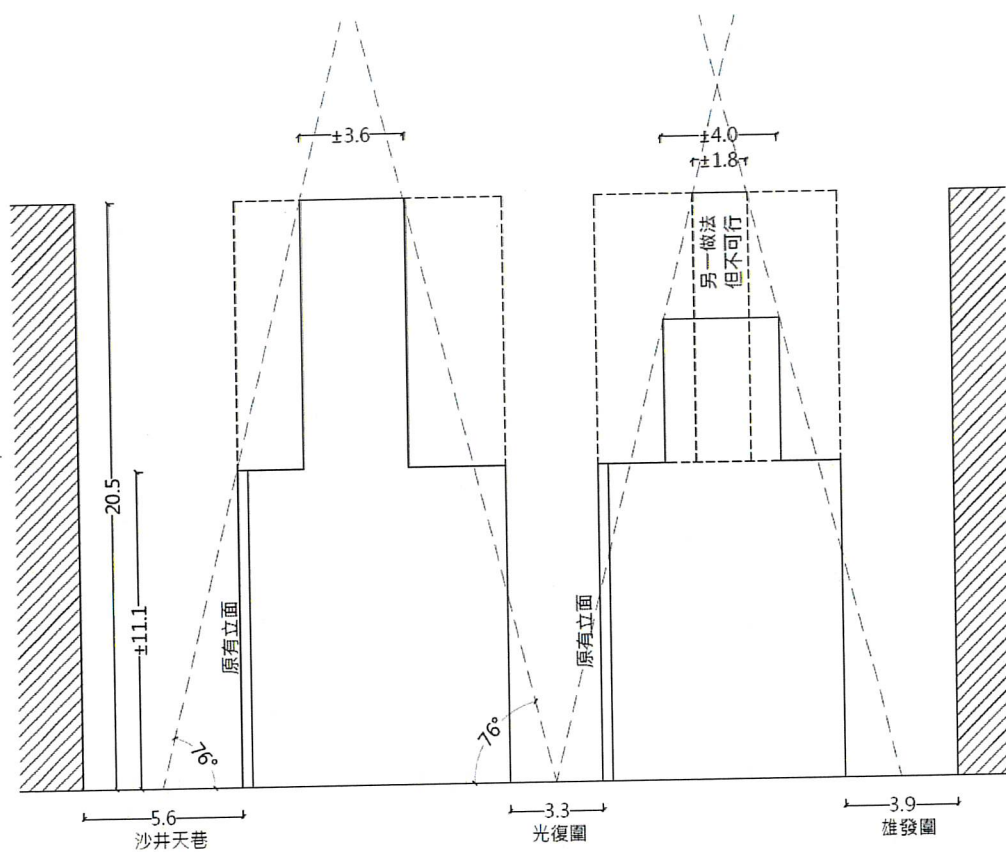
圖二：光復圍 10-12 號，2022 年攝，可見三角窗楣、屋頂設計及透氣孔，和 1869 年相片一樣。
(角度不同，上圖有媽閣山影下去，下圖由海邊影，但由屋建築物對稱，因此設計相同)



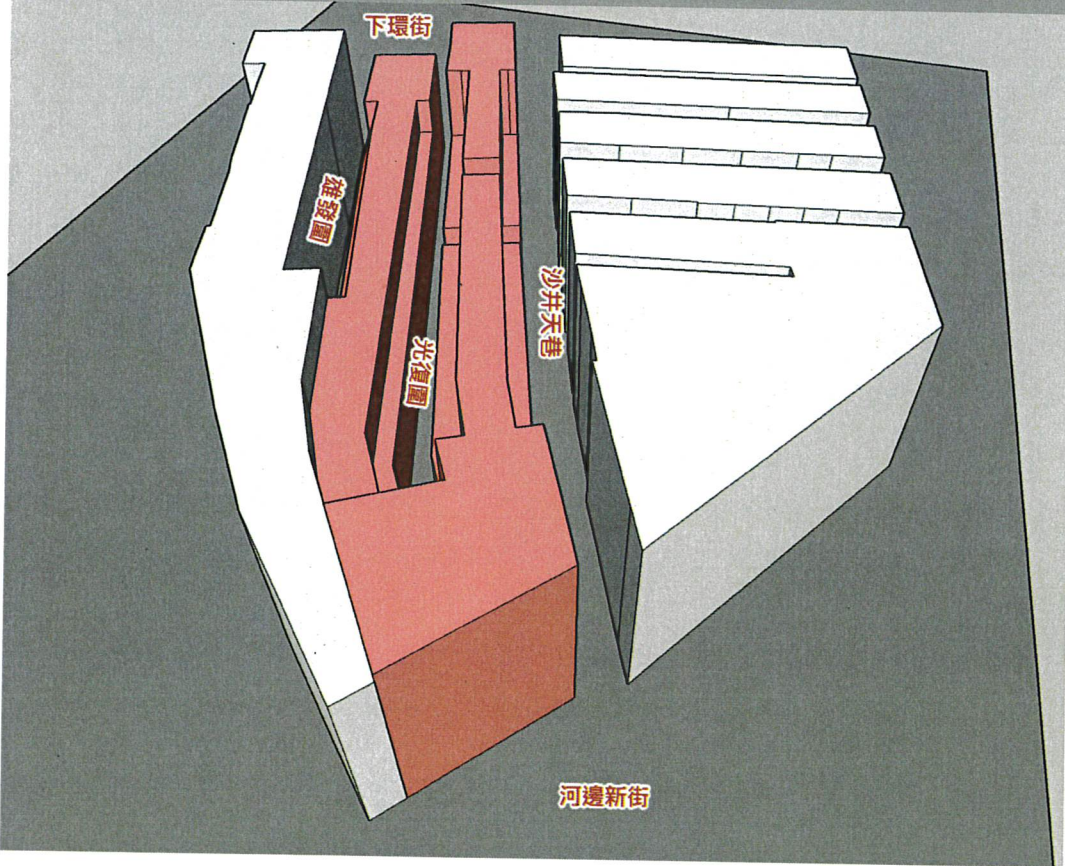
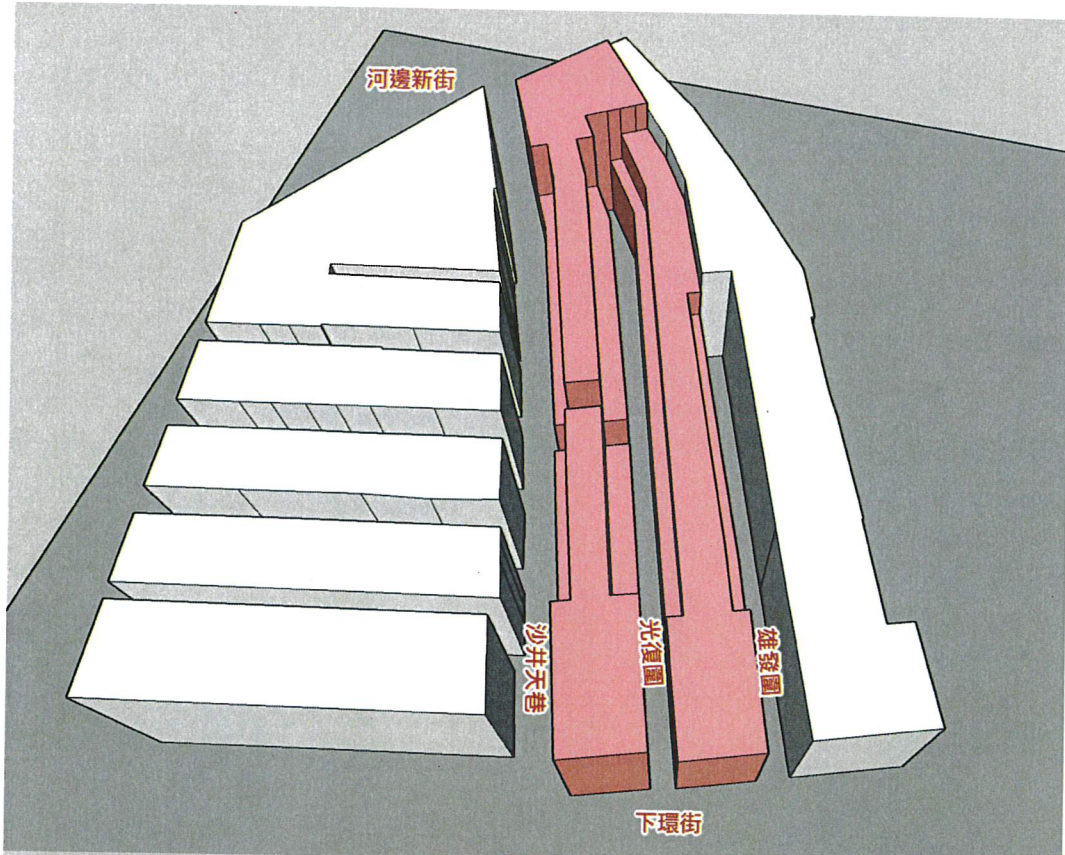
圖三：光復圍 10-12 號之外觀和室內皆保存良好，外觀特徵維持，被曾被修復。室內可見木結構及原有南側門孔痕跡。

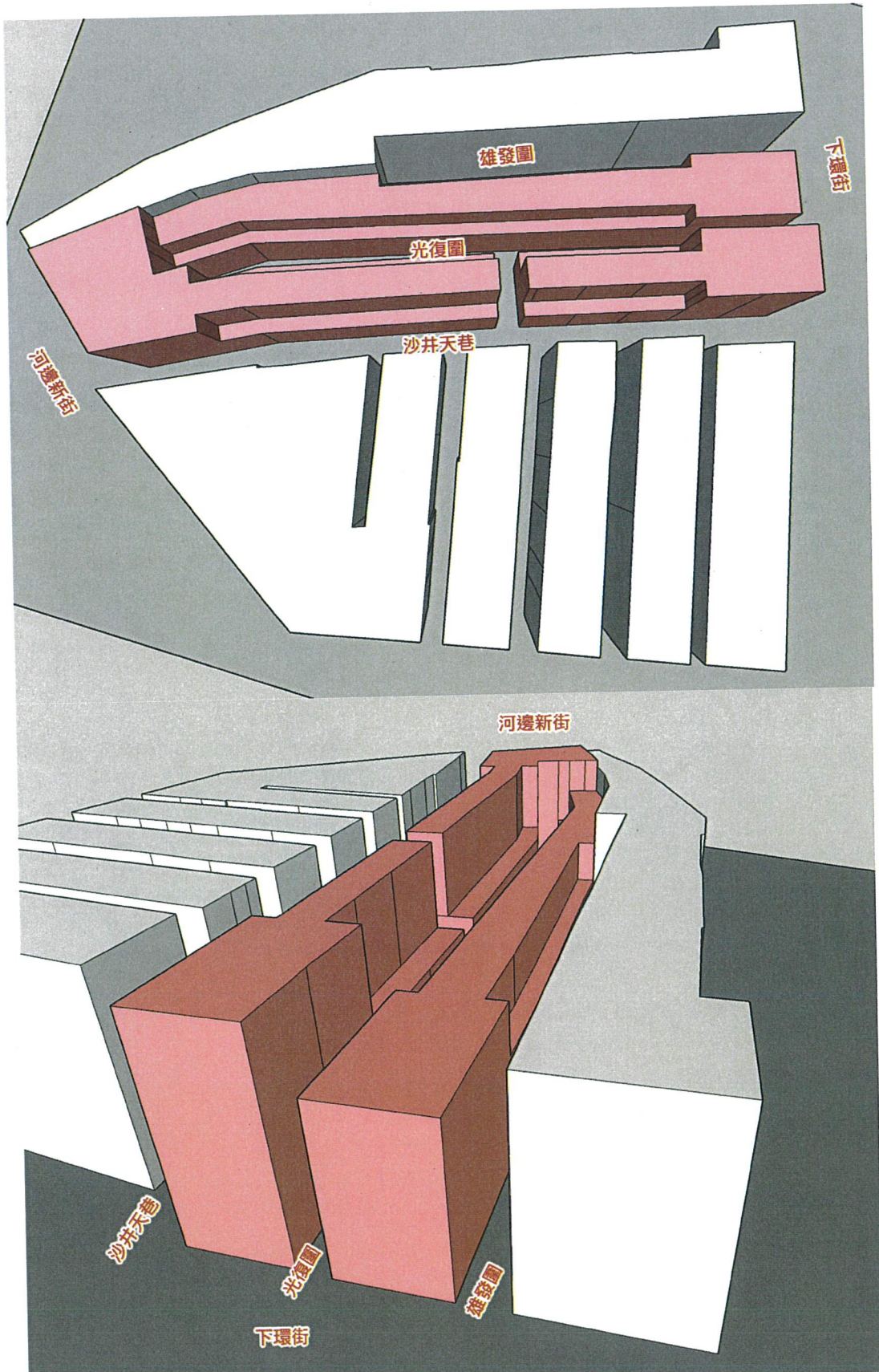


圖四：早於 1838 年地圖，今天沙井天巷位置已有建築，附近有一地點叫「Ponta da Rede」，按考究為「新村尾」。至 1865 年地圖依然存在。



圖五：若按照本次草案要求，光復圍等建築物需要按照 76 度線退縮，此為剖面示意。

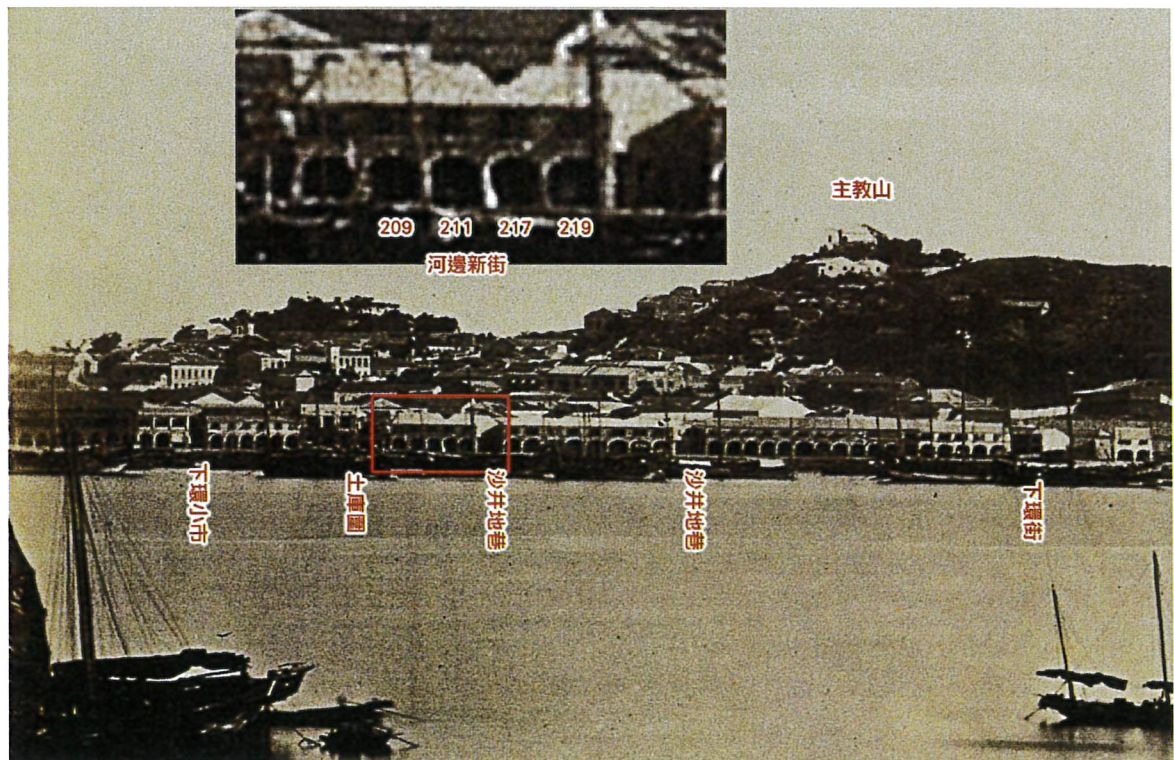




圖六：若按照本次草案要求，可能會出現的光復圍片區建築立面示意圖



圖七：若按照本次草案要求，光復圍建築可能會出現如此情況，此為 AI 創作構想圖。



圖八：1873 年的光復圍，河邊新街 209-219 號。
Photo by William Pryor Floyd, Wellcome Collection



圖九：河邊新街 219 號的細部，可見雙層瓦片。



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

2026 MAR 17 AM 10:54

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).

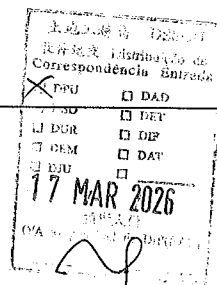
意見表

16 MAR 2026

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2011A032	建議書編號: Proposta n.º: 0087/DPU/2026
位置: Localização: 河邊新街209-219號，沙井天巷2A-2M及2-22號，光復圍1-13C號及2-32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	不應建大型商場，盡可能減少影響區內小商戶經營，避免帶動租金上升，建議當局在後續階段進行評估，設立區內商業轉形過渡經濟支援
2	樓宇高度 Altura do edifício	不反對增加高度，贊成保留沿街立面，保留項目歷史觀賞價值
3	地積比率 Índice de utilização do solo	沒有意見
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	沒有意見
5	土地重整 Reformações do terreno	沒有意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	沒有意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	沒有意見



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	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	提前做好三通一平基礎建設, 以免日後時間拖延

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: 凡向本局遞交(未獲准)土地申請人或共同獲准人提出的意見及建議時, 應自行準備向本局土地工務局提供, 凡其相連文件未由地籍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

DSSCU/BAG

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

2026 MAR 17 AM 10:54

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).

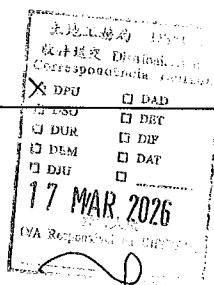
意見表

6 MAR 2026

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2011A032	建議書編號: Proposta n.º: 0087/DPU/2026
位置: Localização: 河邊新街209-219號，沙井天巷2A-2M及2-22號，光復圍1-13C號及2-32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	重建後若商業化過度，可能影響居民生活質素；若商業不足，則不利社區便利。建議當局在項目層面進行把關，平衡商業發展與居住需求。
2	樓宇高度 Altura do edifício	在保留外立面下放寬高度是好事，可鼓勵發展投資舊區
3	地積比率 Índice de utilização do solo	沒有意見
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	沒有意見
5	土地重整 Reformações do terreno	沒有意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	沒有意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	沒有意見



18

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	建議當局在重整時考慮設置適量的上落客貨區, 滿足商業活動需求, 同時避免違泊問題。

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、土地承批人或具授權人)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, 凡其稍延文件未至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*



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

2026 MAR 17 AM 10:54

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).

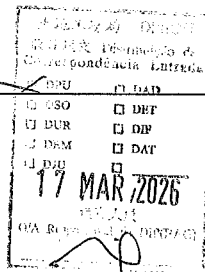
意見表

16 MAR 2026

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2011A032	建議書編號: Proposta n.º: 0087/DPU/2026
位置: Localização: 河邊新街209-219號，沙井天巷2A-2M及2-22號，光復圍1-13C號及2-32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	全力支持綜合用途規劃，能彌補下環區旅遊娛樂配套的不足，豐富澳門老區旅遊產品，利好旅遊社線路開發
2	樓宇高度 Altura do edifício	以大西洋銀行案例為樣板，在保留外觀前提下，可以進一步放寬高度
3	地積比率 Índice de utilização do solo	如進下步放高，應制定合適地積比率
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	如進下步放高，應制定合適覆蓋率
5	土地重整 Reformações do terreno	沒有意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	沒有意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	沒有意見



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	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	嚴格落實建築施工降噪、防塵措施, 避免影響周邊居民的日常生活; 希望施工階段合理規劃施工時間, 避開居民休息時段

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