



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 : 2025A014

地段位置：廉慕士街 7 號及位於鄰近客商街之土地一路環

Localização: Rua Correia Lemos nº7 e terreno junto à Rua dos Negociantes — 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 2 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 2 (vide página anexa) no período entre 19 de Agosto de 2026 e 2 de Setembro de 2026 (15 dias).

MIF/hi



110703/2026

(Signature)

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。

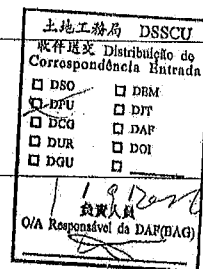
Nos termos do artigo 29.º do Regulamento Administrativo n.º 5/2014 (Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico), procede-se à recolha de opiniões do(s) interessado(s) e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

意見表

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2025A014	建議書編號: Proposta n.º: 0133/DPU/2026
位置: Localização: 廉慕士街7號及位於鄰近客商街之土地一路環	

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。建議日後法規檢討時需分開「旅遊酒店項目及配套服務設施」和「博彩經營場所」兩類別。
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	建議為該區增建分流下水道，且配合路環西側防洪(潮)排澇項目，一併更新該區相關渠網。



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	同意為保護被評定的不動產——“馬忌士前地／客商街／恩尼斯總統前地”的完整性及安全性所採取之措施，另建議公開路環村都市規劃詳細數據以利公眾討論。 考慮到巷道狹窄之現實情況，建議嚴格落實遵守《樓宇及場地防火安全技術規章》，加強建設防火設施。

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 a 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，尤其繪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.



111463/2026

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

Formulário de Opinião

2026 SEP -3 A 10:44

- 2 SEP 2026

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2025A014	建議書編號: Proposta n.º: 0133DPU/2026
位置: Localização: 廉慕士街7號及位於鄰近客商街之土地一路環	

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。建議維持H2類居住用地、C1/C2類商業用地及TD1類旅遊娛樂用地的混合功能, 並在符合文化遺產保護及環境承載力的前提下, 鼓勵首層商業、社區服務及與路環舊城特色相適應的小型旅遊、文化及商業用途, 以促進歷史街區活化。
2 樓宇高度 Altura do edifício	建議進一步釐清及完善。原則認同區域A保留現有立面及屋頂特徵、不增加高度, 以及區域B最高8.9米(至屋簷)的控制方向。建議進一步明確8.9米的測量基準, 以及屋脊、樓梯間、機電及必要技術設施的處理原則, 確保高度控制既維護歷史街區天際線, 亦具實際可操作性。
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, 但實際建設容量應以樓宇高度、文化遺產保護、歷史街區肌理、採光通風、消防及建築安全等條件綜合確定, 避免因單純追求建築面積而影響傳統街區空間尺度。
4 覆蓋率 Índice de ocupação do solo	建議維持不設定固定覆蓋率上限的原則, 實際建築布局應尊重既有地塊尺度及傳統街巷肌理, 並兼顧採光、通風、消防、排水及必要設備空間, 避免形成與周邊歷史環境不協調的過度密集建設。
5 土地重整 Reformações do terreno	建議進一步完善。原則認同透過土地重整理順街道界線及地塊形態。建議明確標示重整前後的地界、面積及須交回/取得土地範圍, 並確保重整後地塊具備合理、完整及可建設的形態, 同時應避免因道路整治形成零碎土地或影響現有建築合理使用及歷史街巷尺度。
6 城市設計指引 Directivas de desenho urbano	建議作為本案重點控制。原則認同採用22°中式瓦斜屋頂、限制客商街挑出窗台, 以及對立面、屋頂、門窗和空調設備作出控制。建議相關要求以「保持路環舊城整體尺度、街道界面及建築特徵」為核心, 同時保留適度設計彈性, 避免對材料及建築形式作過度單一化規定, 以兼顧文化保護、建築安全、節能及現代使用需要。
7 公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	建議在維持歷史街巷尺度的前提下, 統籌排水、污水、供水、電力、電訊及消防等基礎設施更新; 新增設備及管線宜盡量採取隱蔽或整合設計, 避免對歷史街道景觀及建築立面造成不必要影響。

土地工務局 DSSCU	
收件遞交 Distribuição da	
Correspondência Entrada	
☐ DSO	☐ DEM
☒ DPU	☐ DJT
☐ DCG	☐ DAF
☐ DUR	☐ DOI
☐ DGU	☐
- 3 SEP 2026	
負責人	
O/A Responsável da DAF(BAG)	

0011



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

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 a 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，凡具精確文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.

