



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 : 2011A032

地段位置：河邊新街 209-219，沙井天巷 2A-2M 及 2-22 號，光復園 1-13C 號及 2-32 號—
澳門

Localização: Rua do Almirante Sérgio n.ºs 209-219, Travessa da Assunção n.ºs 2A-2M e 2-22,
Pátio da Claridade n.ºs 1-13C e n.ºs 2-32—Macau

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 2022 年 9 月 8 日至 2022 年 9 月 22 日（15
天）期間內，共收到 4 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 4 (vide página anexa) no período entre 8 de Setembro de 2022 e 22 de
Setembro de 2022 (15 dias).

NIC/hi



97327/2022

DSSCU/BAG

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

13 SEP 2022

Formulário de Opinião

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2011A032 Proc. n.º:	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 河邊新街209-219號，沙井天巷2A-2M及2-22號，光復園1-13C號及2-32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 seja necessário, pode expressá-las na folha complementar)
1	用途 Finalidade	TD1不合適, 舊區配套不充
2	樓宇高度 Altura do edificio	維持原來高度
3	地積比率 Índice de utilização do solo	NA
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	NA
5	土地重整 Reformações do terreno	不建議把黃色區域變成公共街道
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	中式古建民居風格
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	NA

土地工務局 DSSCU	
收件遞交 Distribuição de Correspondência Entrada	
☒ DEU	☐ DAD
☐ DSO	☐ DET
☐ DUR	☐ DIF
☐ DEM	☐ DAT
☐ DJU	☐
13/09/2022	
P. 131 總辦主任	
C/A Chefe funcional de DEU	



DSSCU*31*

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	NA
9	特別負擔 Encargos especiais	NA
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	NA
11	其他 Outros	地塊內建築保持原有高度, 體量, 瓦頂特徵

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：由本局發出之「未獲入」土地申請人收據及「獲入」證明書，應由申請人妥為保存，凡其稍後又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.: 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

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

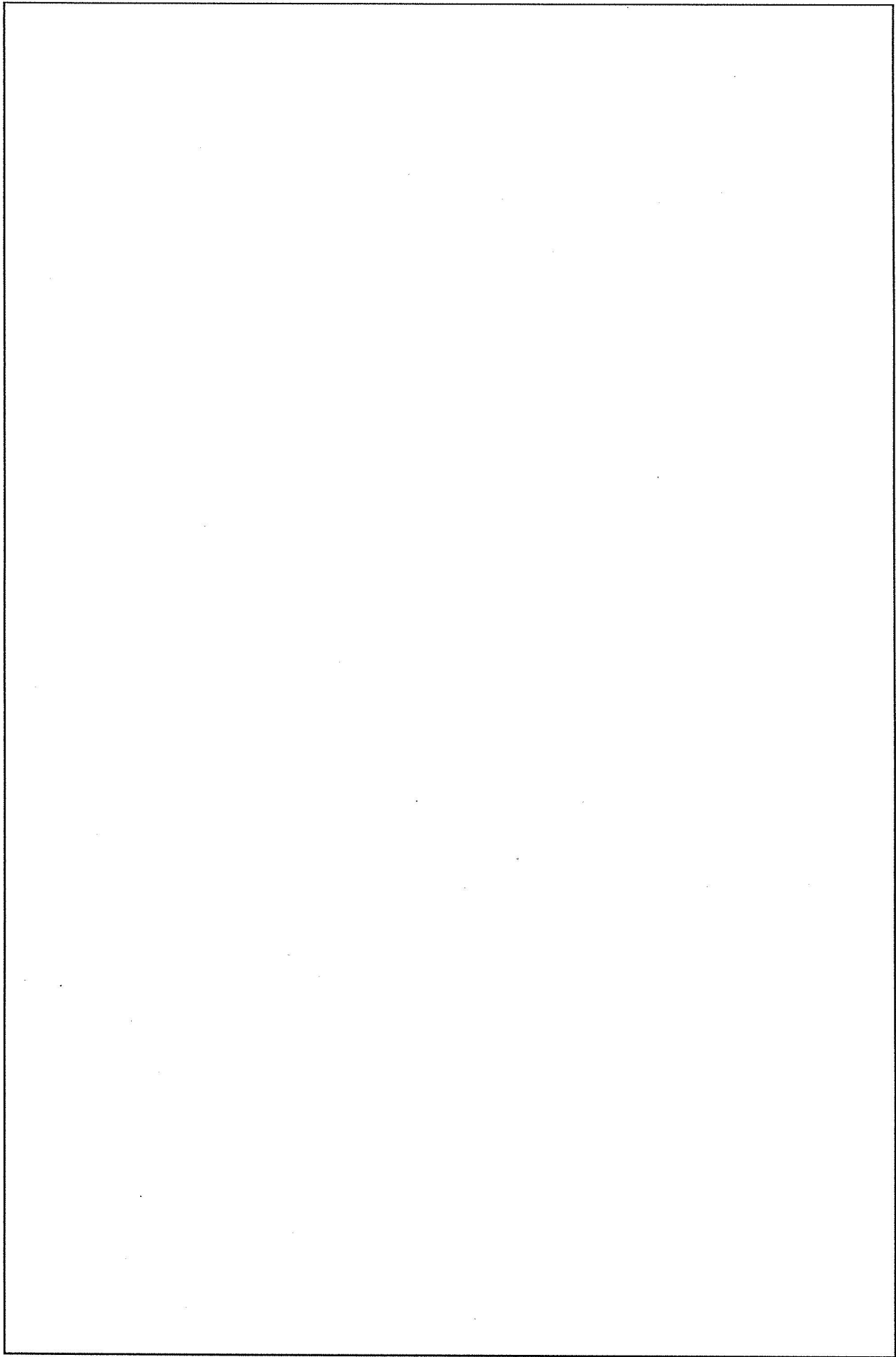
根據第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第二十九條的規定，就規劃條件圖草案收集利害關係人及公眾的意見。

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)¹ e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

意見表(補充頁)

Formulário de Opinião (Folha complementar)

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: Proc. n.º: 2011A032	建議書編號: Proposta n.º:
位置: Localização: 河邊新街209-219號，沙井天巷2A-2M及2-22號，光復圍1-13C號及2-32號	
下環圍里眾多，當中最大的是有百年歷史的光復圍（光復里），光復圍是澳門現存最大的圍里，該圍里與下環其他圍里有別之處，除里內非舊式的青磚屋外，所處區域是接近河邊新街，屬百多年前填海造地區域，整個圍里『成條街咁長』，而區內其他圍里多處高地。	
整個光復里由兩排共四十多幢樓房組成，多是同類型兩層高舊式建築物，昔年建造時無自來水供應，故建築物的去水渠都是後期加建，外露牆壁上。圍內空間甚大，向外街道一邊有露台，是典型的民居建築，雖然建築物已殘舊，大多數仍很完整，光復圍被視為區內一個有獨特文化建築群。	
在城規和文物保護的角度認為有很大的保留價值，為了讓日後的居民能重塑昔日下環街的發展歷程和社會面貌，聯想街道基理，建議土段發展時不改變原有的高度，間隔，屋頂型態，體量，所用材料，而對於倒塌部分可進行局部鋼樑加固和重建，不作大規模的拆建。	



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

DSSCU

0010002038463R



por Plano de Pormenor

收集意見

2022 SEP 20 PM 4:17

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: 2011A032 Proc. n.º:	建議書編號: 0371/DPU/2022 Proposta n.º:
位置: 河邊新街209-219, 沙井天巷2A-2M及2-22, 光復圍1-13C號及2-32號 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	沒有意見
2	樓宇高度 Altura do edifício	按照建築條例適當增加高度 (詳見補充頁及附件)
3	地積比率 Índice de utilização do solo	沒有意見
4	覆蓋率 Índice de ocupação do solo	沒有意見
5	土地重整 Reformações do terreno	沒有意見
6	城市設計指引 Directivas de desenho urbano	沒有意見
7	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas	沒有意見

土地工務局 DSSCU	
收件遞交 Distribuição de Correspondência Entrada	
☒ DPU	☐ DAD
☐ DSO	☐ DET
☐ DUR	☐ DIF
☐ DEM	☐ DAT
☐ DJU	☐
 O/A Chefe funcional da DIP	

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	沒有意見
9	特別負擔 Encargos especiais	沒有意見
10	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有意見
11	其他 Outros	未被評定建築，受約束物業發展權益因而受損，如何平衡權益及責任？（詳見補充頁及附件）

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.



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)¹ e da população respeitantes ao projecto de Planta de Condições Urbanísticas (PCU).

意見表(補充頁)

Formulário de Opinião (Folha complementar)

規劃條件圖草案資料 Dados do Projecto de PCU	
檔案編號: 2011A032 Proc. n.º:	建議書編號: 0371/DPU/2022 Proposta n.º:
位置: 河邊新街209-219, 沙井天巷2A-2M及2-22, 光復圍1-13C號及2-32號 Localização:	
一、對意見表第2項（樓宇高度）發表意見如下： 1. 本建築非被評定文物，亦非受保護建築群，更非在緩衝區或歷史城區範圍之內。因此，即使需遵守文化局“須保留臨街立面及屋頂特徵”的特定約束條件，仍應有足夠合法權利、合理依據及足夠條件按現行建築條例之規定適當增加高度。 2. 參考工務局於2021年3月4日向區內綠豆圍7-31號所發出檔案編號2009A074規劃條件圖之條件。該建築群在保留立面及屋頂特徵的規定下，可按76度角線退縮後增加高度，為將來活化提供了必須的靈活性。基於實際需要、土地資源充份利用、公平原則及公共利益（項目有條件活化得更好，可以為舊城區增加更多活力、提供更大貢獻）等理據，本項目理應得到一視同仁的規劃條件。 3. 本項目在申請規劃條件圖之同時，已遞交了概念性方案（詳見附件），向工務局及文化局詳細陳述發展方向及理念，並作出結論如下： “本公司考慮到“圍、里”文化對本澳歷史風貌傳承有極其重要意義，因此完全同意在達到以上發展方向及目標前提下，以適當保留現存建築外觀及風格為主要任務，在符合現行建築條例前提下，適當增加建築高度，並參考世界成功案例，以下舊上新交融為思考切入點，把【光復圍】項目外觀打造成別具特色的舊城觀光熱點。 本公司並銳意將『光復圍』活化成一個舊城新地標，通過引入本地、國內及世界著名餐飲著名品牌進駐，把『光復圍』打造成一條有數十間小型特色餐廳及相關產品零售為主題的『美食街』，務求為本澳“美食之都”美譽添一分色彩，為『世界旅遊休閒中心』增一分魅力。 此外更有意在『美食街』主題上加入『休閒酒店』、『美食會展』及『烹調示範互動』等以美食為主題的多種元素，不僅吸引市民及、旅客進入舊城區消費。更讓旅客可以“住進舊城區”，通過旅客對舊城區深層次的探索互動，感受本澳充滿人情味的小城魔力，為整個舊城區更新換代起牽頭示範作用，為本澳旅遊產業多元化建功立業。” 二、對意見表第11項（其他）發表意見如下： 1. 雖然文化局對本項目發出“須保留臨街立面及屋頂特徵，不得增加高度”等意見。但亦應充份考慮本建築非被評定文物，亦非受保護建築群，更非在緩衝區或歷史城區範圍之內這鐵一般的事實。 因此在活化過程中即使不可增加高度，亦理應給予一定程度的寬鬆，使本項目在保留臨街立面及屋頂特徵的基本條件下，仍有足夠的靈活空間可以發揮，使項目真正可以達到活化目的，為舊城區的改造增加活力。 （接下頁）	

建議充份考慮將來按活化改造的實際需要，容許增加（或增闊）門洞及窗洞以作優化。此外，本建築落成已近百年，老化極為嚴重，在改造過程中，如出現部分建築構件無法修復或加固的情況（如位於沙井天巷的鋼筋混凝土露台），建議容許按照原樣式及物料重新建造。

2. 雖然相關部門對被評定（或未被評定）的建築發出的任何約束（或非約束）性意見，都一定是為社會可持續發展的公眾利益出發，且必定具備法律所賦予的相關權力。但基於“公平”及“私有產權應受絕對保護”兩大基本原則，受保護建築的發展權益除因而遭受嚴重剝奪（甚至不能發展）外，更需額外承擔龐大的維修保養費用及相關法律責任。

在這樣的機制下，保育工作不僅毫無基礎，更是矛盾重重。當局因公眾利益而發出保護條件，但業權人權益卻因而無辜嚴重受損，在保護條件制約下，受保護建築都會面對價值大幅降低（因外觀傳統老舊、入口窄小、結構不穩…等）、可建面積大幅減少、建造時間及成本倍增等種種負面因素疊加影響，因而導致受保護建築的活化改造根本全無誘因。

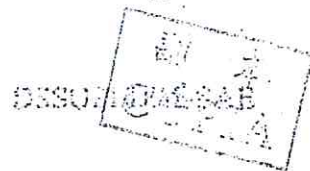
以上所述絕非危言聳聽，歷史已可證明一切，觀察歷史城區受保護的私人建築如何破爛（其中幾乎包括所有圍、里建築），明顯的事實已擺在眼前。在這樣的機制下，不僅對所有受保護建築的業權人來說都是惡夢，對舊城區的活化更是一場災難。機制如不改變，可以確定的是，保育成效必定不彰顯，全社會最終會都必將受害。

如果對受保護的私人建築的活化及再發展沒有合理、實質、有效的扶持及補償，那即意味着受保護建築的業權人只有義務而完全沒有權利。在完全違反人性及經濟效益兩大原則下，舊城區的活化、改造亦必將得不到實現，一切保育工作都只會流於不切實際的口號，最終都只會是一場空談。

因此，只有在對受保護的私人建築因公眾利益所產生的損失及額外負擔作出公平、公允的評估，並為此作出合理的補償，才真正可為本澳受保育建築的活化及再發展建立堅實基礎，本澳才真正具備更多的條件發展成為《世界旅遊休閒中心》，這亦是全社會必需重視的工作中的重中之重。

DSSOPT

0010001922525R



2021 SEP 29 A 10:16

ve

致
澳門特別行政區政府
土地工務運輸局
陳寶霞局長 閣下

工程地點：光復園 2-30 號、沙井天巷 2A-2M 號、沙井天巷 2-22 號及
河邊新街 209-219 號

事由：申請發出未有詳細規劃地區的規劃條件圖

茲因業權人於 2021 年 月 日向地圖繪製暨地籍局以一站式服務方式
為題述物業申請規劃條件圖，為使 貴局能清晰瞭解業權人重建上述物業的
目的及意願，特隨函附上以下資料及文件，以供編製規劃條件圖作參考如
下：

- 1) 項目發展方向及意願陳述
- 2) 概念性方案說明
- 3) 概念性方案
- 4) 編製方案責任聲明書
- 5) 綠豆圍 7-31 號規劃條件圖草案副本及報章報導
- 6) 已遞交規劃條件圖一站式服務申請表格副本

並附同本案卷 2 份副本。

敬請予以核准。

業權人

日期：2021 年 9 月 29 日

RECEIVED

《一》

項目發展方向及意願陳述

【光復圍活化項目】

概述

【光復圍】活化項目位於下環街及河邊新街之間，範圍包括光復圍2-30號、沙井天巷2A-2M號、沙井天巷2-22號及河邊新街209-219號，由48間2層高磚木結構中國式平房組成，該批物業始建於1933年，見證了近數十年內港舊城興衰。

澳門“圍、里”文化源遠流長，傳承着澳門由一條小漁村經歷數百年發展成一個小城市的肌理脈絡，充分反映了本澳市民自古以來街坊間守望相助、互相扶特的隣里精神，更突顯了本澳一直被外界廣為讚譽，由“圍、里”文化孕育相承充滿人情味的小城特色。

【光復圍】是澳門碩果僅存，規模較大，貼近核心城區及多個世遺景點，保留得較為完整的一條圍。物業位置交通方便，且面向五條街道，幅射能力極強，如可充分發揮其獨有優勢，【光復圍】的發展對推動舊城區活化的潛力不可估量，絕對有條件成為推動本澳向『世界旅遊休閒中心』方向發展其中一個充滿動力的火車頭。

發展概念

本澳內港從一條小漁村，經歷數百年滄桑發展成盛極一時的舊城區，其間充滿傳奇的歷史事跡、人物故事多不勝數，絕對是一個值得深挖的寶藏。斗轉星移，近數十年間舊城區漸形破落，已經失去昔日光彩，不僅出現人口老化，城區風貌更是殘破不堪。

博彩業開放後，路氹金光大道璀璨光芒大放異彩，舊城區進一步被邊緣化。不過，博彩業一業獨大、產業單一這些老問題亦一直被人垢病。近十年在本澳經濟經歷多次危機衝擊下，嚴峻形勢更加突顯。2016年中央政府為本澳制定了“一中心、一平台、一基地”的明確發展方向指引。

【光復圍】活化項目的發展，正好配合中央、特區政府『一中心』政策落到實處，為推動舊城區再發展及本澳休閒旅遊產業多元化張燈結綵。在保留現有歷史傳承前提下，引入新思維，帶入新產業元素，將【光復圍】活化項目潛力發揮至極致，為舊城改造創建最大幅射作用，貢獻最大力量。

舊城區既然必然存在，就必需健康存在。如何讓舊城區健康地再發展，

賦予其新生命至關重要。如何挖掘數百年澳門興衰歷史，結合現今經濟發展潮流，轉化成一個又一個長遠有利民生、經濟發展的亮點，重拾本澳消費者、遊客的關注。不僅是中央政府的願望，更是特區政府的必然任務，亦是本項目的使命。

委託了對舊建築改造有豐富專業知識及經驗的
為顧問，並制定了一份『光復圍發展概念性方案』及『發展方案說明』。“概念性”方案，純粹是向 貴局展示本項目的發展目的及意願，正式方案將按獲發給規劃條圖進行修訂，相關設計將有無限改善空間。

法理依據

根據 貴局於 發出建議書編號 規
劃條件草案之建議，本項目物業用途為非工業及保留現有建築。本公司對以上草案之規定不予認同並提供意見給 貴局參考如下：

- 一、 根據文化遺產保護法及其清單，現有建築物不在澳門歷史城區、緩衝區及臨時緩衝區內，亦不屬於被評定之不動產。
- 二、 上述物業長期以極低廉租金出租給低收入人士作居住用途，沒有重要歷史人物曾在此居住，亦沒有值得紀念之歷史事件發生其中。
- 三、 項目涉及物業建於19世紀30年代，是極普通中式平房，沒有特定建築風格，不具備藝術評估價值。
- 四、 本項目相隣範圍沒有教堂、廟宇、世遺或受評定的不動產。區內其他建築大部份經已重建，且沒有任何約束規定。
- 五、 上述物業購入時，因年代久遠，日久失修，已殘破不堪，部份內部已經出現不同程度的坍塌。情況雖不樂觀，經本公司長期不斷投入巨資全力維修、鞏固，勉強仍可保存建築外觀完整。唯經專業工程師評估，保留現有建築基本上不符合實際情況。
- 六、 參考綠豆圍7-31號物業，該物業與本項目隣近，主觀條件亦極為相似。上述物業於 獲 貴局通過建議書編號 號規劃條件草案。該草案充份考慮了項目

的實際情況，為將來活化作出了靈活規劃，本公司對此致以高度讚揚，並深信【光復圍】項目必將會按實際情況得到一視同仁的公平規劃。

綜觀以上陳述，【光復圍】項目實在沒有保留現有建築的需要及法理依據。相信 貴局必定理解並會作出最英明決定，為【光復圍】項目給予更多活化空間及注入更多生命力。此舉就有如為內港舊城改造打下一根頂樑柱，為市民、旅客進入內港舊城區觀光、消費敞開一扇大門。

結論

本公司考慮到“圍、里”文化對本澳歷史風貌傳承有極其重要意義，因此完全同意在達到以上發展方向及目標前提下，以適當保留現存建築外觀及風格為主要任務，在符合現行建築條例前提下，適當增加建築高度，並參考世界成功案例，以下舊上新交融為思考切入點，把【光復圍】項目外觀打造成別具特色的舊城觀光熱點。

本公司並銳意將「光復圍」活化成一個舊城新地標，通過引入本地、國內及世界著名餐飲品牌進駐，把「光復圍」打造成一條有數十間小型特色餐廳及相關產品零售為主題的「美食街」，務求為本澳“美食之都”美譽添一分色彩，為「世界旅遊休閒中心」增一分魅力。

此外更有意在「美食街」主題上加入「休閒酒店」、「美食會展」及「烹調示範互動」等以美食為主題的多種元素，不僅吸引市民、旅客進入舊城區消費。更讓旅客可以“住進舊城區”，通過旅客對舊城區深層次的探索互動，感受本澳充滿人情味的小城魔力，為整個舊城區更新換代起牽頭示範作用，為本澳旅遊產業多元化建功立業。

堂權人

日期：2021 年 月 日

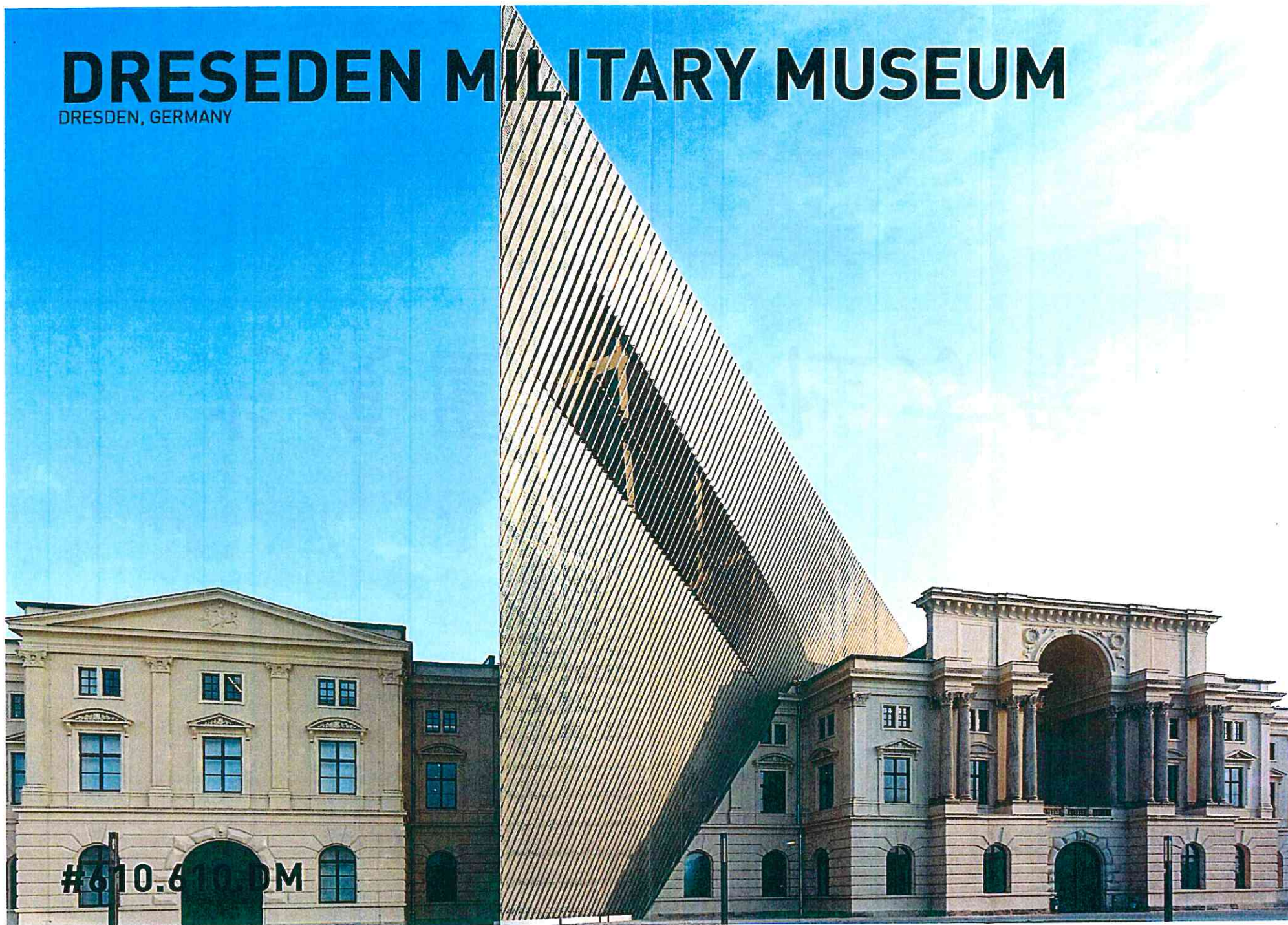
4
8
2
5
0
1
1
7
5
7
4
8
4
9
5
6
6
L
C
E
F

(附件)

光復圍概念性方案

DRESDEN MILITARY MUSEUM

DRESDEN, GERMANY



#610.610.DM





