

書面質詢

林宇滔議員

關於東望洋樓宇項目超出原建築高度海拔81.32米之事宜

位於東望洋斜巷和若憲馬路的樓宇項目「東望洋斜巷18－20號」，2008年因超出第83/2008號行政長官批示52.5米的建築高度限制，影響松山燈塔景觀而停工15年，直至去年在政府的批准下再次動工，據當局發出的工程准照，該工程有效期限由2023年2月9日至2026年1月10日。

根據2022年6月7日文化局向文化遺產委員會介紹關於「東望洋斜巷18－20號未完成樓宇事宜」時表示，該樓宇高度將維持現有建成高度的海拔81.32米，即由原設計的海拔126.12米共36層，縮減至現有的19層，大幅降低體量；並刪減樓宇原設計頂部造型構建物，進一步降低高度；同時將原設計弧形外觀調整為直向線條設計，簡化體量造型；原建築大量的混凝土外觀改為玻璃設計，以及配合銀色鋁材飾面，經分析評估，認為符合聯合國教科文組織的決議要求。2022年8月24日土地工務局在回覆傳媒查詢時表示，東望洋斜巷高層樓宇項目的業權人已遞交正式的建築工程修改計劃，以及相關專業修改計劃。

根據聯合國教科文組織世界遺產中心網站2023年的保護狀況報告，對於澳門特區政府提交的關於「東望洋斜巷18－20號未完成樓宇」的方案，世遺中心和諮詢機構在分析和總結時提及知悉（recognising）將項目完成到現有建築高度並修改剩餘的外牆以使建築物在視覺上不那麼突出不會從根本上影響該物業的 OUV。而根據委員會採用的決定提及「歡迎（welcomes）現時處理該項目的方法」。

但近日有居民向本人反映，發現正在施工的「東望洋斜巷18－20號」建築物的頂樓，疑似增加了約兩層的梯屋（見附件圖片），令建築物高度超出原本的海拔81.32米。事實上，參考近年世遺緩衝區範圍內工務局發出的規劃條件圖，由文化局訂定之建築條件是以「樓宇建構築物的最高點」規範高度，而「樓宇建構築物的最高點」是指樓宇或在樓宇屋面上

之構築物（如女兒牆、水箱或梯屋等）任何一部份的最高點的標高。另外，在該項目的工程告示牌發現，住宅包括地庫2層及上蓋20層，比原本文化局向文遺會介紹的工程修改計劃多了一層。而根據2022年6月7日文化局在文化遺產委員會展示的效果圖，該樓宇亦明確沒有現時建築實物頂樓的梯屋結構，令社會不明白該工程有否按照文化局及工務局已核准的工程計劃進行，是否符合世界遺產委員會已通過的工程計劃，以及會否再次對澳門歷史城區的世遺「金名片」造成影響。

為此，本人向當局提出以下質詢：

一、文化局公開介紹「東望洋斜巷18－20號未完成樓宇事宜」時表示，該樓宇高度將維持現有建成高度的海拔81.32米，但近日有發現該樓宇頂部比原建築及示意圖明顯增加了梯屋，相信超出海拔81.32米的限制，有關項目最後確定的工程計劃對於高度有何詳細規限、現時建築物實際高度為何，以及高度是否完全符合當局核准的工程計劃以及世界遺產委員會已知悉的處理方案？為何現時項目的樓層上蓋數目比2022年公開的工程計劃有所增加？若工程違反當局及世遺的要求，有何處理及補救方法？

二、根據文化局近年在世遺緩衝區內的規劃條件圖發出具約束力的建築條件，建築物的高度應按樓宇構築物的最高點而定，而非屋頂之樓面的高度，由於現時的規劃條件圖對建築物高度要求及限制有多種的形容及講法，而非僅按照第01/DSSOPT/2009號行政法規所闡述的「樓宇的最高點」為標準，為確保標準一致，避免再次出現關於高度理解的爭議、甚至錯誤，當局會否清晰明確及公開「樓宇的最高點」的標準及陳述？

三、根據世遺中心的報告，其已多次要求本澳向世遺及諮詢機構提交「總體規劃」及新城填海區主要項目的管理計劃，確保任何新發展項目是支持而非危害世界文化遺產及其突出的普世價值（OUV），當局有何具體規劃及時間表以完成世遺中心的要求，避免繼續出現「新城A、B區行車天橋」及世遺緩衝區樓宇限高等眾多爭議，確保澳門歷史城區的世遺「金名片」不受影響？

