



澳門建築置業商會
Associação de Construtores civis e Empresas de
Fomento Predial de Macau
Macao Association of Building Contractors and Developers

澳門城市總體規劃(2020-2040)草案意見書

2021年5月





目錄

前言.....	2
城市總體規劃草案評價.....	2
十八分區是否有必要.....	2
產業發展及人口增長對土地資源需求.....	2
人口預測.....	4
城市人口遷移.....	5
土地資源供應.....	5
各區域空間配置.....	8
利用海域開拓濱海旅遊.....	11
填海計劃是否有調整空間.....	11
交通運輸.....	12
基礎建設.....	12
建築物綠化問題.....	12
舊城區的特別規劃.....	14
完善法律配套.....	15
總結.....	17



澳門城市總體規劃(2020-2040)草案意見書

前言

- 澳門特區政府於 2020 年 9 月 3 日發佈澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)草案，並於 9 月 4 日至 11 月 2 日進行公開諮詢；本會對草案非常重視，並進行了多次會議討論，現對澳門城市總體規劃(2020-2040)作出如下意見。

城市總體規劃草案評價

- 參閱城市總體規劃草案，長達 95 頁，分為草案概述及內容兩方面，當中都有描述城市總體規劃的基本大綱及內容；然而，雖然這是總體規劃，並不是詳細規劃，但在各大綱及內容的描述上，相信還有修正及補充的空間；以下本會將會從建築置業角度，對本草案給予意見，盼特區政府及相關部門能參考。

十八分區是否有必要

- 規劃草案將澳門分為 18 個分區，以本澳門 2019 年總面積 32.9 平方公里計算，平均每個區分面積約 1.8 平方公里，有些區分可能不足 1 平方公里；參考鄰近香港特別行政區，亦分為 18 個行政區，主要是方便選舉和行政之用，區域面積由最小的 7 平方公里至最大的 175 平方公里，各區總面積為 1,080 平方公里，平均每個區分面積約 60 平方公里。如上述，澳門面積只有 32.9 平方公里，約 2.6 個香港國際機場(12.55 平方公里)的大小，如此面積，是否有必要分成 18 個分區？如 18 分區落實，在行政工作上是否會需要投入更多資源？每個區份是否要有同等的公共設施配套？這些問題希望政府能再謹慎考慮。

產業發展及人口增長對土地資源需求

- 規劃草案在人口預測、發展定位、策略定位上，沒有提供未來產業發展數據及預測作支持；如澳門未來各產業發展的規模如何？未來所需勞動力、土地資源好像沒有體現在草案當中；
 - 博彩業—在過往 20 年，澳門博彩業已發展全球最大博彩市場，未來發



展規模如何？對區域博彩市場競爭應對策略，人力資源需求量等，是否有作分析及預測；

- **旅遊業**— 在澳門發展成為全球最大博彩市場同時，旅遊資源缺乏已成為未來發展重大問題，如何增加非博彩旅遊資源，延長旅客逗留時間，這些問題似乎未見在草案中提及；

草案規劃文本中，第六條發展定位中，國家定位澳門為世界旅遊休閒中心；然而，總體規劃是否有對澳門旅遊產業未來發展規模作評估，如旅客預測，從中國內地、區域旅客、國際旅客各個客源，旅遊資源是否足夠，有沒有增加非博彩旅遊資源空間等；

- **建築業**— 建築業一直為澳門建設發展擔當重要角色；然而，在建築業的一些配套用地及規劃上，未有顧及建築業未來發展；例如，在一些建築機械及物料儲存用地上，未見草案中提及；本澳建築界在過 20 年的建設發展當中，在軟件技術及硬件設備上已提升到一定水平，一些機械在完成工程後，需找場地放置，現時是沒有合法的放置場地；另一方面，在建築物料加工及存放上，亦遇上同樣情況，物料加工場要經常搬遷；物料存放上亦沒有場地，建築業者想在物料低價時吸納一些回澳存放，以減低工程成本，亦無法操作，這也是關乎一些公共工程的成本控制問題，在這方面，草案對建築業是否可多作考慮及分析，並作出合理規劃？

- **特色金融業**— 特區政府在《澳門特別行政區五年發展規劃(2016-2020年)》中，提出了發展特色金融的具體內容。此外，國務院總理李克強在 2016 年 10 月訪澳期間明確指出，支持澳門打造成為“中葡金融服務平台”、“葡語國家人民幣結算中心”，以及“支持澳門發展金融租賃”等；特色金融業在未來發展所需的人力資源、用地、空間配置如何，規劃草案似乎未能特顯其內容；



- **零售業**—澳門自博彩旅遊蓬勃發展後，零售業態由街舖提升至大型商場，品牌種類直追香港購物天堂；然而，在人口有限、旅客承載力遇到瓶頸的情況下，草案規劃似乎沒有考慮零售市場的實際狀況。

人口預測

- 在人口預測方面，草案是根據澳門統計局《澳門人口預測 2016-2036》的中程度預測作基礎，推算至 2040 年的總人口約為 80.8 萬，較 2019 年底的澳門人口總數 679,600 人，增加了 128,400 人(22 年)，複合平均增長率為每年 0.83%。從數字上看，這個預測相對保守，但回顧過去 20 年經濟高增長，本澳人口增長率，加上兩地通關政策，澳門人口增長高峰期已過，若未來區域合作加強，相信澳門人口流動及遷移將更頻繁，因此，規劃草案的人口預測，以現時發展情況及未來沒有移民政策的情況下，是相對合理的估算；
- 然而，根據澳門統計局資料顯示，本澳人口組成主要分為三部分，分別為本地人口、居澳外地僱員及居澳外地學生；而現時增長的數目，是增長在外地僱員，還是本地人口？在人口預測中則沒細分，這某程度是會相當影響本澳未來房屋政策的資源分配，這方面是否可多作解說？

澳門人口複合平均增長率

增長區間	複合平均增長率
2005-2009	2.44%
2010-2014	4.15%
2015-2018	1.05%
2019-2040	0.83%

資料來源：澳門統計暨普查局、澳門建築置業商會估算、澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)草案

城市人口遷移

- 城市規劃目的，主要在於使居於城市內的人們能在未來更舒適的生活和工作；在規劃草案中，2019年本澳人口密度約每平方公里21,000人(全球排名第一位)；然而，規劃人口到2040年則上調至每平方公里22,000人，人口密度在未來將更高；面對這一問題，在規劃草案，只有提到都市更新將透過土地利用分配，重新規劃住屋、商業、公用設施及公共開放空間等；並沒有提出對澳門半島高密度人口，如何在未來分流到各個新區，甚至透過區域合作，如橫琴，以降低澳門半島的人口密度，且澳門產業重心已遷移至路氹區，信相未路氹區周邊地區將成為實現職住平衡的適合發展區域；在這些方面，希望能多作未來規劃說明。

澳門人口密度

年份	澳門 總面積	總人口	總人口密度	澳門 半島	氹仔	路環	新填海 區、橫琴
	平方公里	萬人	人/平方公里				
2019	32.9	679,600	約 21,000	57,300	13,700	3,900	-
2040	36.8	808,000	約 22,000	?	?	?	?

資料來源：澳門統計暨普查局、澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)草案

土地資源供應

- 規劃草案中，第一部分第8點中提到“產業佈局、特色商圈”，這部分明確指出商業區、工業區及旅遊娛樂區的規劃分區及範圍界線，亦對各產業土地資源需求，作出回應；然而，在各類別的土地使用規劃中，似乎有很大的調整空間，主要原因如下：
 - **商業區**— 在規劃草案第二部分的技術報告中，商業區主要包括商業辦公、金融、零售、餐飲及會展等，分佈在以下區域：
東區-1(慕拉士大馬路)、東區-2(新城填海A區)、東區-3(港珠澳大橋人工島)、氹仔北區-1(新城填海C區)、氹仔北區-2(前海洋世界地段)、北安區(新城填海E區)及路氹區等；
在觀察其產業佈局示意圖，主要紅色商業部分，如東區-2、東區-3、氹



仔北區-1、氹仔北區-2、北安區及路氹區等，為未來零售面積的主要供應區，保守估計可提供超過 400 萬平方呎的零售及餐飲面積，這未包括東區-1(慕拉士大馬路)的重建區域部分，因業權已分散，何時重建難以作出估算；

- **辦公室**—在澳門賭權還未開放前，寫字樓版塊，可說是澳門房地產的重災區，當年主要寫字樓總存量約 1,130 萬平方呎；還記得當年有報導指要消化澳門空置寫字樓，需要數十年時間；隨著賭權開放，經濟騰飛，使得部分全棟空置的寫字樓重生，有的改變用途用作酒店，有的則保留原來寫字樓用途，翻新後重投寫字樓市場；20 年後的今天，全澳主要寫字樓約有 50 棟，總建築面積約 1,040 萬平方呎，出租率由賭權開放前的不足 50%，上升至今約 90%；嚴格來說，寫字樓總面積存量是較賭權開放前減少了約 90 萬平方呎，因 4 棟寫字樓*已被改建成酒店。如以回歸前的寫字樓空置面積估算，過去 20 年間，寫字樓的總吸納量估計為建築面積約 500 萬平方呎；

在本澳寫字樓的規格上，實在難以與一線城市的寫字樓相題並論，因甲級寫字樓的首要條件是業權不能分太散，最好是一個業主持有；當然，本澳寫字樓在硬體上更難與真正甲級寫字樓相比；

在本年 4 月份的行政長官答問大會上，行政長官表示，澳門欠缺高質素的寫字樓，很多公司及大銀行想來澳門發展，但找不到甲級寫字樓寫字樓落戶，是缺憾；

本會認同行政長官的指導方向，澳門確實需要甲級寫字樓，且部分外資公司考慮企業形象及物業管理問題，亦實在有此需求；但在供應量上，要相當謹慎，加上毗鄰橫琴在寫字樓的供應上，明顯過剩；據估算，橫琴島寫字樓約有建築面積 4,500 萬平方呎供應，當中有約 2,000 萬平方呎透過改變為居住用途型式作賣點在市場出售，橫琴政府已禁止未動工或落成的發展商這種銷售行為，可見寫字樓版塊在橫琴供應過剩的情況相當嚴重；其實在全國很多新區發展都有類似情況，如天津濱海新區。因此，在規劃這類用地時，政府需作嚴謹的市場供求分析，否則將重演澳門回歸前及橫琴現時的寫字樓市場情況；



*改變用途為酒店的寫字樓：達景商業中心、華都商業大廈、華榕廣場、百匯廣場

- **零售餐飲業**—零售面積在過去 20 年因博彩旅遊快速增長，據本會估算，零售面積增加超過 600 萬平方呎，主要是來自大型商場；但在過去數年，路氹區的大型商場已出現經營困難情況，主要由於商場定位同質化問題，加上供應量實在過多，本地及旅客需求亦無法跟上其落成速度；
- **會展業**—在規劃草案中，看到東區-3(港珠澳大橋人工島)上，將發展會議展覽中心；然而，環顧周邊城市及本澳自身會議業的發展情況，相信東區-3 並非適合發展會議業，主要原因在於本澳會議業的產業佈局已成形，無論在空間配置、產業規模及配套上，在區域市城群當中有相當競爭力，如路氹區可提供超過 22,000 間 3-5 星級酒店房間，大型商場零售面積超過 380 萬平方呎，加上各項非博彩娛樂表演等，在基礎建設上有澳門國際機場、輕軌等配套，未來亦有第四通道連接港珠澳大橋；因此，澳門會展業格局已定，未來發展核心區域應集中在路氹區，在東區-3 發展會展中心，將面對路氹區的內部競爭，對外則面對珠海十字門中央商務區，再遠一點的，有香港國際機場旁的亞洲國際博覽館；總結下來，東區-3 要發展會展中心似乎具相當挑戰；

澳門及周邊地區會展業面積存量

城市	主要項目面積總存量	項目分佈地區
澳門	300 萬平方呎	路氹城
珠海	130 萬平方呎	灣仔十字門中央商務區
香港	230 萬平方呎	香港灣仔會展及亞洲國際博覽館
深圳	300 萬平方呎	深圳會議展覽中心

資料來源：澳門建築置業商會



- **旅遊娛樂區**—建議在新區域或旅遊區大型空置地段加入國際級非博彩旅遊娛樂元素，這可加強國際旅遊休閒中心定位的內容，增加吸引非博彩旅客，再透過區域合作，延長逗留時間，而補充承載力不足的問題，開拓區域及國際旅客，以達到世界旅遊休閒中心的目標。
- **工業區**—建議增加建築業用地，可增加建築倉儲用地給予建築業界放置機械設置及物料存倉；

各區域空間配置

- **東區-3**—即現時港珠澳大橋人工島澳門口岸管理區，是澳門的東門戶；在規劃草案的技術報告第三章，整體空間結構當中描述，“澳門半島東面將成為尤其面向珠海及香港的大灣區城市門戶”；然而，該區在規劃草案的基礎建設中，將設置污水處理廠及燃料中途倉，這對城市門戶形象來說，相信在有別的選擇前題下，不應作出這樣的空間配置，加上該區面積只有約 0.72 平方公里*，扣除口岸管理設施後，相信剩下的面積不足一半(即少於 0.36 平方公里)，在這樣規模有限的地段上，要同時發展會展業、配置污水處理廠及燃料中途倉，這樣的空間佈局，絕對不利於產業發展及城市形象，這區域在規劃上的確有很大調整空間；
- **東區-2**—即新城填海 A 區，面積為 1.38 平方公里，按特區政府規劃，將興建 32,000 個住宅並附帶部分商業配套，當中 28,000 個為公共房屋，規劃人口為每平方公里人口密度約 69,000 人，這數字已超過澳門人口密度最高的澳門半島 25%(人/每平方公里為 57,300 人)，亦較鄰埠香港天水圍新市鎮人口密度為高(4.3 平方公里, 約 30 萬人, 每平方公里約 64,000 人)；在這樣的規劃安排下，新城填海 A 區將打造成為全澳密度最高的區域，這樣的佈局，似乎難以達到規劃內所述創建一個快樂的城市目的；



澳門特別行政區面積

	2017	2018	2019
澳門半島	9.3	9.3	9.3
氹仔	7.9	7.9	7.9
路環	7.6	7.6	7.6
路氹填海區	6.0	6.0	6.0
新城 A 區及港珠 澳大橋澳門口岸 管理區		2.1	2.1
總面積 (平方公里)	30.8	32.9	32.9

資料來源：澳門統計暨普查局

澳門人口密度(人/每平方公里)

	2017	2018	2019
澳門半島	55,700	56,500	57,300
氹仔	13,000	13,200	13,700
路環	3,500	3,700	3,900
總人口密度 (人/每平方公里)	21,000	20,000	20,400

資料來源：澳門統計暨普查局

* (新城 A 區及港珠澳大橋澳門口岸管理區 2.1 平方公里-A 區 1.38 平方公里=港珠澳大橋澳門口岸管理區 0.72 平方公里)



- **氹仔北區-2**— 在草案第二部分的規劃本文當中，氹仔北區-2 將於氹仔北側建立新的商業區，促進區內職住平衡；在作出此規劃時，似乎沒有考慮澳門產業格局問題，現時澳門產業格局已定，基本上都集中在澳門半島中區-2、外港區-2，以及路氹區；要創造新商業區提供就業職位，相信以本草案規劃中的未來 20 年人口增長數目，難以支持其發展，在商業面積的吸納，以及未來職位數目，都看不到有潛力在該地段發展商業區；
- **北安區**— 在規劃草案中，在北安區內的新城填海 E 區，將規劃了部為商業區；然而，該區鄰毗北安區，為傳統工業區，同樣，該區是否有潛在商業需求，在人口增長及旅客承載力有限的前題下，北安區有沒有潛力發展這些商業區呢？北安區與氹仔北區-2 相隔只有約 2 公里，潛在需求已成疑問；另一方面，偉龍馬路公共房屋項目是否可另覓地點？主要原因在於密度太高，以 6,500 個公共房屋計算，該項目居住人口達 2 萬人，這可令氹仔人口增加接近 20%；現時機場一帶已經常出現交通擠塞，相信未來該區道路網難以承受增 6,500 戶的人口；建議該區是否可考慮科創產業園概念，而現時科技大學已在對面，毗鄰做科創產業園相信是較適合的空間佈局；
- **路氹區**— 路氹區現時已成為全球最大博彩市場，六大博企的大型旅遊娛樂綜合體集中區內，預計未來各博企還有新的綜合體項目落成；而現時已開始遇到因綜合體同質化情況，出現高度市場競爭；參考產業佈局示意圖，路氹區內還要規劃特色商圈，且面積不少，基本上已是一間博企規模，保守估計可提供過百萬平方呎的商業面積；在路氹區當中，若沒有博企實力，如何在綜合體林立的路氹區中發展商業項目突圍呢？然而，該區現時面對的問題就商業同質化的問題，在規劃文本中，在第六條的發展定位及第三十六條路氹區的描述中，都有提及澳門定位為世界旅遊休閒中心，並朝此方向發展，在澳門缺乏非博彩旅遊資源的情況下，路氹區應增加非博彩旅遊元素項目；如新加坡政府的國家公園部門(National Parks Board)，在約 1 平方公里的地段上，興建大型生態旅遊項目，並由政府經營；據資料顯示，其每年有多達 5,000 萬旅客到訪，且客源國際化，其旅遊業亦是朝世界休閒旅遊中心的方向發展；另一方面，會展業已成功在路氹區建立，與鄰近城市會展業比較有一定優勢，



面對未來大灣區融合，本澳門會展業應在路氹區原有的基礎上深度發展，以提升會展業在區域中的競爭力；因此，在路氹區看不到有發展新商業區的空間，因六大博企的旅遊娛樂綜合體內，已具備國際級的商業元素。

利用海域開拓濱海旅遊

- 自 2015 年 12 月 20 日，國務院頒佈第 665 號國務院令，公佈新的《中華人民共和國澳門特別行政區行政區域圖》；自此，澳門特別行政區依法正式管理 85 平方公里的水域。
- 在規劃草案當中，對海域利用提出了除大灣區海洋經濟、近岸填海及打造濱海景觀岸線等規劃方向；
- 然而，作為世界旅遊休閒中心，澳門現階段實在缺乏非博彩旅遊資源，除了在陸地上增加旅遊資源外，現時海域面積達 85 平方公里，可考慮在海上增加旅遊資源，雖然現時已有兩家公司營運澳門海上遊，但規模較小，班次有限，未來是否有空間透過區域合作，開拓濱海旅遊業，如環島遊，以增加澳門旅遊資源？

填海計劃是否有調整空間

- 另一方面，在規劃草案的海域利用當中，提到近岸填海這規劃方向；2009 年 11 月，國務院批准了澳門填海造地 361.65 公頃；直至 2020 年，大部分區域已完成填海工程；然而，在總體規劃草案的規劃目標當中，有提及推動區域合作協調互補；而實際上，澳門與橫琴之間，已可透過區域合作，提供土地資源給澳門作發展之用，如“橫琴新街坊”項目，可使本澳部分人口遷移至橫琴，降低本澳城市人口密度過高的情況；而本澳門在未來居住用地方面已有計劃興建 4 萬個公共房屋(可居住 12 萬人以上)，公共房屋政策亦覆蓋 70% 人口，基本上本澳在居住用地方面已足夠應付未來城市發展；因此，澳門是否真的需求大規模填海？現時坊間已對填海有不少意見，認為破壞城市景觀，即使填海工程完成，亦不希望作高強度使用；相信這方面，是否可從區域合作角度，對填海計劃作一調整？



交通運輸

- **交通**—2019年全澳道路行車線長度為454.1公里，較1999年(321.2公里)增加41.4%；澳門受塞車問題長期困擾，政府在未來20年道路規劃中增長比例如何，這方面在規劃草案中沒有提及；

規劃草案中提到興建第四通道，以連接新城A區及E區；而第五通道則沒有在草案說明；然而，第五通道仍然有必要性，因嘉樂比總督大橋已使用超過45年，加上當年設計上沒有估計到今天龐大的交通流量；為了結構老化及荷載安全問題，現只能開放給予部分公共車輛行使；因此，第五通道實在只是取代嘉樂比總督大橋而已，是有必要興建的；隨著產業重心已轉移至離島，澳門半島與離島之間交通將更頻繁，興建規格及流量更高的橋隧基建連接離島實在是必需的。

基礎建設

- **東區-3**—港珠澳大橋人工島在規劃草案第一部份13點當中提到，“澳門東側將集中規劃全澳性公共基礎設施，例如於港珠澳大橋珠澳口岸人工島澳門口岸管理區集中設置污水處理廠、燃料中途倉、物流設施等”，增加基礎建設當然是必需的，但設置在港珠澳大橋人工島上，這是澳門通往珠海及香港的東門戶，在這方面是否有顧及城市形象的問題；另一方面，在港珠澳大橋人工島上還有計劃中的商業區，當中還要計劃發展會展業，但此商業區毗鄰污水處理廠及中途倉等設施，這種空間配置又是否適合？

建築物綠化問題

- 按諮詢意見有不少預留綠化面積的訴求，本會認為可對建築物天面及外牆加入綠化元素，可增加城市的綠覆蓋面積，亦可充分利用土地資源。
- 垂直綠化就是為了充分利用空間，在牆壁、陽台、窗台、棚架等處栽種植物，以增加綠化覆蓋率，改善居住環境。垂直綠化在克服城市家庭綠化面積不足，改善不良環境等方面有獨特的作用。壁面綠化，可減少陽光直射，降低溫度。據測定，有植物遮蔭的地方，光照強度僅有陽光直射地方的幾十分之一。濃密的植物枝葉像一層厚厚的絨毯，降低了太陽輻射強度，同時也降低了溫度。



城市牆面、路面的反射甚為強烈，進行牆面的垂直綠化，牆面溫度可降低攝氏 2-7 度，特別是朝西的牆面綠化覆蓋後降溫效果更為顯著。同時，牆面、棚面綠化覆蓋後，空氣濕度還可提高 10-20%，這在炎熱夏季大大有利於人們消除疲勞、增加舒適感。

- 綠化天面綠化天面，就是利用植被大幅覆蓋的綠色天面。其提供額外綠色空間之餘更有助改善空氣質素及提高能源效益。植物能吸收廢氣、改善空氣質素，更名為頂層樓宇隔熱，節省冷氣用電，若更多建築物進行天台綠化，更有助紓緩熱島效應，為炎熱的市區降溫。除了減輕環境污染外，亦可為市民在寸金尺土的市區提供休憩地方，若綠化天台位於較矮的大廈，亦可為附近較高大廈住戶或商戶提供綠化美景。天面綠化是保護環境的新潮流實，是節省成本及提高能源效益的不二之選。
- 提升城市景觀改善市容澳門土地資源短缺，到處都是已發展的高樓大廈，平時難得看到植物，即使要綠化，也沒有太多空餘位置。不過這不代表大家甚麼都做不到，其實澳門不少住所，都設有天台，與其丟空浪費，倒不如開闢一個綠色空間。其實，綠化天台不僅為市民節省能源，亦可以為沉悶的城市帶來更多的生氣，把石屎森林變回綠色森林。



舊城區的特別規劃

- 根據澳門文化局資料顯示，澳門歷史城區的城市肌理是體現城區突出普世價值的重要元素，同時亦是城區內的社會組織模式、鄰里關係、情感記憶、宗教儀式及風俗習慣等人文活動的載體。多年以來，城區的城市肌理未有較大改變，基本保存了其特徵。澳門歷史城區的城市肌理，一方面具有歐洲中世紀晚期城鎮的特色，它是在葡萄牙式海港城市佈局上自然發展而成的有機體，吸收了葡萄牙人在亞洲其它聚居地的典型城市設計概念，以一系列的教堂及前地形成一條線性的空間主軸，而其他街道則以教堂及前地為中心向四周生長發展；另一方面，澳門歷史城區的城市肌理亦具有傳統中國圍、里、坊制度理念的街道特徵，它是城區內華人生活聚居的典型社區組織方式，有清晰領域界線及兼具交通與生活功能的道路空間；城區內亦有不少受地形地貌影響而成的肌理形式，部份道路彎曲狹窄、高低起伏，體現出因地制宜的發展脈絡。
- 因此，為了保護澳門歷史城區的城市肌理，希望政府能在舊區街道佈局上多加考慮維持原有圍、里和坊的風格，保存歷史城區的肌理，在發展與文化保育上取平衡，一方面能推進城市發展，另一方面不會因發展而破壞歷史城區原有風貌；



完善法律配套

- 在城市規劃當中，完善法律配套軟件相當重要，因在城市發展需求與土地供應之間，沒有一系列法律配合，實在難以有效率地實現相關規劃目標；
- 然而，在規劃過程中，對原土地持份者將帶來土地使用功能上的變化，變化可帶來正面及負面影響，這是必然會產生的情況；在這些情況下，政府是否準備好完善的法律配套，以對應這種情況帶來的社會回響？
- 另一方面，在規劃草案的發展定位當中，國家定位澳門為世界旅遊休閒中心；然而，在技術文本 5.2.2 及 5.2.4 當中，似乎未有重點對旅遊配套行業“酒店業”加以說明；
- 技術文本—5.2.2 商業區的定義上，有辦公、金融、零售、餐飲、會展等，但為何獨欠酒店用途？若發展世界旅遊休閒中心，為經濟適度多元創造條件，酒店業相信是不可或缺的部分；
- 技術文本—5.2.4 旅遊娛樂區內重點指出善用外港區-1、外港區-2 的土地，進一步加強零售及酒店業發展；但澳門半島內世遺區周邊實在有很多旅遊資源待開發，如歐洲很多小鎮內都有經濟型住宿或民宿，給旅客體驗小鎮風情，這方面是否可利用澳門自身小城優勢，打造非博彩旅遊資源，在澳門半島舊區內注入經濟型住宿或民宿元素？
- 統計資料顯示，本澳營業的公寓及酒店共 123 間，合共約 38,000 間客房 (4Q2019)，但當中約 60%是三星至五星級酒店，二星級酒店不足 20%，有意見認為此情況助長非法旅館問題；
- 有見於此，政府於 2019 年草擬《酒店業場所業務法》法律草案，建議增設經濟型住宿場所，從源頭打擊問題，也令酒店業市場更加多元；



- 2020年8月17日，立法會二常會細則性討論《酒店業場所業務法》草案，新文本內有多項修改，其中新增了酒店應開設屬酒店用途的都市房地產內，即未來只有酒店用地才可開設酒店；
- 如上述立法會二常會的討論及對《酒店業場所業務法》法律草案的修改，酒店用途定義應加入規劃本文及技術文本內，對酒店用途多加說明，否則在新法律通過後，無法清楚對應規劃文本內容。
- 及時啟動已獲取發展指標的房地產項目
 - 對於一些房地產發展項目，其過往政府所批出的土地用途及發展計劃有別於城市總體規劃當中該區的土地使用和利用；然而，其項目已具備足夠發展條件，如已通過城市規劃委員會的意見並發出相關規劃條件圖，另外亦獲取政府相關部門核準批出的發展計劃；由於當時總體規劃尚未出台，部分項目因此而未獲當局批准實施，希望在可以在通過城市總體規劃後，相關項目如並未與總體規劃有矛盾者，應無需等待下一階段分區詳細規劃，給予其啟動項目發展，以加快城市建設步伐。



總結

- 綜觀整個城市總體規劃(2020-2040)草案在對澳門內部產業發展、人口增長及對未來土地資源需求似乎還有很大調整空間；在區域合作上對本澳所產生的互動，可作更多評估作為規劃方向；
- 規劃在合理性、可行性上需作調整；建議加強基礎分析，對內部的優勢與弱勢及外部的機會與威脅充份評估，否則難以達到規劃目的，對未來詳細規劃亦帶來困難及障礙；
- 商業區有調整空間
 - 過多商業區，加上現時大灣區城市群的競爭，未來區域合作更緊密，若未能控制好市場供求關係，容易重覆回歸前的供求失衡情況；澳門應在競爭當中利用自身有利條件，突顯本澳世界旅遊休閒中心的角色，加強世界旅遊休閒中心的內容；
- 加強世界旅遊休閒城市定位
 - 城市承載力有限，據規劃草案顯示，未來 20 年只增加 3.9 平方公里，增加面積有限，且規劃上旅遊娛樂區只有原來的區域而且，有些區內更增設商業區；如要重點發展世界旅遊休閒城市，需重點考慮增加非博彩旅遊資源，以延長旅客的逗留時間，增加旅客消費；例如旅客總逗留時間由疫情前 1.2 晚增至 2.2 晚，以現時本澳 3 萬多間酒店戶計算，可帶來額外數十億元的收益，這還未計算其他餐飲購物消費，可穩定本澳就業市場，對多元本澳產業，免於過份依賴博彩收益有一定幫助。
- 透過人口遷移達至職住平衡
 - 20 年後，澳門人口將達 80 萬人，人口密度進一步提升，如何透過規劃手段分流人口至氹仔、路環、新城區及橫琴等，縱使總體人口密度沒法降下來，亦可舒緩澳門半島人口密度過高問題。另一方面，就是職住平衡問題，透過人口遷移，使居住區更接近產業核心區，縮短其上落班通勤時間及距離，亦可降低上落班高峰期整體交通流量。



■ 填海計劃是否有調整空間

- 橫琴較澳門面積大三倍，透過區域合作，可為澳門提供土地資源，時間成本效益較佳，如“橫琴新街坊”項目已動工，周邊基建配套亦完善；填海工程耗時兼成本高，且付出一定程度城市景觀作為代價，在使用強度上社會意見亦較多，要訂定開發指標相當耗時，希望政府能在這方面多作考慮，對澳門填海計劃作調整。

■ 澳門城市質量的提升

- 在澳門回歸後，本澳經過 20 年的高速發展，以國內新城區的發展過程來看，一般為 15 至 20 年，並分為三個階段，分別為啟動期、推進期及成熟期；澳門基本上已完成了整個發展過程，現在進行城市總體規劃，相信只能對城市未來發展的質量上作規劃方向，基本上本澳發展寬度已足夠，接下來應是發展深度的時候。