



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 : 2006A081

**地段位置** : 位於鄰近桔仔街之土地—澳門

**Localização**: Terreno junto à Rua do Matapau—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 6 月 17 日至 2026 年 7 月 1 日（15 天）期間內，共收到 3 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 3 (vide página anexa) no período entre 17 de Junho de 2026 e 1 de Julho de 2026 (15 dias).

SNM/hi



75612/202618

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

DSSCU/BAG  
2026 JUN 22 P 12:40

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

18 JUN 2026

Formulário de Opinião

|                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| 規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU |                                       |
| 檔案編號:<br>Proc. n.º: 2006A081       | 建議書編號:<br>Proposta n.º: 0321/DPU/2026 |
| 位置:<br>Localização: 位於鄰近桔仔街之土地     |                                       |

| 主要內容<br>Conteúdo Principal |                                     | 意見/建議（如有需要，請於補充頁說明）<br>Opiniões / Propostas (Caso seja necessário, pode expressá-las na folha complementar) |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                          | 用途 Finalidade                       | 不支持單一劃設為「C1類/C2類商業用地」。基於保護舊區社區網絡及街區承载力，強烈建議維參考鄰近之土地用途「非工業」用途，容許住宅或商住混合發展。詳見補充頁                              |
| 2                          | 樓宇高度 Altura do edifício             | 認同草案訂定之 20.5 米最大許可高度，此高度與周邊新馬路區之傳統騎樓建築群天際線尚算協調。                                                             |
| 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         | 認同將之土地歸還並騰空作公共街道用途，有助微調巷弄空間寬敞                                                                               |
| 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                                  |                              |
| 收件送交 Distribuição de Correspondência Entrada |                              |
| <input type="checkbox"/> DSO                 | <input type="checkbox"/> DEM |
| <input checked="" type="checkbox"/> DPU      | <input type="checkbox"/> DJT |
| <input type="checkbox"/> DCG                 | <input type="checkbox"/> DAF |
| <input type="checkbox"/> DUR                 | <input type="checkbox"/> DOI |
| <input type="checkbox"/> DGU                 | <input type="checkbox"/>     |
| 22 JUN 2026                                  |                              |
| 負責人員                                         |                              |
| O/A Responsável da DAE(BAG)                  |                              |



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

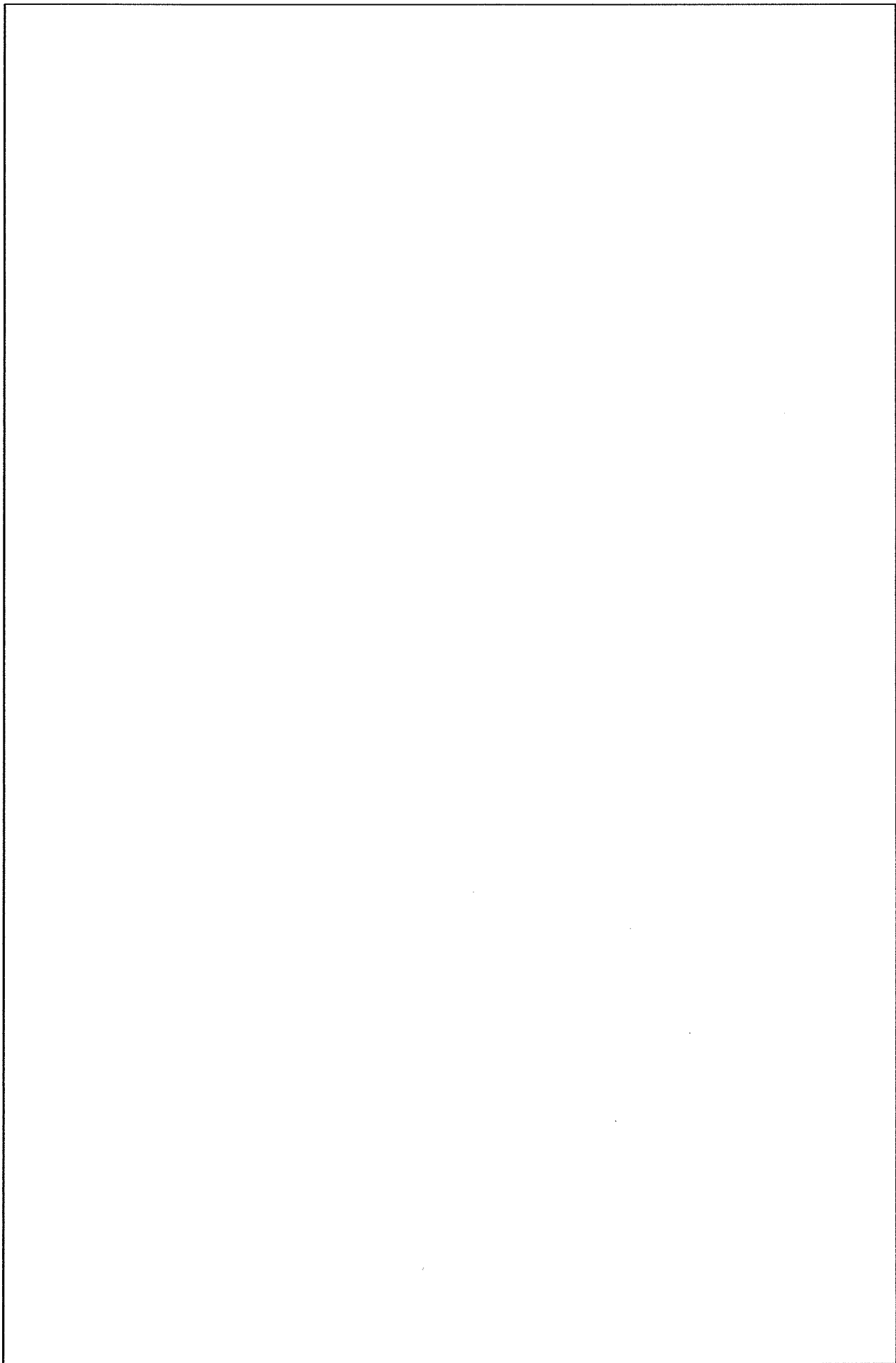
根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人及公眾的意見。

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)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |
| 檔案編號: 2006A081<br>Proc. n.º:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 建議書編號: 0321/DPU/2026<br>Proposta n.º: |
| 位置:<br>Localização: 位於鄰近桔仔街之土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |
| <p>關於不支持草案單一界定為「C1/C2類商業用地」並倡議保留住宅發展彈性之專業理據：</p> <p>一、街區肌理與承载力超載<br/>本地段隱身於新馬路區都市規劃範圍內之傳統中式圍里深處，屬典型的「堀頭巷」格局。將此類地段強制劃為純商業區劃，必然衍生外來人流及高頻率的貨運物流。現有巷弄的物理尺度與空間通透性完全無法承載商業運作所需的交通流量與消防疏散需求，將嚴重干擾周邊居民的安寧與生活品質。</p> <p>二、防範歷史城區「空洞化」與推動適應性再利用<br/>過度依賴單一的商業化規劃，是導致歷史城區夜間「鬼城效應」的主因。澳門的「圍/里」是極具社會學價值的傳統靜態居住形態。若將原本具備住宅用途條件的土地徹底轉化為商業用地，將加速驅逐舊區常住人口。規劃當局應秉持適應性再利用原則，容許該地段作住宅或商住混合用途，以保留社區常住人口，維持舊區的社會凝聚力與日夜活力。</p> <p>三、商業可行性匱乏與空間資源錯配<br/>從實務角度評估，該地段距直線離主幹道退縮約 20 米，且視線被臨街約20米高的既有建築群完全阻擋。缺乏臨街展示面的隱蔽空間並不具備純商業發展的先天條件。強推純商業用途極易導致未來建築物淪為閒置空間或低端貨倉，不僅無法帶動地區經濟，反而造成市區珍貴土地資源的錯配與浪費。因此，維持舊有之「非工業」用途設定（涵蓋住宅用途）顯然更符合該地段的客觀環境現實。</p> |                                       |





79303/2026

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

DSSCU-BAG

2026 JUN 29 PM 4:46

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

29 JUN 2026

Formulário de Opinião

| 規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| 檔案編號:<br>Proc. n.º: 2006A081       | 建議書編號:<br>Proposta n.º: 0321/PCU/2026 |
| 位置:<br>Localização: 位於鄰近桔仔街之土地—澳門  |                                       |

| 主要內容<br>Conteúdo Principal |                                     | 意見／建議（如有需要，請於補充頁說明）<br>Opiniões / Propostas (Caso seja necessário, pode expressá-las na folha complementar) |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                          | 用途 Finalidade                       | 桔仔街土地面積太小，位處老城區橫街，並非旅遊區街道，商業發展潛力有限，商業價值低，建議增加居住用途，吸引業主投資發展，更新舊城區，改作商住亦不會影響該區規劃。                             |
| 2                          | 樓宇高度 Altura do edifício             |                                                                                                             |
| 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    |                                                                                                             |

|                                              |                              |
|----------------------------------------------|------------------------------|
| 土地工務局 DSSCU                                  |                              |
| 收件送交 Distribuição de Correspondência Entrada |                              |
| <input type="checkbox"/> DSO                 | <input type="checkbox"/> DEM |
| <input checked="" type="checkbox"/> DPU      | <input type="checkbox"/> DIT |
| <input type="checkbox"/> DCG                 | <input type="checkbox"/> DAF |
| <input type="checkbox"/> DUR                 | <input type="checkbox"/> DOI |
| <input type="checkbox"/> DGU                 | <input type="checkbox"/>     |
| 29 JUN 2026                                  |                              |
| 負責人員                                         |                              |
| O/A Responsável da DAF(BAG)                  |                              |



DSSCU\*31\*

0011

| 主要內容<br>Conteúdo Principal |                                           | 意見／建議（如有需要，請於補充頁說明）<br>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<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\*

O011



79773/2026

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<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

Formulário de Opinião

30 JUN 2026

|                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| 規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU |                                       |
| 檔案編號: 2006A081<br>Proc. n.º:       | 建議書編號: 0321/DPU/2026<br>Proposta n.º: |
| 位置: 位於鄰近桔仔街之土地<br>Localização:     |                                       |

| 主要內容<br>Conteúdo Principal |                                     | 意見／建議（如有需要，請於補充頁說明）<br>Opiniões / Propostas (Caso seja necessário, pode expressá-las na folha complementar)                                                                  |
|----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                          | 用途 Finalidade                       | 本地塊面積狹小，臨街巷道僅4米闊，缺乏人流集散空間，亦無車輛通行及貨物停泊位置；地處內巷，客源稀少，再加上20.5米高度限制，純商業開發規模受限，毫無經濟效益，導致土地長期閒置浪費。該地塊原規劃即為商住混合用途，建議維持此屬性，活化閒置土地，並補充片區便民住宅配套。最後，此區域是傳統的下舖上居混合老城區，純商業亦不符合地區的特性！（有補充頁） |
| 2                          | 樓宇高度 Altura do edifício             |                                                                                                                                                                              |
| 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    |                                                                                                                                                                              |

|                                              |                              |
|----------------------------------------------|------------------------------|
| 土地工務局 DSSCU                                  |                              |
| 收件送交 Distribuição de Correspondência Entrada |                              |
| <input type="checkbox"/> DSO                 | <input type="checkbox"/> DEM |
| <input checked="" type="checkbox"/> DPU      | <input type="checkbox"/> DJT |
| <input type="checkbox"/> DCG                 | <input type="checkbox"/> DAF |
| <input type="checkbox"/> DUR                 | <input type="checkbox"/> DOI |
| <input type="checkbox"/> DGU                 | <input type="checkbox"/>     |
| 30 16 2026                                   |                              |
| 負責人<br>O/A Responsável da DAR(BAG)           |                              |



DSSCU\*31\*

O011

3

| 主要內容<br>Conteúdo Principal |                                           | 意見／建議（如有需要，請於補充頁說明）<br>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<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\*

# 公眾諮詢意見書（補充頁）

## 一、訴求

本人為桔仔街地塊（檔案 2006A081、建議書 0321/DPU/2026）業權人。地塊現行僅許可 C1/C2 純商業用途，開發可行性極低，現依據第 12/2013 號《城市規劃法》、《澳門城市總體規劃 2020-2040》及緊湊城市、混合用地規劃理論，申請調整為 C1/C2 商業兼容 H 居住商住混合用地，盤活存量土地、優化片區城市發展。

## 二、現行單一商業用途存在明顯弊端

### （一）地塊先天條件惡劣，單純商業開發完全不具經濟可行性，造成土地長期閒置浪費

1. 地塊總面積僅 112 平方米，基底範圍極狹小，可開發建築面積嚴重不足，難以符合標準商業經營所需空間規模；再加上樓宇最高許可高度僅 20.5 米，整體可興建規模備受限制，純商業模式之投資回報完全不具備可行性。
2. 地塊臨街桔仔街僅 4 米狹窄內巷，且屬掘頭巷，無貫通對外通道，既缺乏遊客集散空間，亦沒有車輛、貨物裝卸停靠位置，硬件先天缺陷完全不適合商業營運，本身並無獨立商業開發價值，僅適合作為居住用途。
3. 地塊坐落於內巷橫街，遠離新馬路旅遊主動線，平日客流極為稀少，單純依靠旅遊消費無法維持商鋪持續經營，純商業項目長期欠缺收益預期，業主無意願進行重建，令地塊持續閒置，違反土地高效利用之立法原意。
4. 規劃禁止設置垂直佔用空間，細小基底搭配有限樓高，只可平鋪低層零散商鋪，大幅浪費豎向空間資源；周邊原有建築均為傳統下鋪上居唐樓，市場實際需求與一刀切純商業規劃嚴重錯配。

### （二）功能單一造成街區時段性蕭條，商圈抗風險能力薄弱

依據全天候活力街區理論，純商業只於日間營業，夜間人流斷層，加劇治安隱憂；新馬路商圈高度依賴旅遊客流，淡旺季波動明顯，本地塊地處偏僻內巷，欠缺常駐居民作為穩定消費基礎，底層商鋪極易空置結業，不利傳統商圈長遠穩定經營。

### （三）規劃標準不一，與特區舊區更新、房屋政策相悖

總體規劃明確提倡緊湊城市、存量土地商住融合，祐漢、氹仔等地區均容許臨街地塊採用商住兼容模式開發，補充市區小型住宅；唯獨本片區一刀切限定純商業，既無法舒緩市中心房屋供應壓力，亦難以推動舊區自主更新，樓宇持續老化存在安全隱患，同時不符合特區舊城區活化之政策方向。

### 三、商住混合的理論支撐與公共效益

#### （一）理論依據

5. 緊湊城市集約用地理論：澳門土地資源稀缺，本地塊僅 112 平方米，透過垂直分層商住設計可同時釋放商業、居住雙重價值，最大化單位土地產出；統一配套市政管線，節省公共基建投入，避免細小地塊單一功能造成資源浪費。
6. 功能互補外部性理論：常駐居民為底層小型便民商鋪帶來穩定本地消費，商業設施亦滿足居民日常所需，雙向互補，大幅降低商業經營風險，彌補內巷客流不足之短板。
7. 存量都市更新、舊區活化理論：增設居住功能後項目具備合理收益，可推動業主自資重建，改善危舊樓宇環境，減輕政府改造財政負擔；商業加住宅複合規劃完全契合特區舊城區活化政策。

#### （二）對城市建設的正面價值

8. 經濟層面：保留商業作為主導用途，僅配套小型便民業態，豐富片區服務類型，扶持本地中小服務業，推動經濟適度多元，穩定財稅收入；解決細小地塊純商業無收益、長期閒置之問題。
9. 民生層面：增設市中心小型住宅，補充舊城區房屋供應，舒緩市民通勤壓力；完善內巷便民配套，常駐居民留存可提升夜間街巷治安。
10. 風貌規劃層面：契合新馬路老城「下鋪上居」傳統肌理，並全程恪守 20.5 米限高、76 度影線、退縮樓層、冷氣機外牆遮擋、歸還公共用地等所有現行管控要求，不會損害周邊採光、通行及公共利益。
11. 合規層面：僅增設居住兼容，並未取消商業核心定位，符合第 12/2013 號法律有關規劃條件彈性檢討之制度安排。

### 四、總結

本地塊面積僅 112 平方米、位於 4 米寬掘頭窄巷內街，先天條件不足以支撐純商業營運，現行 C1/C2 單一商業限制令市中心珍貴土地無法有效開發，與集約用地、舊區活化、都市更新、宜居城市各項政策目標互相衝突。參考本澳多個城區成熟商住規劃案例，懇請當局批准調整地塊用途為 C1/C2 商業兼容居住，在維持全部現有建築管控標準之前提下，盤活閒置私地、激活老城片區、補充舊區住房及便民配套，實現土地價值提升與城市公共利益雙贏。