



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

規劃條件圖草案說明

0133/PCU/2026
1/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico


30 07, 2026



檔案編號 Processo N.º : 2025A014

地段位置：廉慕士街 7 號及位於鄰近客商街之土地 - 路環

Localização : Rua Correia Lemos nº 7 e terreno junto à Rua dos Negociantes - Coloane

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

序號 N.º	項目 Item	內容 Conteúdo	附件 Anexo
1	土地性質 Natureza do terreno	私有土地 (Terreno de propriedade privada)	
2	土地面積 Área do terreno	280 m ²	
3	批地合同 Contrato de concessão	沒有 (Não tem)	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	沒有 (Não tem)	
5	有效的建築計劃 Projecto de arquitectura válido	沒有 (Não tem)	
6	屬於文物保護區 Integrado em zona de protecção de património cultural	是 (Sim) 第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》 Lei N.º11/2013 – “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”	
7	已核准規劃/已有規劃研 究 Plano aprovado / Estudo do plano existente	有 (Tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0133/PCU/2026
2/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

序號 N.º	項目 Item	規劃條件 Condições Urbanísticas	說明 Explicação
1	用途 Finalidade	H2 類居住用地 /C1 類商業用地 /C2 類商業用地 /TD1 類旅遊娛樂用地 Solos de uso habitacional H2 /Solos de uso comercial C1 /Solos de uso comercial C2 /Solos de uso turístico e de diversões TD1	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
2	計算樓宇高度的街寬 Larguras das vias para efeitos de cálculo da altura do edifício	用以計算該樓宇高度之街寬如下： · 音調巷：不適用 · 廉慕士街：3.7 米 · 客商街：3.3 米(區域 A 不適用) Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： · Travessa das Trinas : Não se aplica · Rua Correia Lemos: 3,7m · Rua dos Negociantes: 3,3m (Não se aplica na zona A)	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政 指引第 5 點。 Nos termos do n.º 5 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
3	計算樓宇高度的街影 面積 (A 級或 MA 級樓 宇適用) Áreas de sombra projectadas para efeitos de cálculo da altura do edifício. (Para edifício das classes A e MA.)	沒有 Não tem	沒有 Não tem
4	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	區域 A (Zona A)： 建築物須保留立面及屋頂特徵， 不得增加高度。 Edifício com fachada e características da cobertura a preservar, sem aumento de cércea. 區域 B (Zona B)： 建築物最大許可高度為 8.9 米 (至屋簷)。 Altura máxima permitida do edifício: 8.90m (Até à esteira da cobertura).	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



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

規劃條件圖草案說明

0133/PCU/2026
3/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

5	-----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	無限制 Sem restrições	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009
6	-----	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	無限制 Sem restrições	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5.2 點的表 II。 Nos termos da Tabela II do n.º 5.2 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009
7	-----	土地重整 Reformações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 280 m ² (根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC) 2. 279.35 m ² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.2	土地歸還/土地讓與 Reversão de terreno / Cedência de terreno	此部分土地用作公共街道用途，應被騰空及歸入國有公產土地。 Parcela de terreno destinada a via pública, devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público do Estado.	1. 土地讓與之面積：8.20m ² Área do terreno a ceder: 8,20m ² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.3	土地取得 Aquisição de terreno	為符合街道準線之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。 A fim de obedecer às exigências do alinhamento, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.	1. 土地取得之面積： 12.82 m ² Área do terreno a adquirir: 12,82m ² (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.4	重整後土地面積 Área do terreno reformado		283.97 m ² (根據上述第 7.1.2、7.2.1 及 7.3.1 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2.1 e 7.3.1 acima)



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

規劃條件圖草案說明

0133/PCU/2026

4/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	屋面 Cobertura	強制採用中式瓦鋪砌的坡屋頂，其傾斜角度為 22 度；同時，允許鋪砌中式大階磚的平台，但其總面積不能超過覆蓋面積的 50%，而居住用途及停車場使用組的 P 級樓宇，則其總面積不能超過覆蓋面積的 25%。 Adopção obrigatória de cobertura inclinada com ângulo de 22° e revestida de telha chinesa, sendo permitido uma cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, no entanto, a área desta não pode exceder 50% da área da cobertura, não se aplicando isto aos edifícios de classe P destinados a fins habitacionais e estacionamento. Para estes, a área da cobertura plana acessível não pode exceder 25% da área da cobertura.	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 15 點。 Nos termos do n.º 15 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009
	8.2	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	用以計算垂直佔用空間之街寬如下： · 音調巷：不適用 · 廉慕士街：不允許 · 客商街：不允許(區域 A 不適用) Para efeitos de cálculo da área em ocupação vertical, as larguras das vias são os seguintes: · Travessa das Trinas: Não se aplica · Rua Correia Lemos: Não se admite · Rua dos Negociantes: Não se admite (Não se aplica na zona A)	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 6 點。 Nos termos do n.º 6 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
	8.3	凸出物 Saliência	1. 用以計算凸出物之街寬如下： · 音調巷：不適用 · 廉慕士街：3.7 米 · 客商街：3.3 米(區域 A 不適用) Para efeitos de cálculo da saliências, as larguras das vias são os seguintes: · Travessa das Trinas: Não se aplica · Rua Correia Lemos: 3,7m · Rua dos Negociantes: 3,3m	1. 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 7 點。 Nos termos do n.º 7 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.



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

規劃條件圖草案說明

0133/PCU/2026
5/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			(Não se aplica na zona A) 2. 不許建造凸窗台。 Não se admite a construção de janelas de sacada	
9	-----	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas		
	9.1	供排水設施 Instalações de abastecimento de água e de drenagem	(見規劃條件圖 7/7) (Vide Planta de Condições Urbanísticas 7/7)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.
10	-----	公共地役 Servidão pública	沒有 Não tem	沒有 Não tem
11	-----	特別負擔 Encargos especiais	沒有 Não tem	沒有 Não tem
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	-----	其他 Outros	1. 在工程計劃草案及建築計劃階段，就工程範圍涉及對行道樹的保護措施，須聽取市政署意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra. 2. 遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規，包括由土地工務局發出之行政指引。 Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como as restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.	1. 參照市政署意見。 De referência ao parecer da IAM. 2. 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislações vigentes.
14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	由文化局訂定之建築條件： (文化局局長於 2026 年 1 月 16 日簽署之第 0048/IC-DEPROJ/OFI/2026 號公函)。 CONDICIONAMENTOS	根據文化局具約束力的意見。 De acordo com o parecer vinculativo emitido pelo Instituto Cultural.



Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0133/PCU/2026
6/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural: (Ofício n.º 0048/IC-DEPROJ/OFI/2026 assinado pelo Presidente do Instituto Cultural em 16 de Janeiro de 2026). - 區域A (Zona A) : ● 建築物須保留立面及屋頂特徵，不得增加高度。 Edifício com fachada e características da cobertura a preservar, sem aumento de cércea. - 區域B (Zona B) : ● 建築物最大許可高度為8.9 米 (至屋簷)。 Altura máxima permitida do edifício: 8.90m (Até à esteira da cobertura). ● 於客商街的立面不許建造凸窗台。 Não se admite a construção das janelas salientes na Rua dos Negociantes. ● 建築設計須與被評定的不動產－“馬忌士前地／客商街／恩尼斯總統前地”相協調。 O projecto de arquitectura deve ser harmonizada com o bem imóvel classificado – Largo Eduardo Marques / Rua dos Negociantes / Largo do Presidente Antonio Ramalho Eanes. ● 維持中式瓦鋪砌的坡屋頂特徵。 Manutenção das características da cobertura inclinada com revestimento em telha chinesa. ● 屋簷至屋脊的垂直高度不得超過2.5 米。 Altura medida verticalmente entre a esteira e a cumeeira da cobertura não pode ser superior	
--	--	--	---	--

Handwritten signature



規劃條件圖草案說明

0133/PCU/2026
7/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			a 2.5m. ● 限制材料的使用：立面採用粉刷牆身和著色的木或金屬門窗。 Restrições de utilização de materiais: Utilização de reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou metal nas janelas e portas. - 建築物必須預留位置安裝冷氣機，並須解決冷氣機去水問題（不可安裝於臨街立面上）。 O edifício deverá prever soluções próprias para a instalação de aparelhos ar-condicionado, não sendo permitida a instalação de aparelhos na fachada com frente para a via pública, evitando-se igualmente que fiquem sobre a via pública quaisquer canos de escoamento de águas. - 須採取足夠措施確保被評定的不動產——“馬忌士前地／客商街／恩尼斯總統前地”的完整性及安全性，包括： 於建築計劃階段，須對項目施工（尤其針對進行拆卸工程、地基開挖工程或倘有的地下室開挖及建造工程等）會否影響被評定的不動產——“馬忌士前地／客商街／恩尼斯總統前地”的安全作出評估及向文化局提交報告，並提出相應保護或防範措施； 於工程實施前須向文化局提交對被評定的不動產——“馬忌士前地／客商街／恩尼斯總統前地”完整性產生影響的各種因素的監測方案。 Devem ser tomadas as medidas necessárias para garantir a integridade e a segurança do bem imóvel classificado – Largo Eduardo Marques / Rua dos Negociantes / Largo do Presidente Antonio Ramalho Eanes, nomeadamente:	
--	--	--	--	--



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

規劃條件圖草案說明

0133/PCU/2026
8/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			Na fase de planeamento, é necessário considerar se a construção do projecto (particularmente os trabalhos de demolição, as escavações para fundações, ou qualquer eventual escavação para caves e outras obras, etc.) Poderá afectar a segurança do bem imóvel classificado – Largo Eduardo Marques / Rua dos Negociantes / Largo do Presidente Antonio Ramalho Eanes, devendo ser entregue ao instituto cultural um relatório detalhado dos factores de risco, bem como apresentadas as respectivas medidas preventivas e de protecção; Antes da implementação do projecto, deve ser entregue ao instituto cultural um relatório de monitorização e gestão dos factores de risco que possam afectar a integridade do bem imóvel classificado – Largo Eduardo Marques / Rua dos Negociantes / Largo do Presidente Antonio Ramalho Eanes.	
--	--	--	--	--



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

規劃條件圖草案說明

0133/PCU/2026
9/11

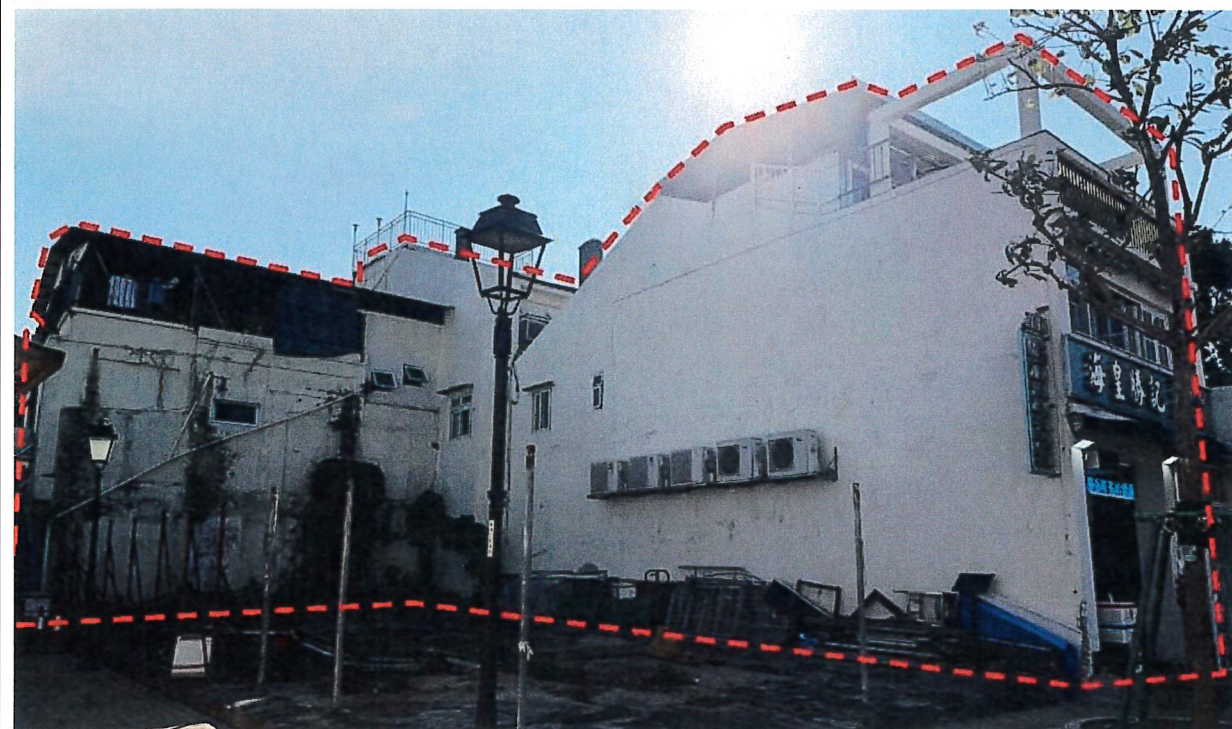
Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

08/01/2026



A.



100% 環保再循環 · Papel reciclado



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

Handwritten signature

規劃條件圖草案說明

0133/PCU/2026
10/11

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

B.



C.



100% 環保再造成・Papel reciclado

Handwritten signature



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

規劃條件圖草案說明

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

0133/PCU/2026
11/11

D.

