



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 : 2010A050

地段位置：位於鄰近船鋪街之土地一路環

Localização: Terreno junto à Rua do Estaleiro—Coloane

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).

LOH/hi



110714/2026

D

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

2026 SEP - 1 P 4: 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

110714/2026

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2010A050 Proc. n.º:	建議書編號: 0428/DPU/2026 Proposta n.º:
位置: 位於鄰近船鋪街之土地一路環 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	建議日後將「TD1類旅遊娛樂用地」中的酒店業場所和博彩經營場所兩類用途明確區分。
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 do	
Correspondência Entrada	
☐ DSO	☐ DBM
☒ DPU	☐ DJT
☐ DCG	☐ DAF
☐ DUR	☐ DOI
☐ DGU	☐
負責人員	
O/A Responsável da DAF(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	建議公開路環村都市規劃以利公眾討論；建議保留最近一次規劃條件圖中對A區考古遺產內建築物用途的規定。建議預留部分空間展示路環考古成果。

重要提示：意見必須於指定法定期限屆滿前向土地工務局提出。

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

可以下列方式遞交意見表：

O formulário pode ser submetido através dos seguintes meios:

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

如有任何查詢可致電本局服務中心 (8590 3800)。

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

註¹：當利害關係人（業權人、土地承批人或其授權人）提出意見及建議時，應指出和證明其對有關土地的法律地位，尤其藉提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.





11466 / 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

2026 SEP -3 A 10:44

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

2026 SEP 2026

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2010A050 Proc. n.º:	建議書編號: 0428/DPU/2026 Proposta n.º:
位置: 位於鄰近船鋪街之土地—路環 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	原則認同。建議在維持H2類居住、C1/C2類商業及TD1類旅遊娛樂等用途的基礎上, 進一步明確A、B區各自適用的主導及兼容用途。在符合考古遺產保護、路環舊城風貌及環境承載力的前提下, 宜保留適度功能彈性, 以支持居住、商業、文化及小型旅遊等功能的合理配置。
2	樓宇高度 Altura do edifício	建議進一步釐清。草案訂定樓宇最大許可高度11.6米(至屋簷), 同時各臨街界面按道路條件設定不同樓宇高度。建議明確11.6米與各臨街高度控制之適用及優先關係, 並釐清屋簷、屋脊、樓梯間及必要技術設備的高度計算方式, 以確保規劃控制清晰且具可操作性。
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議維持不設定固定地積比率上限的原則, 實際建設容量宜由樓宇高度、道路條件、考古遺產保護、古樹保護、歷史街區尺度、消防、交通及環境承載力等因素綜合確定, 以避免單一容積指標影響整體規劃品質。
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	建議維持不設定固定地積比率上限的原則, 實際建設容量宜由樓宇高度、道路條件、考古遺產保護、古樹保護、歷史街區尺度、消防、交通及環境承載力等因素綜合確定, 以避免單一容積指標影響整體規劃品質。
5	土地重整 Reformações do terreno	建議進一步完善。建議明確標示土地重整前後的面積、界址、須交回作公共道路的土地範圍及實施時序。土地重整除滿足道路系統需要外, 亦應兼顧重整後地塊完整性、合理建築布局、出入口、消防及既有設施使用, 避免形成零碎或難以有效利用的剩餘土地。
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	建議作為本案重點控制。原則認同B區建築外觀應與路環舊城毗鄰獨立屋街區景觀相協調的方向。建議城市設計要求重點控制建築尺度、街道界面、屋頂輪廓、建築量體及材料質感, 同時保留適度建築設計彈性, 以兼顧歷史環境協調、現代使用、節能及建築技術需要。關注草案中對M級樓宇設立了停車位配比要求(即住宅/社會設施每200平方米實用面積需配備至少一車位; 商業/辦公室每100平方米需配備至少一車位)。建議說明對M級樓宇強制設立此停車位比例的考量基準。
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	建議在工程實施前全面核實共和國馬路及周邊現有地下基礎設施, 並統籌規劃道路、排水、污水、供水、電力、電訊及消防系統。新增基礎設施應與道路工程、土地重整及古樹保護同步協調, 避免後續重複開挖或產生工程衝突。



DSSCU*31*

土地工務局 DSSCU	
收件送交 Distribuição de Correspondência Entrada	
☐ DSO	☐ DBM
☒ DPU	☐ DDT
☐ DCG	☐ DAF
☐ DUR	☐ DOI
☐ DGU	☐
- 31 SEP 2026	
負責人	
O/A Responsável da DAF(BAG)	

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 seja necessário, pode expressá-las na folha complementar)
8	公共地役 Servidão pública	無意見。
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見。
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見。
11	其他 Outros	建議在建築方案設計前明確A區考古遺產的水平保護範圍、垂直淨空、地下工程限制及必要退縮，並同步明確古樹根系保護範圍；將相關限制與地下室、基礎、道路、出入口及管線方案統籌協調，以兼顧文化及自然資源保護與土地合理利用。

重要提示：意見必須於指定法定期限屆滿前向土地工務局提出。

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

可以下列方式遞交意見表：

O formulário pode ser submetido através dos seguintes meios:

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

如有任何查詢可致電本局服務中心 (8590 3800)。

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

註¹：當利害關係人（業權人、土地承批人或其授權人）提出意見及建議時，應指出和證明其對有關土地的法律地位，尤其藉提交物業登記局發出的有效物業登記證明或書面報告，倘若為法人時，尤應提交商業及動產登記局發出的有效商業登記證明或書面報告。

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

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

根據第 8/2005 號法律《個人資料保護法》的規定：

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

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



DSSCU*31*

0011



111 468 / 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

DESCU-BAG

2026 SEP -3 A 10:14

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) e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

意見表

2 SEP 2026

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2010A050 Proc. n.º:	建議書編號: 0428/DPU/2026 Proposta n.º:
位置: 位於鄰近船鋪街之土地—路環 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	原則認同。建議在維持H2類居住、C1/C2類商業及TD1類旅遊娛樂等用途的基礎上，進一步明確A、B區各自適用的主導及兼容用途。在符合考古遺產保護、路環舊城風貌及環境承載力的前提下，宜保留適度功能彈性，以支持居住、商業、文化及小型旅遊等功能的合理配置。
2	樓宇高度 Altura do edifício	建議進一步釐清。草案訂定樓宇最大許可高度11.6米（至屋簷），同時各臨街界面按道路條件設定不同樓宇高度。建議明確11.6米與各臨街高度控制之適用及優先關係，並釐清屋簷、屋脊、樓梯間及必要技術設備的高度計算方式，以確保規劃控制清晰且具可操作性。
3	地積比率 Índice de utilização do solo	建議維持不設定固定地積比率上限的原則，實際建設容量宜由樓宇高度、道路條件、考古遺產保護、古樹保護、歷史街區尺度、消防、交通及環境承載力等因素綜合確定，以避免單一容積指標影響整體規劃品質。
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	建議維持不設定固定地積比率上限的原則，實際建設容量宜由樓宇高度、道路條件、考古遺產保護、古樹保護、歷史街區尺度、消防、交通及環境承載力等因素綜合確定，以避免單一容積指標影響整體規劃品質。
5	土地重整 Reformações do terreno	建議進一步完善。建議明確標示土地重整前後的面積、界址、須交回作公共道路的土地範圍及實施時序。土地重整除滿足道路系統需要外，亦應兼顧重整後地塊完整性、合理建築布局、出入口、消防及既有設施使用，避免形成零碎或難以有效利用的剩餘土地。
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	建議作為本案重點控制。原則認同B區建築外觀應與路環舊城毗鄰獨立屋街區景觀相協調的方向。建議城市設計要求重點控制建築尺度、街道界面、屋頂輪廓、建築量體及材料質感，同時保留適度建築設計彈性，以兼顧歷史環境協調、現代使用、節能及建築技術需要。
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	建議在工程實施前全面核實共和國馬路及周邊現有地下基礎設施，並統籌規劃道路、排水、污水、供水、電力、電訊及消防系統。新增基礎設施應與道路工程、土地重整及古樹保護同步協調，避免後續重複開挖或產生工程衝突。

土地工務局 DSSCU	
收件送交 Distribuição de Correspondência Entrada	
☐ DSO	☐ DEM
☐ DEU	☐ DIT
☐ DCG	☐ DAF
☐ DUR	☐ DOI
☐ DGU	☐
- 3, SEP 2026	
負責人員	
O/A Responsável do DAF(BAG)	

O011



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	無意見。
9	特別負擔 Encargos especiais	無意見。
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	無意見。
11	其他 Outros	建議在建築方案設計前明確A區考古遺產的水平保護範圍、垂直淨空、地下工程限制及必要退縮，並同步明確古樹根系保護範圍；將相關限制與地下室、基礎、道路、出入口及管線方案統籌協調，以兼顧文化及自然資源保護與土地合理利用。

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：當刊登關於公共地役、特別負擔、公用設施及古樹根系保護範圍的意見時，應同時向土地工務局發出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*

O011

最後更新日期 Última actualização 01/04/2022