



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

關於立法會梁鴻細議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，經徵詢社會工作局及澳門都市更新股份有限公司意見，本人對立法會2025年9月11日第815/E678/VII/GPAL/2025號公函轉來梁鴻細議員於2025年9月5日提出，行政長官辦公室於2025年9月12日收到的書面質詢，回覆如下：

對問題1. 特區政府在開展各規劃分區詳細規劃編製工作時，會基於該區現狀和需要，不斷完善整體城市空間環境，推動社區活化更新和改造利用，創設更好的居住和營商環境。

澳門都市更新股份有限公司表示，正有序推進“祐漢七棟樓群”舊區更新項目，經過持續與2,000多戶業主溝通，現階段已先後協助組織了63場分層建築物所有人大會，完成支援全數7個地塊合共46棟樓宇的業權人籌組管理機關（俗稱管理委員會）。都市更新公司一直透過不同渠道，找尋尚未取得聯絡方式的業權人並有進展，爭取重建計劃的早日落實。現時已收集大部份“祐漢七棟樓群”業主同意重建意向，重點和該區商戶洽商，探討不同處理方案的可行性，以推動落實重建規劃。

暫住房（悅居、樂居）已竣工驗收。根據第8/2019號《都市更新暫住房及置換房法律制度》，都市更新公司正就暫住房的具體操作細則、租金及分配進行方案優化，相關安排將適時公佈。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

對問題2. 《澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)》提出優先對發展年期較長、建築物樓齡較高和生活環境較擁擠的地區開展都市更新。特區政府將持續完善都更工作，綜合分析當前舊區高樓齡房屋的情況，結合所屬區域的整體規劃尋求最優方案，以拓展都市更新的改造模式，探討更多鼓勵都市更新的措施。

澳門都市更新股份有限公司表示，將會依據特區政府政策規劃，包括城市總體規劃和分區詳細規劃推動都市更新和舊區重建，其中住房和商舖的配置和置換，首先考慮原有業權人的安置，同時也要依據市場需求動態適時作出調整。

社會工作局表示，政府長者公寓（下稱：公寓）是一項先導計劃，目的為優先照顧居住在唐樓單位及在經濟上有承擔能力的長者，提升他們的生活便利和生活質素。公寓投入服務後，該局持續檢視公寓使用和運作的情況，結合將於本年底開展的入住公寓長者生活狀況調查，為未來公寓服務的發展提供參考。

對問題3. 祐漢區屬於北區-2詳細規劃分區，《澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）》及其技術報告已明確指出，北區-2的部份範圍發展年期較長、建築物樓齡較高、生活環境較擁擠且缺乏綠化休閒空間，未來可藉都市更新契機，透過土地利用分配，重新規劃住屋、商業、公用設施、公共開放空間



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務局
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

等，提升居民生活素質。至於具體工作將結合詳細規劃編製、相關部門和社會各方意見，以及都市更新政策作落實。

澳門都市更新股份有限公司表示，在北區祐漢七棟樓群的重建規劃中，將會依據以下各項基本原則展開工作，包括積極配合澳門城市總體規劃，在重建中合理安排居住密度；透過有效的利用土地，完善民生配套，提高居民生活質素；重新梳理街道和人車行動線；整合公共綠化空間；活化周邊區域，打造宜居社區。

至於重建時面臨的業權問題，都市更新公司會根據業主的實際情況，協助轉介相關的法律援助服務。

局長 黎永亮