

口頭質詢

位於鄰近馬交石炮台馬路之土地（俗稱「摩囉園」項目）正申請發展，近日更是引發社會熱烈的關注。根據該土地的規劃條件圖草案，初步規劃住宅樓宇最大許可高度為 127 米，宗教混合樓宇的最大許可高度為 40 米，發展規劃仍以宗教用途為主，住宅項目只佔部份土地，全澳唯一的清真墓地及清真寺都將保留及保育，但由於摩囉園項目鄰近水塘休憩區，居民憂慮興建超高樓會造成原水流失或污染，甚至形成屏風效應，破壞景觀及阻礙通風。

雖然當局表示上述發展項目之土地為未設規劃的「白區」，亦不屬於世遺保護區、緩衝區等範圍，無特別的樓高限制，規劃條件圖草案容許的 127 米樓宇高度已參考了周邊性質相同的樓宇，且低於民航局規定的 143 米高度限制，並強調規劃須遵守有關街影計算條例。然而，社會不少意見均認為「白區」也不能隨意規劃，在城市規劃及批出發展項目時不能只考慮合法與否，否則很容易出現「合法不合理」的情況。正如早年松山東望洋斜巷超高樓項目阻礙世遺景點東望洋燈塔的景觀，在社會強烈反對下，超高樓項目被削高，最後更引發巨額賠償問題，事件觸動了社會的神經，居民至今對「屏風樓」、「超高樓」依然聞風色變。事實上，本澳土地資源緊缺，人口卻高度密集，如何適度地提高土地利用率和增加容積率是社會發展過程中必須面對的問題，但特區政府也絕不能盲目興建高樓，應緊記前車之鑒，審慎處理上述引發爭議的土地發展項目，確保依法施政的同時，更應兼顧考量對公眾的影響，力求平衡各方的利益。

針對上述問題，本人提出以下質詢：

- 一、鄰近馬交石炮台馬路之土地屬於政府長期租借批地，據當局表示，1996 年的政府公報已規定該地的商住用途。摩囉園地段原為宗教用地，請問當局當年是基於甚麼理由及標準批准更改此長期租借地之用途？

- 二、特區政府審批一個發展項目，不應只考慮是否符合現行法律或技術性的問題，更應以城市整體發展及社會公眾的利益為前提，因此，請問當局有否研究、分析、評估倘若於該地段興建高層樓宇，將對周邊地區及居民帶來的影響？
- 三、現時社會對於該項目存在不少疑惑及憂慮，請問當局會否考慮將規劃條件圖草案發回重議，並重新徵詢其他政府部門和區內居民的意見？

澳門特別行政區立法會議員



何 潤 生

二零一四年十月三十日