



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

## 公共行政事務跟進委員會

### 第 1/VII/2024 號報告書

事由：跟進“內港碼頭物流業經營現況及發展前景”

#### 一、引言

內港，作為本澳歷史悠久的碼頭區，多年以來肩負著海上貨運、漁業及船隻停泊的重任。事至今日，經過社會不斷的發展、貨櫃業務的變遷、接連開展的基建工程，以及“六大片區”活化的規劃，都為內港碼頭以及在該處經營的業者帶來挑戰和機遇。

委員會認為可以藉此機會，關注內港碼頭搬至九澳碼頭所涉及內港營商環境、成本增加以及人員就業等情況，加上內港一帶因雨水泵站的建造工程而使到該區交通出現不同程度的擠塞，以及未來活化內港的方向及計劃，故將有關事宜列為跟進事項。

為此，委員會分別於 2023 年 6 月 21 日、2024 年 3 月 25 日及 8 月 12 日舉行會議。澳門土地工務局局長黎永亮、公共建設局副局長沈榮臻、交通事務局副局長鄭岳威、海事及水務局港口管理廳廳長朱振威及文化局文化遺產廳廳長蔡健龍列席了 3 月 25 日的會議，就委



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

員會所關注的問題作出講解及回應委員會的提問。另外，張健中議員亦有列席該日的會議。

根據委員會第 1/2021 號議決通過的《公共行政事務跟進委員會運作的規則》第九條第一款，委員會就上述跟進事項編制本報告書。

## 二、會議的主要內容

### 1. 關於內港碼頭的活化計劃

文化局代表介紹，“六大片區”包括福隆新街步行區、內港 23 號及 25 號碼頭、新馬路及十月初五日街一帶、媽閣塘片區等。不同片區各有串聯，例如十六浦會串聯至媽閣、水上街市；23 號、25 號碼頭就有行人天橋連接十月初五日街、新馬路及康公廟一帶。目前針對福隆新街、14 至 16 號碼頭都有相應計劃，會有不同的活化活動。23 號、25 號碼頭現時由文化局管轄，但相關建築物需要作修復，方可進行活化。當局希望日後旅客可在上述碼頭乘船至不同片區，並以碼頭為支點“帶旺”附近區域。

委員會關注到內港一帶的片區活化時間表，相關工作詳情和規劃等細節。

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name '張健中' (Cheung Kin Chung) and other illegible characters.



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

文化局代表回應：有關六大片區的活化是大規模的工作，4月份會向立法會作具體介紹<sup>1</sup>。目前在六大片區有不同的活動試行，當中涉及到文化局、交通事務局及消防局等不同範疇的事宜，需要一直協調，此外亦涉及到不同建築物的用途。以 23 號及 25 號碼頭為例，在文化局的協調下，已完成相關入則程序，大方向將由政府團隊主導，綜合度假休閒企業則利用其資源推廣，預計明年可以完成相關工作；而 12A 號及 14 號碼頭則是由負責的綜合度假休閒企業入則，當局會加快處理。

委員會部分成員就活化計劃對於內港經營業界的影響表達關注。

土地工務局代表表示，關於內港碼頭的前景，總體規劃指出是商業區，由於欠缺詳細規劃，難以進一步說明，亦未有詳細規劃時間表，短期內不會有新規劃。儘管如此，該區也需要基礎建設，及打好防災基礎。

## 2. 關於第 3/2024 號行政長官批示訂定碼頭佔用准照的費用

土地工務局代表介紹有關佔用准照的費用的事宜，歷史上約有 40 個碼頭准照，大約 20 個位於內港，另有 20 個在路環。過往碼頭適用水域公產的制度時，相關准照以前稱為“水位紙”，由海事及水務局發出，亦稱“雜項准照”。第 7/2018 號法律《海域管理綱要法》生

<sup>1</sup> 詳情可參看 2024 年 4 月 11 日政府所發佈的新聞稿，主要是關於“特區政府向立法會介紹歷史片區活化項目”，載於：<https://www.gov.mo/zh-hant/news/1057360/>。



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

效後，劃定了海岸線，碼頭亦劃定在海岸線內，經研究及聽取法律意見，當局適用《土地法》的規定，屬於土地臨時佔用，現由土地工務局發出佔用准照，不能再按“水位紙”收費，故現時透過第 3/2024 號行政長官批示，在佔用准照的費用表加入碼頭用途的部分。有關費用的訂定是基於“商業及服務業”和“工業”用途收費之間(兩者收費相加再除二)，並強調是按土地面積收費，即使有建築物。

土地工務局代表指出，新收費並不高昂，因相較於同區的商舖租金便宜，參考“商業及服務業”用途的佔用准照的費用，每年是 1600 澳門元每平方米土地面積，碼頭只是 980 澳門元每平方米土地面積，重申不是按照建築物面積收費。相較於過去“水位紙”，佔用准照同樣是需要續期、不可分租，只是收費金額有所不同(由 30 澳門元每平方米土地面積改為 980 澳門元每平方米土地面積，但仍然較市場上的租金便宜)。

在聽取有關介紹後，委員會對於相關佔用准照的費用的計算作出跟進，尤其是按照第 3/2024 號行政長官批示，其費用的計算欠缺標準(如：工業用途收取 360 澳門元每平方米土地面積，但停泊船隻就收取 980 澳門元每平方米土地面積)，具體是較同區租金便宜多少？

土地工務局代表回應表示，在佔用准照的費用上，有聽取過業界的意見，不論是草擬又或公佈前。當然，業界並不同意加幅，因為原來的收費十分便宜。重申現時的收費標準仍然是沿用第 146/2018 號行政長官批示的標準。費用上有參考統計暨普查局之數據，較同區租

子  
林  
輝  
陳  
李  
邱  
李  
邱



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

金便宜。強調沒有變更收費標準，經參考同區租金，在“商業及服務業”和“工業”用途收費之間(兩者收費相加再除二)訂出有關金額。

另外，第 3/2024 號行政長官批示對碼頭佔用准照的費用的調整設有過渡期收費，直至第四年才會收全款，即是在土地工務局向獲發水域公產範圍的臨時佔用准照持有人發出佔用准照時，有關的年費金額以漸進模式進行徵收，在發出有關准照後的首年、第二年以及第三年分別徵收該金額的百分之三十、百分之六十及百分之九十，並從第四年起徵收年費的全部金額<sup>2</sup>。

土地工務局代表強調，過去臨時佔用的土地亦有發出驗樓筆錄及入伙紙，但佔用人沒有任何土地相關的權利，實際會每年續期，不會終止准照，除非涉及違法行為，否則不會收回土地。本年一月時當局曾經通知會作測量，日後業界從事業務會按臨時佔用土地的制度<sup>3</sup>。

此外，土地工務局代表亦補充，第 3/2024 號行政長官批示只是加入碼頭的部分，即“與漁業有關之活動設施、非貨櫃方式之一般貨運設施、停泊遊艇設施、臨時起卸貨物設施或其他同類設施”。碼頭與工業用途不同。重申現時的做法如同“水位紙”，同樣是每年續期。

<sup>2</sup> 根據第 3/2024 號行政長官批示第九款的規定。

<sup>3</sup> 根據當局於 2024 年 5 月 3 日所發佈的相關資訊，現時於內港區內共有 20 個個案由水位紙轉為須依《土地法》管理，基於對現有個案狀況影響最少為前提，行政當局採用《土地法》中性質相近的“臨時佔用准照”對相關個案進行管理，詳見：<https://www.gov.mo/zh-hant/news/1062500/>。



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

委員會部分成員關注若按照《土地法》第七十六條的規定臨時佔用土地，但第七十九條則規定，在以准照佔用的土地上，僅可建造臨時性建築物或設施，日後業界離場時是否需要作出清拆？

土地工務局表示，拆卸建築物與否，視乎臨時佔用土地時如何界定相關建築物性質。一般改善物無權取得補償，亦不能作登記，且皆可被拆卸。

委員會部分成員提出按照總體規劃，似乎較少著墨於內港碼頭。假設規劃了用途，就不適宜透過臨時准照佔用土地。當局應思考如何符合一河兩岸的概念，若採用臨時佔用的方法則是欠缺穩定性。

土地工務局代表回應，將來發展內港時，會多加思考。

### 3. 關於政府計劃將內港碼頭貨運業務遷往九澳的進展情況

海事及水務局代表表示，目前有 3 個碼頭已於 2022 年搬遷至九澳碼頭，包括 5 號、7 號及 7A 號。當時在司打口以南有 3 間公司作貨櫃業務，主要經營整櫃的業務，即由貨車將整個貨櫃拖走，基於 2022 年內港南雨水泵站工程展開，當局借此協調將上述業務搬遷到九澳進行，以減輕內港的交通壓力。餘下的公司以拆櫃方式經營，由不同貨主前往取貨，現時司打口到凱泉灣一帶沒有貨櫃車進出，而九澳港的運作亦暢順(包括船期及費用等)，未來會繼續觀察情況。內港仍會有

文

林輝

陳

李果

何

...

...

10



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

作散貨業務用途的碼頭，日後會結合完整規劃再決定保留、重置或搬遷碼頭。

委員會提出內港的貨運業務搬往九澳港後，業界的經營問題，尤其是涉及的貨物數量，以及可能引起的物流成本上漲。

海事及水務局代表回應指，內港目前只餘下散貨業務，亦未有迫切的搬遷需要。當局關心業界的成本，目前，本澳每年約 13 至 14 萬貨櫃量，九澳佔 4 成，內港佔 6 成，若全部貨櫃業務搬至九澳港，會造成飽和，在九澳港不擴容的情況下，船公司的工作時間亦要延長，也要考慮港口管理費用及倉儲配套的問題。日後會視乎情況，多方面考慮內港的規劃。

委員會部分成員向政府代表了解內港碼頭的業務類別、“水位紙”所涉及的土地面積、可停泊多少船隻等數據，以及與九澳港的比較數據。

土地工務局和海事及水務局的代表回應指，目前正就內港碼頭的業務類別作出登記，經覆核後就會進行劃界。目前未有就內港相關泊位作詳細測量。內港現時有 7 個碼頭從事貨運業務，主要停泊 50 米以下的船隻，可以停 9 至 10 艘。九澳港則是“L”型佈局，有 5 個泊位，但每個泊位長度較長，可以停泊 100 米以下的船隻。九澳港每年大約可處理 10 萬個貨櫃，但不足以應付全澳的需求(約 14 萬個貨櫃)，故只能搬遷內港的部分業務。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large character '之' and several illegible signatures.



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

委員會部分成員提議因應內港的貨運量較大，加上九澳港消化貨櫃的能力不足，在氹仔碼頭客運量減少的情況下，當局有否考慮將氹仔碼頭旁邊改為貨櫃碼頭？日後配合澳氹第四條跨海大橋的落成，外加鄰近機場，是否有相應的發展空間？

土地工務局和海事及水務局的代表表示，暫時無意讓內港碼頭的業界搬遷。由於氹仔碼頭靠近機場的部分範圍被劃定為海事禁區，航行上有限制，故未有相關的規劃，此外，考慮到貨櫃吊機有一定高度，會影響機場的運作。

#### 4. 關於內港碼頭一帶的交通情況

交通事務局代表介紹，在河邊新街一帶，未來會調整中間的分隔及優化行車道；比厘喇馬忌士街則會增加行人道，不會阻礙碼頭車輛的進出；另外也會優化交通標誌及路面；12號碼頭周邊的部分，當局會按照工程進度作出協調，以改善交通狀況。

委員會部分成員提出當局會否加快部署在內港外環(海面)通行外環路，並接駁輕軌西線？

交通事務局及土地工務局的代表回應指，過往坊間有討論過內港外環路的問題，但沒有包括在總體規劃內，未來要考慮多方因素再作研究。現時未有西線相關的資料提供，需待前期規劃及研究。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large character '子' and other illegible marks.





此外，委員會部分成員關注到當局會否因應下環街一帶往青茂口岸的部分巴士線(如 MT4)經常滿座的情況，而加開其他巴士班次。

交通事務局的代表表示，內港到青茂口岸可以乘坐其他路線的巴士，目前路線足夠，若日後不足可以再商討。

## 5. 關於內港南雨水泵站工程的建造情況

公共建設局代表介紹，有關泵站的工程是按照防災減災十年規劃的標準建設，現時主要是進行渠道(約 1 公里長，橫截面積 2 米乘 3 米)的工程，分階段進行，以保留行車線，避免影響交通。工程完成後可以收納 7000 多立方米的水，亦設有清水泵站，把收集到的雨水強制排出海，避免出現過去未能及時排出雨水而導致水浸的情況(正如北泵站的功能)；另外亦會處理“清污合流”的情況，即在下游設置分流井，把水泵至司打口的泵站，避免再出現污水流出的情況。

對於過往出現海水倒流的位置，會採用高標準的水泵，設計上是開啓 5 個，1 個作備用，整體排水量(約 17.8 立方米每秒)會較北泵站為高。自 2021 年開始已大幅改善水浸的情況，水浸的紀錄亦有所減少，由於舊區的渠網不完善，未來開挖後若發現不足之處，亦會作出相應改善。河邊新街一帶開挖後發現排出的渠道不足，亦已作出擴大處理。工程進度上，主要分三期進行，第一期(內港南邊比厘喇馬忌士街 5 號 B 碼頭地段)已完成 80%，預計 2024 年第三季完成；第二期(海邊新街近航海學校至比厘喇馬忌士街新建雨水泵站之間建造雨

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

水箱涵、雨水下水道及污水下水道)已完成約一半，預料本年十二月可以完成；第三期(在比厘喇馬忌士街與火船頭街交界處的休憩區建造污水泵站)則是雨水箱涵已完成三分之一，預計明年七月完工<sup>4</sup>。

委員會關注到內港雨水泵站工程對周邊交通及學校的影響，以及會否採用新物料提升工程的質量。

公共建設局及交通事務局的代表回應，未來會持續關注內港南雨水泵站項目對社區的影響，並採取不同的改善措施。另外，也會聯同交通事務局完善交通協調的工作，目前因應分段施工等原因，路面採用混凝土會較好，不能採用新型瀝青；當局亦注重與內港周邊學校的溝通工作。

### 三、總結

透過跟進工作，委員會瞭解到內港碼頭物流業經營現況及發展前景，尤其是將原來所適用的水域公產範圍之臨時佔用准照(俗稱“水位紙”)制度，改為依照《土地法》發出佔用准照、以及佔用准照的收費詳情。此外，亦得悉現時內港雨水泵站的工程進度，以及當局為減少工程對社區影響所採取的各項措施。

<sup>4</sup> 根據公共建設局網站內發佈的最新動態，截至本年6月5日，內港(南)雨水泵站及下水道工程正全面有序推進，整體工程已完成超過六成。其中第一期的雨水泵站，正進行設備安裝及測試，位於河邊新街的第二期工程，箱涵渠已完成317.2米，位於比厘喇馬忌士街至火船頭街的第三期工程，箱涵渠已完成289米，累計已完成的箱涵渠佔全長的58.33%，詳見：<https://www.dsop.gov.mo/system/action/ZtShowInfo.php?classid=11&id=3118>。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and a large 'W' at the bottom.



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

在活化的層面，委員會瞭解到當局對於片區活化的工作情況及規劃，期望當局可以加快內港周邊的片區活化工作。此外，為更好地發展有關片區，在推出活化措施的同時，希望當局加強諮詢業界。

委員會希望當局持續關注內港碼頭業界的經營情況，尤其是關於第 3/2024 號行政長官批示設有的過渡期收費事宜，委員會希望當局作動態評估，持續關注受影響的商戶。

關於內港一帶的交通改善措施，委員會希望當局多與該區的學校作溝通。

最後，委員會建議將本報告書送交政府作參考。

2024 年 8 月 12 日

委員會

鄭安庭

(主席)



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



李振宇

(秘書)



施家倫



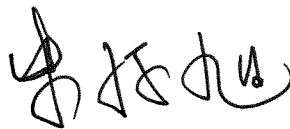
黃顯輝



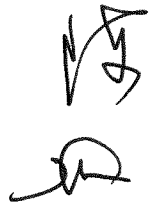
高天賜



梁安琪



梁孫旭





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

Handwritten signatures on the right side of the page, including a large signature at the top, a signature below it, a signature below that, a signature below that, a signature below that, and a signature below that.

王世民

Handwritten signature of Chen Haosheng

陳浩星

Handwritten signature of Gao Jinhui

高錦輝

Handwritten signature of Lin Yuzhao

林宇滔