



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

第2次收集意見  
Recolha de opiniões - 2ª vez

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 : 2011A032

地段位置：河邊新街 209-219 號，沙井天巷 2A-2M 及 2-22 號，光復園 1-13C 號及 2-32 號  
—澳門

Localização: Rua do Almirante Sérgio n.ºs 209-219, Travessa da Assunção n.ºs 2A-2M e 2-22,  
Pátio da Claridade n.ºs 1-13C e n.ºs 2-32 — 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 20 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 20 (vide página anexa) no período entre 4 de Março de 2026 e 18 de Março de 2026 (15 dias).

NIC/hi

29918 / 2026 ~

DSSCU

0010002434482S



土地工務局

D.S.S.C.U

DSSCU/PAG

未有詳細規劃地區的規劃條件圖草案11 PM 12: 24  
 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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

意見表

10 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, 光復園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	不認同, 見補充頁。
3	地積比率 Índice de utilização do solo	不認同, 見補充頁。
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	不認同, 見補充頁。
5	土地重整 Reformações do terreno	無意見。
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	見補充頁。
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	不適用。



DSSCU\*31\*

0011

土地工務局 DSSCU	
設計廳或 Distribuição de Correspondência Entrada	
<input checked="" type="checkbox"/> DPU	<input type="checkbox"/> DAD
<input type="checkbox"/> DSO	<input type="checkbox"/> DET
<input type="checkbox"/> DUR	<input type="checkbox"/> DP
<input type="checkbox"/> DEM	<input type="checkbox"/> DAT
<input type="checkbox"/> DIU	<input type="checkbox"/>
17 MAR 2026	
CVA Responsável pelo Despacho	

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	不適用。
9	特別負擔 Encargos especiais	不適用。
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	不適用。
11	其他 Outros	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：富利有關係人(承租人、土地承批人或其授權人)提出意見及經議時，應指出和證明其對有關土地的依律地位，尤其藉從父物業登記局發出的有效物業登記證明或書面報告，倘若為法人時，尤應提交商業及動產登記局發出的有效商業登記證明或書面報告。

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

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

根據第 8/2005 號法律《個人資料保護法》的規定：

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

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



DSSCU\*31\*

0011

最後更新日期/Última actualização 01/04/2022

未有詳細規劃地區的規劃條件圖草案  
Projecto de Planta de Condições Urbanísticas de Zona do Território não Abrangida  
por Plano de Pormenor

收集意見

Recolha de Opiniões

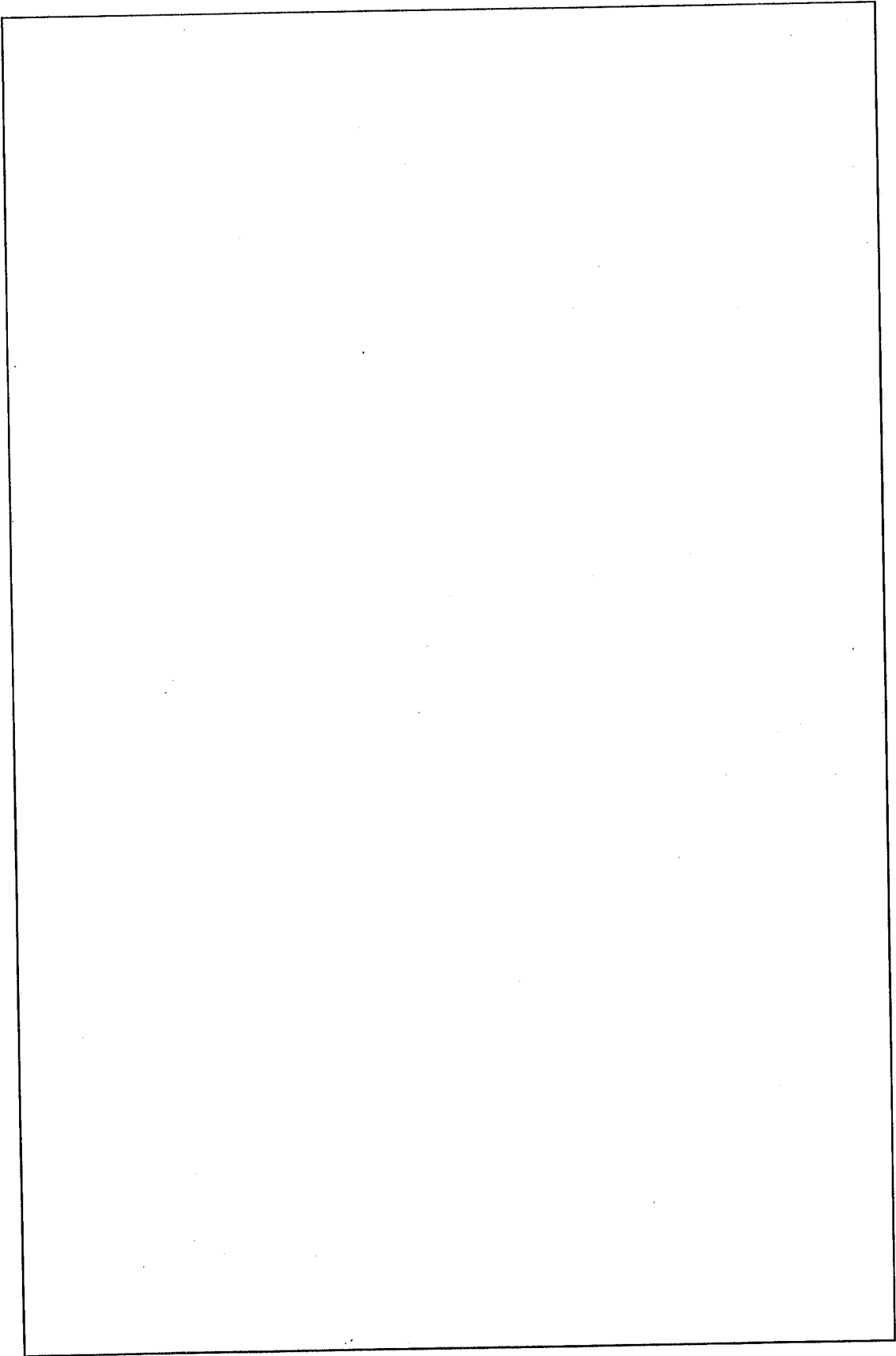
根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人及公眾的意見。

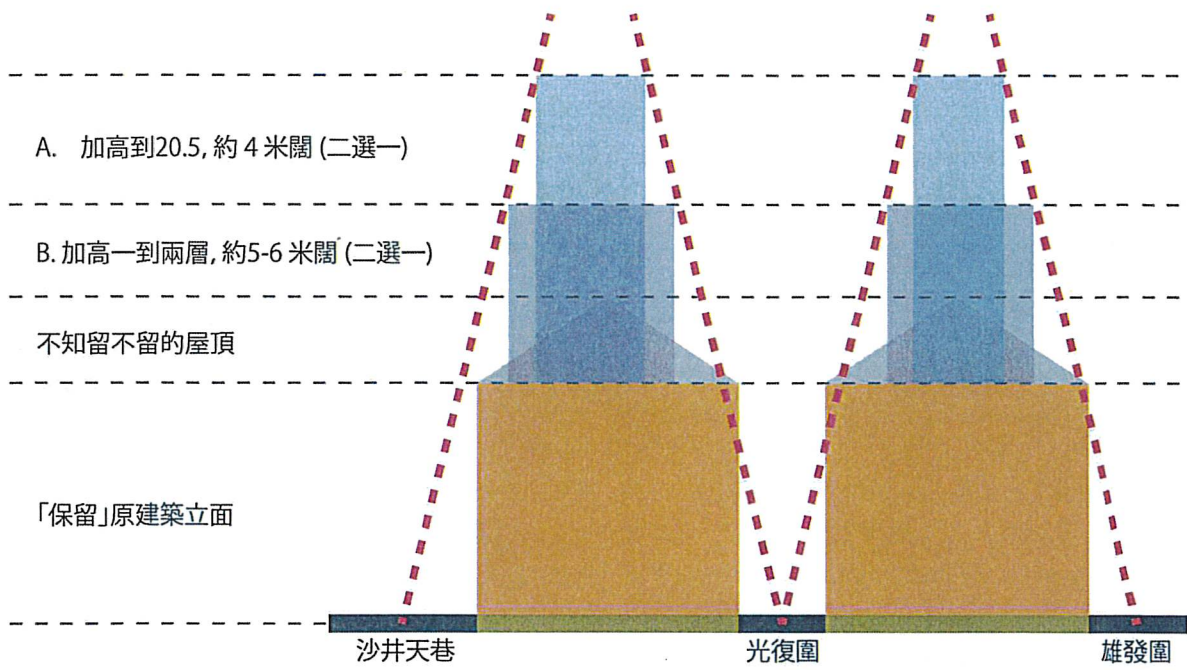
Nos termos do artigo 29.º do Regulamento Administrativo n.º 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), procede-se à recolha de opiniões do(s) interessado(s)<sup>1</sup> e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

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>不認同放高發展光復圍建築群, 理由如下:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 光復圍建築群是本澳最後、最大而完整的圍里街道建築空間, 其歷史、文化、社區、技術義意, 以及獨特性和代表性早已充分論證, 在此不詳述;</li><li>2. 光復圍建築群作為一種圍里街道結合建築形態共生的城市空間, 兩者都是光復圍的重要價值來源。一但建築放高, 不論是否保留立面都會破壞這種共生關係和空間特性, 對光復圍的文化價值做成不可逆的影響;</li><li>3. 沒有設計指引和可供公眾監督的機制下, 「新建部分外觀相協調」的條件皆為空談, 無法令人信服其有效性;</li><li>4. 草案並不限制要求保留現有屋頂甚至不限制保留屋頂特徵, 而坡屋頂作為傳統圍里建築的建築特徵, 不作保留的發展方式將進一步削弱光復圍的價值和完整性;</li><li>5. 草案要求遵守76度角線和僅縮級一次, 但不指明應用在甚麼立面。言下之意所有計算樓宇高度的街(河邊新街、沙井天巷、光復圍、雄發圍、下環街, 以及光復圍及沙井天巷之間的道路)皆適用。如是者, 新增的樓層要麼只有1到2層闊度為5-6米的加建, 或者是到極限20.5米高而闊度僅為4米的加建。無論是前或後者, 經濟效益和可用空間都有限, 同時將嚴重破壞了光復圍的面貌和空間特徵(見附圖說明);</li></ol> <p>綜合以上, 容許放高光復圍建築群發展條件的做法在保育和經濟開發上皆有不合理之處, 因此不認同本次草案。如社會需顧及私人開發的權利, 建議以可行的代替方式, 例如建立發展權轉讓等能讓舊建築獲保留機會, 同時能令業權人得到應有的發展收益的制度, 才是讓舊城區能有效、可持續活化的方式。</p>	





附圖: 光復圍可建造性的基本分析 - 剖面





30/9/2026

## 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

2026 MAR 12 PM 5:15

## 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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

## 意見表

12 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	建議發展有利旅遊多元化相關項目，發展特色旅遊產品，提升澳門作為世界旅遊休閒中心的內涵
2	樓宇高度 Altura do edifício	同意加高，但不同意建高層廈，支持樓宇最大高度限制及縮級樓層的規定，必需符合街影等建築條例，符合現代城市規劃原則
3	地積比率 Índice de utilização do solo	OK
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	OK
5	土地重整 Reformações do terreno	OK
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	同步增加幾條街泊車位
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	解決水浸問題

土地工務局 DSSCU	
Projecto de Planta de Condições Urbanísticas de Zona do Território não Abrangida	
<input checked="" type="checkbox"/> DPC	<input type="checkbox"/> DAD
<input type="checkbox"/> DSO	<input type="checkbox"/> GBT
<input type="checkbox"/> DGB	<input type="checkbox"/> DPT
<input type="checkbox"/> DEM	<input type="checkbox"/> DAB
<input type="checkbox"/> DPU	
12 MAR 2026	
簽署人員	
C/A Responsável do DSSCU	



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
9	特別負擔 Encargos especiais	沒有
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有
11	其他 Outros	沒有

**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：每個申請人（承准人、土地承批人或承准人）應由申請時起對其所有土地的所有權地位，凡其相連之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. <sup>1</sup>: 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.





30/18/2026

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 12 PM 5:15

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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

12 MAR 2026

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: 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	丟空幾十年，難得大項目，最緊要用好塊地，不要成日得個講字，什麼都不做，影響成條街，要盡量放寬鼓勵去發展
2	樓宇高度 Altura do edifício	成條街都高，為什麼不可以加高
3	地積比率 Índice de utilização do solo	沒有
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	沒有
5	土地重整 Reformações do terreno	沒有
6	城市設計指引   Directivas de desenho urbano	沒有
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	沒有

RECEBIMOS	
A(s) seguinte(s) Directiva(s) de Correspondência: Método:	
<input checked="" type="checkbox"/> DPU	<input type="checkbox"/> DAD
<input type="checkbox"/> DAO	<input type="checkbox"/> DDT
<input type="checkbox"/> DUR	<input type="checkbox"/> DDP
<input type="checkbox"/> DEM	<input type="checkbox"/> DAP
<input type="checkbox"/> DSU	<input type="checkbox"/>
12 MAR 2026	
SILVIA	
OIA Responsável de DSSCU	



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
9	特別負擔 Encargos especiais	沒有
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有
11	其他 Outros	不要再保留什麼立面, 有什麼用, 建新大廈最好, 先可以整靚條街

**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<sup>1</sup>: 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, 尤其精確文物遺產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.<sup>1</sup>: 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.



309PP/2026

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 12 PM 5:15

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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

意見表

12 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	支持C1/C2類商業用地的規劃，對餐飲業的發展有利
2	樓宇高度 Altura do edifício	同意增加高度，但必需嚴格遵守文化局保留沿河邊新街、沙井天巷、下環街之建築立面的規定
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	建議同時改善鄰近街區舊有建築外觀
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	沒有意見

土地工務局 DSSCU  
收發處 Distribuição de Correspondência Entrada

<input checked="" type="checkbox"/> DPU	<input type="checkbox"/> DAD
<input type="checkbox"/> DSO	<input type="checkbox"/> DET
<input type="checkbox"/> DUR	<input type="checkbox"/> DIF
<input type="checkbox"/> DAM	<input type="checkbox"/> DAT
<input type="checkbox"/> DJU	<input type="checkbox"/>

12 MAR 2026

OMA Responsável da DE/BAG



0011

DSSCU\*31\*

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	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<sup>1</sup>：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，尤具精確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. <sup>1</sup>：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.





31436/2026-0

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

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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

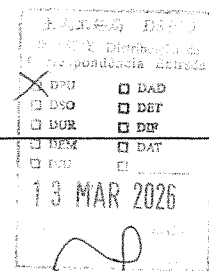
意見表

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	支持商業用地規劃，這將增加商業活動，改善老化下環街區，提升區域經濟活力
2	樓宇高度 Altura do edifício	支持保留外立面及增加高度，在發展之餘不失舊城風貌，保護和城市發展兼備，盡量平衡，為下環街的再發展做最聰明決定
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	優化公共交通設施，改善下水道，做好天文大潮水浸設施，管好河邊新小販佔街亂象

**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<sup>1</sup>：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.<sup>1</sup>：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 2026 MAR 13 PM 3:23

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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> 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	支持商業用地規劃，這將增加商業活動，改善老化下環街區，提升區域經濟活力
2	樓宇高度 Altura do edifício	支持保留外立面及增加高度，在發展之餘不失舊城風貌，保護和城市發展兼備，盡量平衡，為下環街的再發展做最聰明決定
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  
城市設計 分組  
Correspondência Entradas

DPU  DAG  
 DNO  DSE  
 DUR  DEE  
 DEM  DAT  
 DRU

13 MAR 2026  
受理人員  
DIA Responsável (DUP/DAG)

0011

6

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	優化公共交通設施, 改善下水道, 做好天文大潮水浸設施, 管好河邊新小販佔街亂象

**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<sup>1</sup>: 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.<sup>1</sup>: 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

51441 12026 ~

土地工務局  
D.S.S.C.U

DSSCU

0010002433799



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 13 PM 3:23

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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> 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	支持TD1類旅遊娛樂用地的規劃，禁止建高層大廈，不可過度開發影響社區生活
2	樓宇高度 Altura do edifício	支持保留原有建築立面規定，增加高度部份文化局必需在外觀協調上嚴格把關
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	支持冷氣機安裝規定，冷氣機不應外露，以免影響市容，建議在實施過程中，應加強對商家的宣傳和指導，確保規定能真正落實
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	



DSSCU\*31\*

0011

土地工務局 DSSCU	
收件處/Departamento de Correspondência Urbana	
<input checked="" type="checkbox"/> DSI	<input type="checkbox"/> DAF
<input type="checkbox"/> DSO	<input type="checkbox"/> DEY
<input type="checkbox"/> DUR	<input type="checkbox"/> DIF
<input type="checkbox"/> DEM	<input type="checkbox"/> DAT
<input type="checkbox"/> DDU	<input type="checkbox"/> DAD
13 MAR 2026	
O/A Representante	

最後更新日期Última actualização 01/04/2022

7

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	需事先考慮防洪，要有防災預案

**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：凡刊告關係人(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，凡其稍後文件提交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

DSSCU/BAG

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

por Plano de Pormenor

2026 MAR 13 PM 3: 23

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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

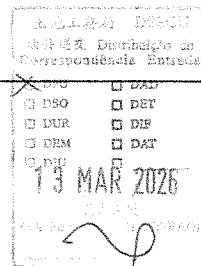
意見表

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	建議書編號: 0087/DPU/2026
Proc. n.º:	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:	

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	符合澳門發展需要，為下環街打強心針
2	樓宇高度 Altura do edifício	河邊新十分寬闊，符合建築條例，可以再放高
3	地積比率 Índice de utilização do solo	必須符合地積比率
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	必須符合覆蓋率
5	土地重整 Reformações do terreno	沒有意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	支持冷氣機安裝的規定，特別是關於收集產生的水並防止滴水到公共道路上的要求
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	改善交通



0011

8



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	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	以放高交換公共使用面積, 貢獻街坊

**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, 應指出和證明其對有關土地的法律地位, 凡其稍從文件未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. <sup>1</sup>: 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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

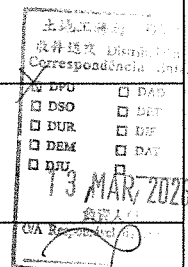
意見表

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: 光復圍	

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	建議政府收購做下環發展史博物館
2	樓宇高度 Altura do edifício	同意放高, 但仍保留全部外立面, 守護下環老區城市記憶
3	地積比率 Índice de utilização do solo	
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	
5	土地重整 Reformações do terreno	
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	應同步解決片區老舊市容風貌, 提升下環吸引力



9

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

**重要提示：意見必須於指定法定期限屆滿前向土地工務局提出。**

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

可以下列方式遞交意見表：

O formulário pode ser submetido através dos seguintes meios:

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

如有任何查詢可致電本局服務中心 (8590 3800)。

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

註：每個表格內之承准人、土地承准人或承准人從山總元及建商時，應由申請人提供其到有關土地之法律地位，凡其相連之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. <sup>1</sup>: 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.





32074/2026

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

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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> 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	不應建住宅
2	樓宇高度 Altura do edifício	支持樓宇高度規劃及增建要求，但需說明合法、合規，說明增建部分與原建築協調標準，說明如何能保持片區建築整體性，又可同時兼備擴容空間
3	地積比率 Índice de utilização do solo	為什麼沒有地積比率
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	為什麼沒有覆蓋率
5	土地重整 Reformações do terreno	沒有意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	配合下環都市更新政策
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	下環下水道、電力、交通、泊車、建築老化、花籠、冷氣滴水，小販等眾多問題嚴重，都需重視解決

DSSCU	
DSSCU	
<input checked="" type="checkbox"/> DPU	<input type="checkbox"/> DAD
<input type="checkbox"/> DSO	<input type="checkbox"/> PBT
<input type="checkbox"/> DOR	<input type="checkbox"/> DIF
<input type="checkbox"/> DDM	<input type="checkbox"/> DAF
<input type="checkbox"/> DDU	<input type="checkbox"/>
16 MAR 2026	



0011

10

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	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	贊同工程階段與文化局對接的要求

**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<sup>1</sup>：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.<sup>1</sup> : 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**

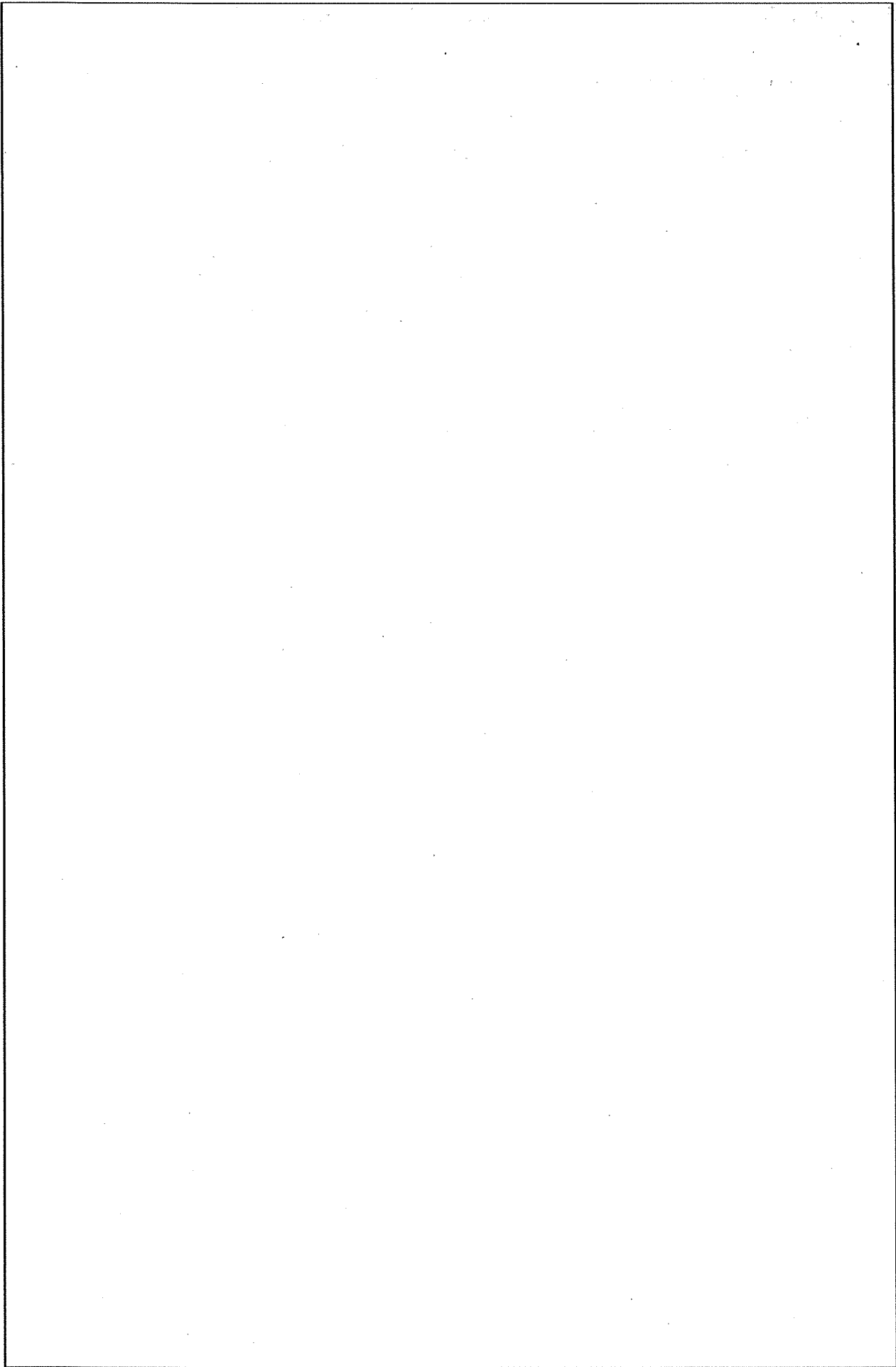
根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人及公眾的意見。

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)<sup>1</sup> 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	
草案對冷氣機安裝的規範要求能有效解決老區常見的冷凝水污染、視覺污染問題，同時減少冷氣機運行的噪音對居民的影響。 建議優化排水系統解決暴雨季節的積水問題，提升片區的防洪排澇能力。 樓宇 20.5 米的高度限制，能避免過度建築造成的城市熱島效應。	





32075/2026

DSSCU/PAG

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 10:18

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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> 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，光復園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	符合澳門發展需要，為下環街打強心針
2 樓宇高度 Altura do edifício	河邊新十分寬闊，符合建築條例，可以再放高
3 地積比率 Índice de utilização do solo	必須符合地積比率
4 覆蓋率 Índice de ocupação do solo	必須符合覆蓋率
5 土地重整 Reformações do terreno	沒有意見
6 城市設計指引 Directivas de desenho urbano	支持冷氣機安裝的規定，特別是關於收集產生的水並防止滴水到公共道路上的要求
7 公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	改善交通

16 MAR 2026

O011



DSSCU\*31\*

11

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	以放高交換公共使用面積, 貢獻街坊

**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: 當刊登有關承人(承權人、土地承租人或其授權人)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, 尤其租契文件承人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

最後更新日期 Última actualização 01/04/2022

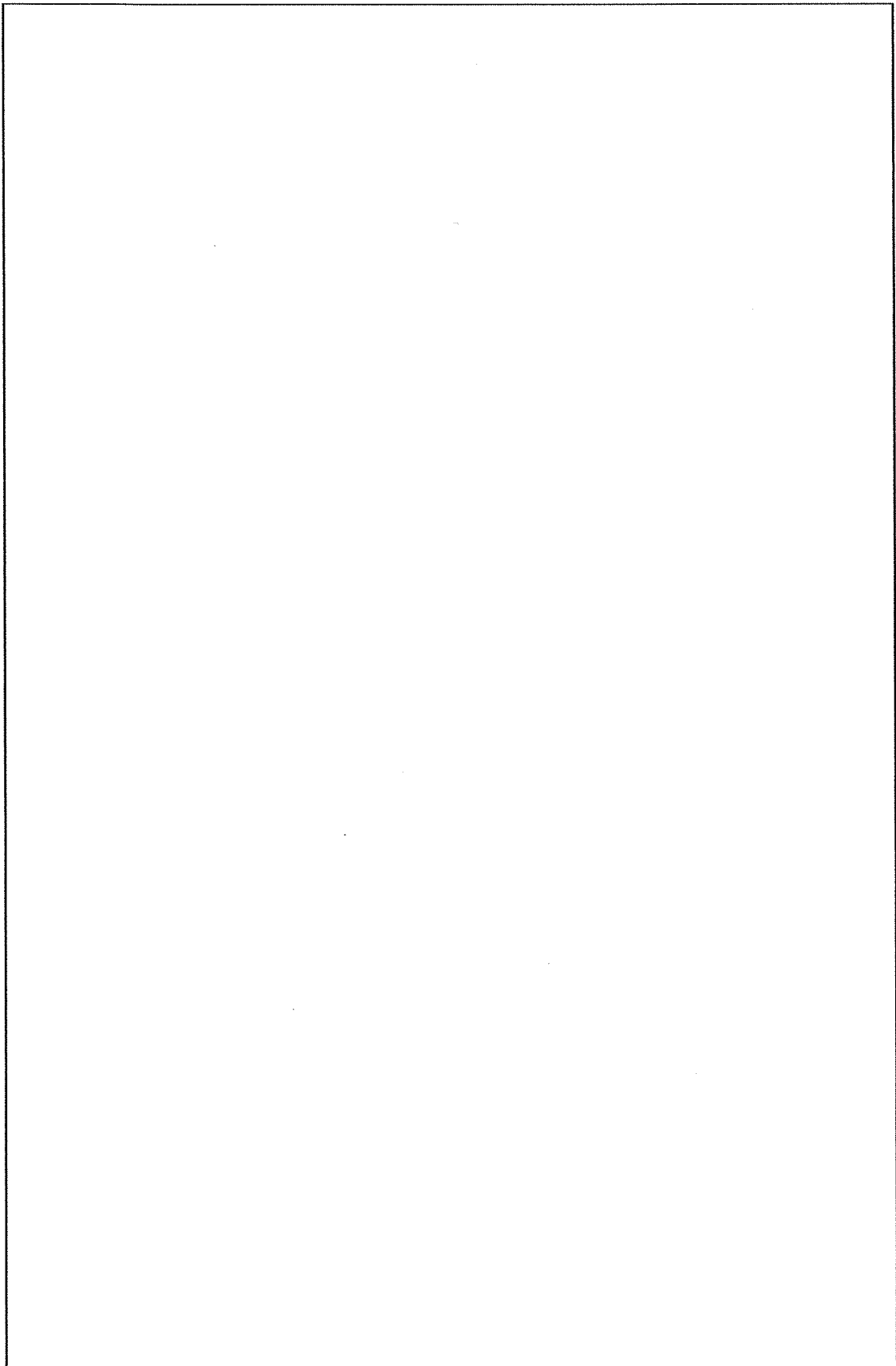
**未有詳細規劃地區的規劃條件圖草案**  
**Projecto de Planta de Condições Urbanísticas de Zona do Território não Abrangida**  
**por Plano de Pormenor**  
**收集意見**  
**Recolha de Opiniões**

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

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

**意見表(補充頁)**  
**Formulário de Opinião (Folha complementar)**

<b>規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU</b>	
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，光復園1-13C號及2-32號—澳門	
樓宇高度的合理限制與立面保留要求，則能保障地段的整體居住與商業環境，避免過度開發導致的物業價值貶值，實現「保護與增值並行」。草案的實施將成為澳門老區不動產活化的典範，推動下環區整體物業價值的提升。	





32076/2016

DSSCU/BAG

2026 MAR 19 AM 10:19

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<sup>1</sup>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)<sup>1</sup> e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

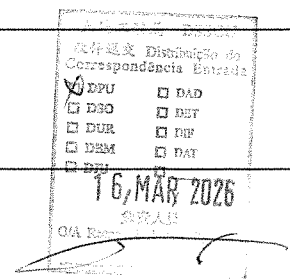
意見表

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	支持商業用地規劃，這將增加商業活動，改善老化下環街區，提升區域經濟活力
2	樓宇高度 Altura do edifício	支持保留外立面及增加高度，在發展之餘不失舊城風貌，保護和城市發展兼備，盡量平衡，為下環街的再發展做最了聰明決定
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



12

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	優化公共交通設施，改善下水道，做好天文大潮水浸設施，管好河邊新小販佔街亂象

**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：富利善關係人(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.



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)<sup>1</sup> 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 <b>Dados do Projecto de PCU</b>	
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>鑒於草案規劃該地段為 H2 居住 + C1/C2 商業 + TD1 旅遊娛樂綜合用途，如有商業及旅遊娛樂業態的導入將帶來與傳統居住區截然不同的排水需求，草案對此類專項排水問題的考量尚不完善，若直接落地，易引發管網堵塞、排水不暢等問題，需補充針對性的優化方案。</p> <p>其一，下環老區既有公共下水道管網建設年代久遠，管徑偏小、管體老化問題突出，原設計僅能滿足居住及小型臨街商鋪的基礎排水需求，而商業中的餐飲、休閒娛樂業態會產生高含油、高雜質廢水，且存在營業高峰時段的間歇式大排水量特點，現有管網未經擴容與改造，難以承載此類特殊排水，易造成管網結垢堵塞，增加市政清淤與維護成本。</p> <p>其二，若餐飲含油廢水未經隔油處理直接排入市政管網，將成為管網堵塞的核心隱患，也會影響後續污水處理廠的處理工效。</p> <p>總體而言，需有效規避排水隱患，實現老區居住與商業文旅發展的排水系統穩定運行。</p>	

