



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

換意見。

4. 委員會在完成是次跟進工作後，按照《土地及公共批給事務跟進委員會的運作規則》第9條第1款的規定，編寫本報告書。

II

新城區的緣起¹

5. 因應社會發展需要，特區政府早於2006年向中央提出澳氹新城區填海規劃初步研究，並於2008年初正式向中央提出相關填海申請。國務院於2009年11月正式批覆同意特區填海造地約350公頃，建設澳門新城區。

整個新城區填海計劃共分A、B、C、D、E五個區域，A區和B區分別位於澳門半島東部和南部，C區、D區和E區位於氹仔北部，佔地面積依次為138公頃、47公頃、33公頃、59公頃和73公頃，總面積合共約350公頃。

中央政府在批覆文件中強調：“建設澳門新城區是發揮‘一國兩制’優勢，緩解澳門特區土地資源嚴重稀缺、改善居民生活質量的重要舉措，

¹ 土地工務運輸局城市規劃資訊網資料 <http://urbanplanning.dssopt.gov.mo/>

A
João
張
es
ca
j
李
96
林
B



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

有利澳門特區應對金融危機，保持經濟平穩較快發展，促進社會和諧穩定。”

澳門特別行政區行政長官崔世安先生在 2010 年施政報告中就新城區建設提出：“政府依循經濟適度多元發展的路向，在新填海土地的規劃中將預留適量的土地，發展有利促進經濟多元進程的相關產業，但不包括博彩業。預留土地建設公共房屋，增加文化康體、社會教育、交通基建等公共設施；增加澳門的綠化休閒空間，加強環境保護，美化海岸景觀，擴大城市生活空間，改善人居環境，提升居民綜合生活質素。”

新城規劃研究及諮詢工作共分為三個階段：

第一階段為概念階段（2009 年 12 月至 2010 年 11 月）：“特區政府根據社會整體發展需要，社會訴求，政策方向，新城區的制約條件等進行分析研究，提出新城發展定位和概念性用地規劃方向，進行第一階段公眾諮詢²，廣泛收集意見，2010 年底出版《新城填海區規劃第一階段公眾諮詢意見匯編》。”

第二階段為規劃草案（2010 年 12 月至 2011 年 12 月）：“由中國城市規劃學會、中國城市規劃設計研究院的專家及技術人員組成研究組，正式參與規劃研究，對新城區功能結構、土地使用、公共服務和重大基礎設施佈局進行多方案比選，先後在 2011 年初透過專家座談會、工作坊、專家

² 第一階段公眾諮詢於 2010 年 6 月 19 日至 8 月 18 日進行。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

論證會、部門溝通等，探討新城區規劃的目標、原則以及空間策略。經綜合分析及研究所收集的意見後，工作小組進一步完善規劃草案內容，於2011年第四季啟動第二階段公眾諮詢³。”隨後公佈了《新城區總體規劃第二階段公眾諮詢意見匯編》。

第三階段為規劃方案（2012年）：“以草案階段的專家、公眾意見為基礎，針對多項技術內容進行深化及論證，適時進行專家論證會、工作坊等，並舉行第三階段公眾諮詢⁴，就規劃方案聽取社會意見。”《新城區總體規劃第三階段公眾諮詢民意調查研究總報告》於2016年2月公佈。同一階段亦公佈了《澳門新城區總體規劃環境影響評估報告》、《澳門新城區總體規劃交通影響評估》，以及新城區水環境保障措施、新城區風環境評估、新城區公共設施體系、新城A區綜合交通規劃及新城區生態與環境保護規劃等專題資料。

III

新城區的填海工程進度

6. 自國務院於2009年11月正式批覆同意特區填海造地，至今已有八年時間，只有新城B區的填海工程經已完成。

³ 第二階段公眾諮詢於2011年10月22日至12月23日進行。

⁴ 第三階段公眾諮詢於2015年6月30至8月28日進行。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

在 2017 年 11 月 14 日公佈的《2018 年財政年度施政報告》中，行政長官表示，涉及 28,000 個公屋單位的新城 A 區，填海工程將於 2017 年年底前完成。新城 C 區已開展填海設計工作，並正推進 D 區的堤堰設計招標。而 E1 區的填海工程則已如期於第三季完成。

特區土地資源緊缺，新城區填海工程進度一直備受關注，尤其是 A 區作為重要的公共房屋土地，相關的填海工程曾一度因供砂問題而延誤約十九個月。另外就著 C 區和 D 區的填海進度，土地及公共批給事務跟進委員會第 2/V/2017 號報告書中有指，新城 C 區的填海設計正在進行中，並預計將於 2017 年完成相關工作，而新城 D 區於 2017 年下半年將展開填海設計的招標工作。委員會認為有必要及時邀請政府代表交待各新城區的填海工程進度。

按照政府代表於 2017 年 11 月 16 日會議的解釋，A 區的填海工程之前曾受港珠澳大橋沉管回淤的影響，於 2015 年 2 月接獲通知停止供砂。其後，特區政府於 2016 年 11 月至 12 月與廣東省就供砂事宜簽訂了協議，2017 年 6 月已完成供砂。現階段正在進行 A 區的地基改良，有關的地基改良亦已完成達 90%，預計於 2017 年年底能夠全部完成。

而 E1 區的填海工程，政府代表表示已於 2017 年 8 月完工，現正進行驗收的工作。至於 C、D 區的填海工程，則仍處於設計的階段。

Am
法
林
cr
ca
之
李
96
林
B



IV

新城 A 區的各项規劃

7. 新城 A 區位於澳門半島以東，面積為五幅新城填海土地之中最大，佔地面積 138 公頃。其東面為港珠澳大橋澳門口岸人工島，北鄰關閘出入境口岸，西接澳門半島人口密集的黑沙灣區。A 區的規劃建設對特區的整體發展尤為重要。

在 2016 年 9 月公佈的《澳門特別行政區五年發展規劃(2016-2020 年)》中就有如下闡述：“參照新城總體規劃中 A 區的空間結構，計劃分作四個小區，包括北、中北、中南及南區。其中，前三區以公共房屋、公共設施和商業功能混合發展為主，南區則規劃為優質濱水空間、特色街巷空間及標誌性公共建築。探討增加新城 A 區對外聯繫節點，研究新城 A 區與澳門半島中區交通連接的可行性。爭取於 2018 年完成新城 A 區的小區規劃編制。”

隨著填海工程將於 2017 年年底完成和《2018 年財政年度施政報告》指“持續推進新城 A 區規劃研究，土地工務運輸局如期於 2017 年完成包括 A 區在內的《澳門東區協調發展規劃》研究，並已於概念方案的基礎上作技術分析，形成具可行性的完整規劃方案，對現存或已計劃的項目提出倘需的調整或優化建議。”，委員會認為有需要適切就 A 區的小區規劃、規劃時間、基建進度、交通配套等不同方面了解最新的資訊，並與政府代表交換意見。

A
[Handwritten signature]

CS
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

空間和單位，例如作一些餐飲和康樂設施，達到便民、休閒生活之餘，亦促進中小企業的發展。

相關意見獲得政府代表充分的認同。按照政府代表的解釋，新城A區的配套設施可分為兩類，一類是佔地的設施，另一類是無需佔地的設施。佔地設施方面，藍天工程要求學校一定要有藍天，而街市比較大型，因此規劃上這些都不會建於裙樓。而其他無需佔地的設施，將可置於裙樓，包括在A區南北各一街市上面亦可以建有設施。政府代表承諾，待進入到具體設計階段，將聽取各方提出的訴求，如康樂、社服、教育等，屆時會一併考慮，多做有需要的設施。

8.2. 在A區土地利用的規劃上，有委員會成員亦關注到原區就學、原區就業以及原區安老等的問題，擔心學生、A區居民以及長者需要跨區上學、就業和安老，造成A區很大的交通壓力。

就相關問題，政府代表解釋，由於澳門土地嚴重稀缺，很多未能覓地發展的事業，都希望透過A區土地予以實現。這可能造成某些方面不夠理想，但相關的規劃方案已經過三輪諮詢，相信已充分吸納和平衡了各方面的聲音和意見，故認為現階段更適宜注重執行進度。考慮到委員會的意見，政府代表表示，將會加緊交通建設的進度，一邊建屋，一邊做好交通配套。

針對上述解釋，部分委員會成員始終認為，從規劃到落實，過程中應

Am
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

修正已能預見的問題，並從特區整體的發展去思考和作出平衡。並指 A 區規劃當時，未有其他替代性的土地資源供社會考慮。將來隨著收回更多其他土地，包括現狗場用地和閒置土地，將可以釋放 A 區部分土地資源以作合理配置，調整住宅與學校村、商業區和社會設施的佔地比例。但資訊必須要透明，讓公眾有充分的了解。此外，配套設施的興建速度亦適宜因應 A 區居民的實際需要情況而有所調控。

8.3. 就著 A 區外圍的規劃利用，委員會討論了應優先打造綠化空間、設休憩區和單車徑，還是應優先建環島路緩減區內交通壓力的問題。

政府代表回應表示，A 區環島全長約 6 公里，而環島的整體規劃仍處於較為抽象的階段。政府代表解釋，在規劃之初，原主張大量利用 A 區地下空間，因此曾考慮設地下環島路，地面為綠色空間。然而，經研究後認為應更審慎思考有關問題。因為地下環島路需設有各個出入口，在各出入口、透氣排氣口等的部分很難建造綠色空間。如若出入口太少或太遠又無法達到便利交通的效果。故從規劃到具體實施，政府代表表示可能需要作一些調整，並且認為對地下空間的利用不宜過於理想化。無論如何，政府代表承諾在下一階段將會做好相關的規劃和利用工作。

8.4. 在新城 A 區的規劃發展事宜上，亦有委員會成員提出 8.23 風災後的跟進檢討工作，關注包括 A 區的海拔高度是否足夠避免出現水浸、建築物的可建高度與風力研究等問題。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name '林' (Lin) and other illegible marks.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

政府代表表示，A 區填海土地海拔已有五米，而 A 區建築物的可建高度主要關注直昇機運作和關於燈塔東邊視線走廊的意見。基於在規劃時外港碼頭的直昇機場仍在運作，現規劃上建 32,000 住宅單位的數目是以直昇機運作的情況為前提計算。

關於風力研究，政府代表解釋，曾於規劃階段完成新城區風環境評估。初步評估在法規預計到的正常風力範圍內，A 區應不會出現類似 8.23 風災的情形，但 8.23 風災的經驗顯示，不一定是靠海的樓宇最受風威脅，風力破壞於第二環可能更強，因此正致力研究因環境而造成的異常風力加倍。政府代表承諾，待完成相關的風流動分析後，會儘快給市民一個答覆。

9. 規劃時間

9.1. 關於五年發展規劃中提到爭取於 2018 年完成新城 A 區小區規劃編製，以及《2018 年財政年度施政報告》提到特區政府 2018 年施政重點包括在新城 A 區整體規劃的基礎上進一步做好分區規劃，以強化居住保障、建設宜居城市，政府代表表示，A 區的北、南、中北及中南四個小區已有了基本的草圖，因此預計能夠滿足計劃上面的要求。

然而，政府代表亦有指出，現時實際上並不是依小區來發出規劃條件圖。規劃條件圖作為建設落實的最後法定文件，現時是按基建工程的進度，抽出有條件的地段先做。

A
ju
B
C
ca
3
李
GL
林
B



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

關於第一期公屋計劃 8 個地段的規劃條件圖草案工作，政府代表表示，相關工作於 2017 年年中經已展開，會按照法定程序儘快將草案公示、提上城規會。待過了城規會，出到規劃條件圖後便會立刻交到建設部門做設計和做工程。

然而，政府代表表示無法為相關工作設定時間表。並解釋現時在編制規劃條件圖的工作上，遇到最大的難處是程序中需要諮詢和聽取不同部門的意見，而集齊相關意見所需的時間往往難以控制；另外規劃條件圖草案亦要經城規會通過。如發出規劃條件圖的時間無法預料，也就無法預計何時可以進入設計階段和工程階段。

為縮減時間，政府代表承諾，何時完成一個規劃條件圖，會隨即交去做設計，同時開展新一個的規劃條件圖工作，不會間斷。現首先會做 7,000 個公屋單位的規劃條件圖，之後做社會設施的規劃條件圖，再之後會做新一輪 7,000 個公屋單位的規劃條件圖，接著因應基建工程的進度或者又會是社會設施的規劃條件圖。

對於上述解釋，委員會認為雖然可作一定程度的理解，但畢竟 A 區的建設關係到特區公屋、教育、經濟等方方面面的政策發展，在規劃條件圖的工作上應給予一定的時間壓力，以確保特區的發展不會被拖延。

為減省程序時間，委員會多位成員向政府代表建言，提出城規會的排期開會時間應予縮短，亦提出跨司長轄下部門協作機制的一些優化和完善

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name "林鴻" (Lin Hong).



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

方案。另外，冀總體規劃能夠儘早出台，以免去需為每個地段發出規劃條件圖的大量工作。

至於在法律法規的理解和適用問題上，部分委員會成員提醒，法律嚴格區分了部門意見的不同種類。只有當法律明文規定意見具有約束力，方對有權限作出決定的機關構成限制。若然行政程序上面確實存在不足，亦不排除透過修改法律法規，將之予以完善。

政府代表總體上吸納委員會提出的建議方向，表示可以增加城規會的開會次數，並且願意為涉及公屋的規劃條件圖專門開會。另外，政府代表亦表示，只要規劃條件圖一出，即可以向外公佈涉及設計以及工程的時間表。

9.2. 關於《2018年財政年度施政報告》中提到運輸工務範疇2017年施政執行情況“規劃中的公共房屋項目，其中新城A區已具備第一期約7,000個公共房屋單位的規劃條件圖，但在尊重第41屆聯合國教科文組織世界遺產委員會會議對保護澳門歷史城區的決議前提下，有關項目的時程受到一定程度的影響”，政府代表表示，經過行政長官於11月15日施政答問中的明確指示，特區政府將立刻展開第一期7,000個公屋單位的後續工作，待完成後再將新城A區的規劃送交聯合國教科文組織備案和檢閱。

10. 基建進度

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name "林" (Lin).



球，A 區的居民仍然可以進出澳門。

11. 交通配套

當港珠澳大橋正式通車，以及隨著 32,000 戶居民逐步遷入，預計 A 區的交通流量將會相當大。

11.1. 按照政府代表的解說，將來由 A 區出入澳門，除了澳門半島東方明珠的接駁口，還會有另外兩個連接。其中一個是漁翁街與 A 區之間的連接，相關工作已進入招標做設計的階段；另一個是 A 區到科學館的接駁，預計會以隧道方式跨過友誼大橋和外港港池，於科學館側、漁人碼頭尾登陸，連接到新城 B 區，有關接駁已做可行性研究，現開始進行初步設計。連接口的工作會因應住宅建設進度同步推進。

政府代表預期，待有關連接完成後，將來交通會較便捷，無須過多使用密度已較大的黑沙灣區，而且預期 A 區亦起交通樞紐分流作用，例如由旅遊塔經漁人碼頭到關閘，可利用 B 區隧道入 A 區再到關閘。

11.2. 關於 A 區與氹仔之間的連接，政府代表表示曾設想從友誼橋作一連結直接進入到 A 區，但相對會較為複雜。初步構思由氹仔到 A 區或到人工島的連接會透過建造第四條通道予以落實，入口設於北安。第四條橋的設計方向爭取能夠滿足三個方面：直接出入到人工島、直接出入到 A 區、直接出入到澳門。這樣由氹仔到人工島一般沒有必要經過 A 區。

A
林
B



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

細化規劃，避免土地長期處於閒置；

(3) 針對新城 A 區，政府應加快推進第一期公屋計劃的興建落實，完善小區規劃，照顧第一期公屋戶的生活所需；

(4) 政府應儘快完成新城 A 區與港珠澳大橋人工島之間的連接線工程，有序開展和完善與澳門半島之間的各個陸路交通對接安排，緩解可以預期的 A 區嚴峻交通壓力。

13. 委員會會就上述事項持續作出監察和適時作出跟進。

VI

總結

14. 委員會總結如下：

- (1) 將本報告書提交給立法會主席，並建議派發全體議員；
- (2) 將本報告書送交特區政府。

二零一八年六月二十六日於澳門

Am
j
Z
C
C
J
李
G
林
D



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

委員會

李靜儀

(主席)

宋碧琪

(秘書)

高開賢

區錦新

何潤生



澳門特別行政區立法會
 Região Administrativa Especial de Macau
 Assembleia Legislativa

A
 /
 u
 /
 李

Ma Chi-Seng

馬志成

Yip Si-Kei

葉兆佳

Yip Tin-Kei

邱庭彪

Fong Ka-cho

馮家超

Lin Lun-wei

林倫偉