# 關於《澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）》第一次修改草案的意見

城市規劃委員會主席：

本人作為城市規劃委員會委員，原則上支持《澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）》第一次修改草案的發展方向。城市規劃應兼顧經濟適度多元、居民生活及長遠土地需求，謹提出以下三點意見，供參考。

## 一、促進規劃協調，配合經濟發展及土地需求

建議統籌土地發展、交通建設與社區設施，並訂明詳細規劃及相關專項研究的編製時間表，尤其是新城 A 區、C 區、D 區及北安區，以促進規劃與建設相互銜接。在推進綠色出行的同時，亦宜持續關注道路交通需要，兩者並行發展，確保交通系統整體協調，並配合新城居住區的發展步伐，同步完善社區配套。

面向澳門未來經濟發展，土地規劃除配合大型項目外，亦應為新興產業、中小企業及專業服務預留合適空間，統籌產業用地、人才居住及交通配套。結合琴澳融合方向，可研究兩地產業空間及配套的互補安排，按實際需求分階段推進，支持經濟適度多元發展及本地就業。

草案將居住區面積佔比由 21.3%調整至 20.5%，並預測 2040 年人口約為 78.3 萬。建議因應人口及市場需求調節發展步伐。

考慮到人口增長預期或有所下調，以及琴澳融合的發展方向，本人相信整體住宅及商業樓宇可滿足中長期發展和儲備需求。在土地儲備方面，本人亦支持透過近岸及離岸填海增加儲備，並建議明確規劃填海時序及用途，評估環境影響，貫徹「先儲備、後發展」的原則。

**二、推進舊區更新及特色建築活化，帶動社區經濟**

建議以社區為單元推進片區式規劃，並與都市更新法律制度、置換房及暫住房政策做好銜接，改善居民生活環境，紓緩人口密度較高地區的壓力。總體規劃第二十三條已提出優先對樓齡較高、環境擠擁的地區開展都市更新。對適宜重建的舊建築，可透過拆卸騰出土地，增加政府土地儲備，配合現行有效的臨時使用方案，並適量消化現有房產儲備，為澳門長遠發展保留空間。

對兼具中葡文化特色及獨特建築風格的現存建築，則宜透過修復及適應性再利用，為特色商業、餐飲及文化旅遊活動提供空間，配合澳門「金名片」及旅遊城市定位，帶動社區商業及經濟發展。為兼顧文化保育與持續使用，建議研究訂定專門適用於舊區的都市更新法例及審批安排，並與現有都市更新法律制度對接。相關安排宜因應舊建築的結構、格局及保育需要，協調消防、公共衞生、更改用途及相關發牌要求，避免直接套用新建築要求而增加活化及經營的困難。在不降低消防、結構

安全及公共衞生保障的前提下，可研究採用經專業評估的替代合規方案。

新城C區、D區及北安區等新發展區亦宜推行綠色建築設計標準，配合國家雙碳目標，推動城市建設與環境的可持續發展。

**三、完善防災及共融設施，提升城市韌性**

在草案提出的避險中心、消防行動站、警務及醫護設施佈局基礎上，建議進一步完善防災備災安排，於新城區預留應急避險空間及應急物資儲備用地，協調救援與避險路線，提升城市應對惡劣天氣及自然災害的能力。

因應澳門人口持續老化，居住區及公用設施區宜在現有基礎上，持續優化無障礙步行系統和長者友善設施，讓社區環境更貼近居民日常需要，建設關愛共融城市。

期望在充分聽取社會各界意見的基礎上，於後續詳細規劃及落實工作中考慮上述建議，逐步實現宜居、韌性及可持續的澳門城市願景。

此致

敬禮！

城市規劃委員會委員

覃伯德

2026 年 11 月 3 日