

李良汪議員

### 推動落實都市更新 貫徹改善生活目標

特區政府於 2004 年提出舊區重整，並以祐漢新邨作為工作重點，至 2015 年，確立都市更新概念，取代舊區重整。【註 1】多年來，先後制定《重建樓宇稅務優惠制度》、《都市更新暫住房及置換房法律制度》、《澳門都市更新法律制度》（下稱：《都更法》），以及設立澳門都市更新股份有限公司等。客觀而言，一定程度為推動都更工作創設了有利條件。

然而，自《都更法》實施至今，無論由政府主導的項目抑或私人業權的樓宇，要推動重建仍是困難重重、舉步維艱，至今仍未有按《都更法》成功重建的例子。例如北區-2 曾有老舊私人樓宇的業權人有意進行重建，並已取得足夠的業權百分比，但基於當局需控制該區人口密度，其住宅單位最大許可數為 104 個，【註 2】僅比原有的 99 個住宅單位多出 5 個，令項目未能吸引私人實體進行投資，最終難以推行重建。而前郵電局宿舍重建計劃，最終能否順利推進亦存在變數。

隨着本澳的老舊樓宇持續增加，樓宇結構帶來的安全隱患不斷累積，更引伸衛生、安全及消防等隱患，情況亟待改善。值得指出的是，《都更法》明確規定，除重建外，都市更新尚包括建築物的保養、維修和更改。【註 3】如何提升社會對自身大廈維護、保養的意識，延緩樓宇因老舊失修而需重建的需要，同樣值得關注。

為此，本人提出以下三點意見和建議：

一、除了重新研究現時已規劃項目的定位，建議特區政府綜合分析當前各區老舊樓宇的具體情況，尤其應對《都更法》實施兩年多以來遇到的各項瓶頸進行檢視，並因應相關問題作出針對性修訂，提高法律的可操作性。

二、都更工作無論在特區政府的施政目標，抑或中央對本澳的工作指示當中，均是一項重要項目【註 4】。特區政府必須貫徹落實施政方向，並認真做好各項跟進工作，強化政府統籌及主導作用，透過主動協調、聯繫、追蹤等方式促進居民參與意願，加強政策的可操作性。

三、除了從政策層面着力推動，要成功落實都更工作，居民層面的參與意願至關重要。建議特區政府在大規模重建項目落地前，應透過行政手段加強社會對老舊樓宇維修保養的引導及優化樓宇維修基金計劃，從樓宇維修保養、業主會建設等基礎工作入手，令社會提升維護、保養自身大廈的意識，延緩樓宇因老舊失修而需重建的需要，同時保障居住安全。

參考資料：

【註 1】澳門都市更新股份有限公司：《祐漢七幢樓群調研報告》第 II 版，  
<https://www.mur.com.mo/uploads/ueditor/file/20220103/1641193058145272.pdf>。

【註 2】澳門日報：《南慧閣放寬實用面積草案獲批》，2025 年 9 月 18 日，第 A2 版，[https://www.macaodaily.com/html/2025-09/18/content\\_1858102.htm](https://www.macaodaily.com/html/2025-09/18/content_1858102.htm)。

【註 3】第 18/2022 號法律《澳門都市更新法律制度》第一條第二款。

【註 4】澳門日報：《夏：善用新地改善舊區》，2025 年 5 月 11 日，  
[https://www.macaodaily.com/html/2025-05/11/content\\_1831438.htm](https://www.macaodaily.com/html/2025-05/11/content_1831438.htm)。