



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 : 2025A003

地段位置：飛能便度街 21 號一氹仔

Localização: Rua Fernão Mendes Pinto nº21 — Taipa

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 8 月 19 日至 2026 年 9 月 2 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 19 de Agosto de 2026 e 2 de Setembro de 2026 (15 dias).

SNM/hi



111249/2026

DSSCU-BAG

2026 SEP -2 P 5:28

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

意見收集表

Formulário de 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，就未有詳細規劃地區的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) de zona do território não abrangida por plano de pormenor.

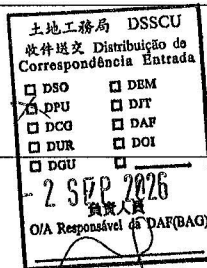
草案資料 Dados do Projecto	
檔案編號: 2025A003 Proc. n.º:	建議書編號: 0710/DPU/2025 Proposta n.º:
位置: 氹仔飛能便度街21號 Localização:	

主要内容 Conteúdo principal		意見／建議（如有需要，請於補充頁說明） Opiniões / Propostas (Caso o espaço disponibilizado seja insuficiente, poderá expor as suas opiniões ou propostas na folha complementar)
1	用途 Finalidade	
2	樓宇高度 Altura do edificio	
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	



DSSCU*31*

0011



最後更新日期 Última actualização 01/06/2026

主要內容 Conteúdo Principal		意見／建議（如有需要，請於補充頁說明） Opiniões/ Propostas (Caso o espaço disponibilizado seja insuficiente, poderá expor as suas opiniões ou propostas 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	詳見附件信函。

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 relevante: As 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
Presencialmente: 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 E-mail: pcu@dsscu.gov.mo

如有任何查詢可致電本局服務中心 (8590 3800)。

Para quaisquer informações ou esclarecimentos, contacte o Centro de Contacto desta Direcção de Serviços (8590 3800).

註¹：當利害關係人(業權人、土地承批人或其受權人)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，尤其附同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，尤應附同商業及動產登記局發出的有效商業登記證明或書面報告；倘若為法人(社團)，尤應附同身份證明局證明書或會議紀錄；倘若為受權人，尤應附同授權書。

Obs. ¹: Quando os interessados (proprietários, concessionários de terrenos ou seus procuradores) apresentem opiniões e sugestões, devem indicar e comprovar a sua posição jurídica relativamente aos terrenos em causa, 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 ainda apresentar a certidão de registo comercial ou informação escrita de registo comercial válidas, emitidas pela Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis; no caso de pessoa colectiva de natureza associativa (associação), deve igualmente ser apresentado o certificado emitido pela Direcção dos Serviços de Identificação ou a acta de reunião; caso os interessados actuem na qualidade de procuradores, deve ser anexada a respectiva procuração.

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申請的用途。Os dados pessoais recolhidos destinam-se exclusivamente ao tratamento do respectivo pedido.
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。Os dados poderão ser transmitidos a entidades públicas competentes no âmbito das atribuições legalmente previstas.
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 dos seus dados pessoais arquivados pela DSSCU.



DSSCU*31*

O011

最後更新日期 Última actualização 01/06/2026

上述讓與可顯著舒緩該區入口處長期存在之人車爭路問題，具備重大且實質之公共利益貢獻，並非單純之私人開發利益。

9.°

然而，草案所定之讓與與取得面積既不對等，其結果為：越積極配合城市規劃、越主動釋出公共空間之業權人，所承受之面積損失反而越大。

10.°

陳述人謹認為，此等安排與《城市規劃法》所欲達致之公私協力及鼓勵民間參與城市空間優化之立法目的並不相符，亦難謂符合適度原則及公平原則之要求。

11.°

基此，陳述人請求 貴局於評估土地面積及釐定將來地界時，確保重整後之土地總面積合理地不低於原有佔地面積，以維持項目基本之可建面積及開發效益。

乙、關於土地重整之整體效益

12.°

本方案原意在於透過土地重整，將本地段東側一幅因地形高差而被圍合、無法獨立開發之無登記地塊一併納入活化範圍。

13.°

從都市更新及城市設計之角度，此舉可消除城市空間之死角，全面提升土地利用效率及區域環境品質。

14.°

惟倘主地段之面積遭過度削減，整體項目之建築佈局及商業效益將失去平衡，致使土地重整方案難以落實。

15.°

其後果為：上述被圍合之地塊將再次淪為長期閒置之城市死角，原可實現之公共利益亦無從達成。

丙、關於樓宇許可高度之放寬

16.°

經核對，本地段並不落入《第 01/DSSOPT/2009 號行政指引》第 14 點「氹仔市區都市重整計劃」所劃定之區域範圍內。

17.°

因此，該指引針對舊城區核心所定之 11.2 米高度上限，於本地段並無適用之依據。

18.°

本地段位於舊城區入口之過渡地帶，於都市設計上承擔街區高度漸變之銜接功能。

19.°

許可高度放寬至海拔 18.60 米，以實現與北側建築之街景協調過渡。

丁、關於現時投資環境之考量

20.°

現時經濟及房地產市場態度極為審慎，建造成本高企，實際願意投入舊區重建之發展商為數不多。

21.º

倘草案條件過於嚴苛（尤指削減土地面積及壓低許可高度），項目將失去商業投資之誘因，最終可能導致本地段無法完成活化更新。

22.º

其後果為：擴闊行人路等公共工程無從落實，推動舊區經濟活化之契機亦一併喪失，形成公私雙輸之局面。

三、結論及請求

綜上所述，陳述人已主動釋出本地段以成就公共步行網絡，並提出土地重整方案以消除城市空間死角，其所帶來之公共利益明確而具體。惟草案現定之條件，於土地面積及許可高度兩方面均有失衡，倘不予調整，將令上述公共利益一併落空。

基此，特函謹請 貴局及城市規劃委員會體察業界之實際經營困境，並基於上述事實及理由，於發出規劃條件圖時作出下列調整：

- （一）補償土地面積：檢視將來地界之劃定，確保重整後之土地總面積合理地不低於原有佔地面積；
- （二）放寬樓宇高度：將許可高度放寬至海拔 18.60 米，以實現與北側建築之街景協調過渡；
- （三）支持土地重整：給予合理之重整條件，促成本地段東側被圍合土地之一併活化，消除城市空間之閒置死角。

為此，特此陳情，並提出異議請 貴局賜予考慮及批准，共同促成更宜居、更具活力之氹仔舊城區入口。

此致

順頌 台安!

澳門，二零二六年九月一日

隨函附件：

- 1 2026 年 08 月 21 日編號 23948/00857/DPU/2026 公函（副本）；
- 2 商業及動產登記局登記證明（副本）；
- 3 本地段之物業登記證明（副本）。



110022/2026-2

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

意見收集表

Formulário de Recolha de Opiniões

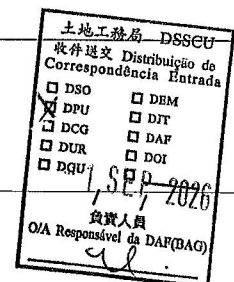
2026 SEP - 1 A 10: 32

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，就未有詳細規劃地區的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) de zona do território não abrangida por plano de pormenor.

草案資料 Dados do Projecto	
檔案編號: 2025A003 Proc. n.º:	建議書編號: 0710/DPU/2025 Proposta n.º:
位置: Localização: 氹仔飛能便度街21號	

主要內容 Conteúdo principal		意見／建議（如有需要，請於補充頁說明） Opiniões / Propostas (Caso o espaço disponibilizado seja insuficiente, poderá expor as suas opiniões ou propostas na folha complementar)
1	用途 Finalidade	沒有異議。
2	樓宇高度 Altura do edifício	不同意, 建議放寬高度, 詳見補充頁。
3	地積比率 Índice de utilização do solo	沒有異議。
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	沒有異議。
5	土地重整 Reformações do terreno	不同意, 詳見補充頁。
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	沒有異議。
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	沒有異議。



0011



主要內容 Conteúdo Principal		意見／建議（如有需要，請於補充頁說明） Opiniões/ Propostas (Caso o espaço disponibilizado seja insuficiente, poderá expor as suas opiniões ou propostas na folha complementar)
8	公共地役 Servidão pública	沒有異議。
9	特別負擔 Encargos especiais	沒有異議。
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有異議。
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 relevante: As 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
Presencialmente: 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 E-mail: pcu@dsscu.gov.mo

如有任何查詢可致電本局服務中心 (8590 3800)。

Para quaisquer informações ou esclarecimentos, contacte o Centro de Contacto desta Direcção de Serviços (8590 3800).

註¹：當利害關係人(業權人、土地承批人或其受權人)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，尤其附同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，尤應附同商業及動產登記局發出的有效商業登記證明或書面報告；倘若為法人(社團)，尤應附同身份證明局證明書或會議紀錄；倘若為受權人，尤應附同授權書。

Obs. 1: Quando os interessados (proprietários, concessionários de terrenos ou seus procuradores) apresentem opiniões e sugestões, devem indicar e comprovar a sua posição jurídica relativamente aos terrenos em causa, 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 ainda apresentar a certidão de registo comercial ou informação escrita de registo comercial válidas, emitidas pela Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis; no caso de pessoa colectiva de natureza associativa (associação), deve igualmente ser apresentado o certificado emitido pela Direcção dos Serviços de Identificação ou a acta de reunião; caso os interessados actuem na qualidade de procuradores, deve ser anexada a respectiva procuração.

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申請的用途。Os dados pessoais recolhidos destinam-se exclusivamente ao tratamento do respectivo pedido.
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。Os dados poderão ser transmitidos a entidades públicas competentes no âmbito das atribuições legalmente previstas.
3. 中請人有權依法中請查閱、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 dos seus dados pessoais arquivados pela DSSCU.



O011

未有詳細規劃地區的規劃條件圖草案
Projecto de Planta de Condições Urbanísticas de Zona do Território não Abrangida
por Plano de Pormenor
意見收集表(補充頁)
Formulário de Recolha de Opiniões (Folha complementar)

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，就未有詳細規劃地區的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) de zona do território não abrangida por plano de pormenor.

草案資料 Dados do Projecto	
檔案編號: Proc. n.º: 2025A003	建議書編號: Proposta n.º: 0710/DPU/2025
位置: Localização: 氹仔飛能便度街21號	
一、關於地段面積減少與土地重整效益之建議 1. 土地重整後面積減少： 據規劃條件圖草案所示，本地段需讓與作為公共行人路之土地面積為 38 平方米，而透過重整能取得之土地面積僅為 22 平方米，導致重整後的淨地段面積反而減少。為保障項目基本的可開發的成效，建議重整後之土地總面積應合理地不低於原有佔地面積，以維持基本的土地開發效益。 2. 行人路： 業主積極配合擴闊地段西側讓與作為行人路的空間，旨在優化飛能便度街現有的步行環境，將地段北側較寬闊的行人路向南延續，有效銜接至南側的休憩空間，貫通由北至南進入氹仔舊城區之主要步行網絡。此舉能顯著紓緩該區入口處長期存在的人車爭路問題，具備重大且有效的公共利益貢獻。 3. 整合土地： 同時，本方案建議透過土地重整，整合地段東側一幅因地形高差而被圍合、無法獨立開發之土地。從都市更新及城市設計角度，此舉能消除城市空間死角，全面提升土地利用效率與區域環境品質，效果立竿見影。 綜上所述，建議貴局在評估土地面積與地段劃界時，應充分考量民間主動釋出公共空間及土地重整所帶來之整體區域效益，維持合理且必要的淨可建面積之效益，以鼓勵民間資本積極參與城市空間之優化與活化。 二、關於樓宇許可高度之放寬建議 1. 規劃區域界定之釐清（不屬指引第14點範圍） 經核對本地段並不落入《第01/DSSOPT/2009號行政指引》第14點「氹仔市區都市重整計劃」所劃定之區域範圍內。因此，草案不受該指引中針對舊城區核心處所設之11.2米嚴格高度上限。 2. 配合周邊建築高度與街景過渡（參考北側建築海拔18.60米） 本地段位於舊城區入口之過渡地帶，在都市設計上承擔著街區高度漸變的銜接角色。。參考北側建築（信虹花園二期）街道準線圖的規劃條件，設有兩段階梯式高度限制（沿飛能便度街的許可高度為海拔 18.60米，沿嘉樂庇總督馬路的許可高度為海拔 24.00米）。考量若將全地段一律限制於海拔 11.2 米，未能充分反映其與相鄰建築的高度銜接關係。因此，建議採納北側建築沿飛能便度街之海拔 18.60 米作為本地段的高度上限基準，以利配合南側緩衝區進行順暢的街景體量過渡。 3. 本地段南側部分落入「被評定的不動產—三婆廟（紀念物）」之緩衝區範圍，致使獲文化局提出11.2米之高度建議。然而從建築設計與視線走廊技術分析，建議可採用「近廟低、遠廟高」的兩段階梯式規劃： 近三婆廟側（南側緩衝區內）：遵守 11.2 米之高度限制，配合本地段與三婆廟之間的現有休憩空間，確保不會對三婆廟造成景觀壓迫感，完全維護其景觀原貌與採光需求。 遠離三婆廟側（北側鄰地側）：建議爭取將高度放寬至海拔 18.60 米，將建築體量適當向北側及後方移轉。	

結論與建議

綜上所述，建議 貴局及城市規劃委員會：

1. 重新檢視地段劃界，確保擴闊行人路及土地重整後之土地利用效率；
2. 採納彈性高度管制，允許項目以兩段階梯式規劃，將遠離緩衝區部分之高度放寬至海拔 18.60 米，以兼顧文化遺產保護、街景協調與項目之商業投資等各方面的因素和成果。



110709/2026

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

DSSCU-BAG

2026 SEP -1 P 4: 16

收集意見

Recolha de Opiniões

根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人¹及公眾的意見。

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

意見表

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2025A003 Proc. n.º:	建議書編號: 0710/DPU/2025 Proposta n.º:
位置: 飛能便度街21號—氹仔 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	應明確該地段之「TD1」類之旅遊娛樂用地不能用於設置博彩經營場所。
2	樓宇高度 Altura do edifício	同意。
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	同意。
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	同意。
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	同意。

土地工務局 DSSCU	
收件送交 Distribuição de Correspondência Entrada	
☐ DSO	☐ DEM
☒ DPU	☐ DJT
☐ DCG	☐ DAF
☐ DUR	☐ DOI
☐ DGU	☐
19/2026 負責人員 O/A Responsável da DAE(BAG)	



DSSCU*31*

O011

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	同意。

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，尤其指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.

