

書面質詢

李良汪議員

有效落實都市更新及南慧閣重建項目

《都市更新法律制度》（下稱：《都更法》）生效至今將近2年，特區政府以祐漢新村第八街公共房屋建設作為都市更新計劃（下稱：都更）的先導項目，近日又公佈短期內重建前郵電局宿舍。【註1及註2】客觀而言，有關工作將能有助推進都市更新，但上述兩個項目由政府主導，且均為國有土地；對於社會更為關注的私人老舊樓宇重建，卻仍未見有何實質性成果。

此外，澳門都市更新股份有限公司（下稱：都更公司）去年已完成協助“祐漢七棟樓群”籌組管理機關（俗稱：業主會），並收集大部分業主簽名，正積極聯絡部分身處海外的業主，以申請規劃條件圖，進一步推動落實重建計劃。【註3】然而，直至現時尚未有進一步消息，相關業主對都市更新的進展深感無奈，擔憂計劃懸而不決。

值得指出的是，位於巴波沙大馬路南慧閣都更項目的規劃條件圖草案，日前在城市規劃委員會討論。基於控制該區人口密度，該樓宇重建受單位數目及實用面積限制，其住宅單位最大許可數為104個，僅比原有的99個住宅單位多出5個。【註4】即使已放寬高度至90米，但在無增量且住宅面積受限的情況下，難以吸引私人實體投資重建項目。若缺乏私人實體的投資推動重建，業主則需自行承擔重建費用，令都市更新工作更加難以推進。

本人認為，倘人口密度高的分區因需控制增長而限制可建單位數量，而舊城區因有世界文化遺產而限制建築物高度，從而減少可建單位數量；新城區則仍未需要都更重建。如此，本澳有甚麼區域具條件進行都市更新？問題值得特區政府深思。必須強調，都市更新作為城市可持續發展的核心策略，對優化居住質素及環境、改善城市整體空間、促進經濟發展起着至關重要的作用。特區政府必須進一步反思並調整政策，加大力

度推動都更重建，以免令《都更法》形同虛設。

為此，本人提出以下質詢：

一、“祐漢七棟樓群”作為都更公司首個舊區更新項目，去年已完成協助該樓群籌組管理機關。其重建進度一直備受社會關注，惟直至現時，仍在透過各種方式持續接洽餘下的業主，處理整合業權等問題。【註5】在業權處理方面是否遭遇阻礙，將會採取哪些措施加快工作推進和落實？對於其他有意重建的私人項目，特區政府將如何有效推動，為相關項目提供支援？

二、特區政府以控制人口密度為理由，限制南慧閣可建的住宅單位數量和實用面積，令有意投資的私人實體卻步。城市規劃委員會主席表示，會就該草案進一步研究，並延後再討論。【註4】為達到控制當區人口密度的目的，會否考慮未來在同區的高齡社會房屋拆卸後，轉為其他公共設施用途，或調整同區祐漢新村第八街公共房屋建造工程的項目規模，以平衡該區人口密度？此外，針對南慧閣等自發重建項目，將如何調整政策，既能保障城市規劃的合理性，又能鼓勵私人實體投資，從而促進都更工作有效落實？

三、《2025年財政年度施政報告》提出，將推進都市更新，並計劃檢討現行的法律制度。【註6】在早前的運輸工務領域辯論中，本人曾就《都更法》的修改提問，但未獲得清晰的回覆。【註7】特區政府現時是否已有計劃對《都更法》進行修改？倘有，將從哪些方面進行修改？

參考資料：

【註1】中華人民共和國澳門特別行政區政府：《2025年財政年度施政方針》，第170版。

【註2】 澳門日報：《舊區國有細地擬發展社會設施》，2025年5月1日，第A03版，
http://www.macaodaily.com/html/2025-05/01/content_1828899.htm。

【註3】 中華人民共和國澳門特別行政區政府入口網站：《“祐漢七棟樓群”已全數成立管委會》，2024年9月20日，
<https://www.gov.mo/zh-hant/news/1092551/>。

【註4】 澳門日報：《工務局：高密度區須控制人口》，2025年5月8日，第A02版，
http://www.macaodaily.com/html/2025-05/08/content_1830387.htm。

【註5】 澳門都市更新股份有限公司：祐漢七棟樓群（項目進展），
https://www.mur.com.mo/project/iaohon_interviews。

【註6】 中華人民共和國澳門特別行政區政府：《2025年財政年度施政報告》，第38版。

【註7】 澳門廣播電視股份有限公司：《施政報告立法會辯論運輸工務領域2025施政方針政策（第三節）》，2025年4月30日，1:37:50-1:38:20，
<https://www.tdm.com.mo/zh-hant/video/program-playlist/518271?tabIndex=0>。