

李良汪議員

## 深刻領會“十五五”規劃綱要 調整施政思維推動都市更新

根據資料顯示，全澳單位共有 24 萬多個，30 年或以上的單位有 9.47 萬個，按平均每個單位約 3 人居住計算，涉及逾 28 萬人。

【註 1】當中不少老舊樓宇的居住條件令人擔憂，結構老化、衛生惡劣、設施破舊等問題亟待關注。

事實上，由舊區重整到都市更新，多年來都是特區政府重點施政工作之一，本年度的施政方針亦明確提出：完善都市更新制度，為重建提供支持；靈活運用資源，加速都市更新工作。【註 2】然而，無論是政府主導抑或私人業權的項目，推動重建至今仍是困難重重。

綜觀近期多個涉及都更的項目，除了台山公務員大廈由於原來沒有地面商鋪，重建後將從原有住宅單位 90 個，增加至住宅單位 107 個及商鋪 14 個，多出的單位及商鋪收益將歸重建發展商所有，故具條件平衡其投入的建築成本。【註 3】其他相關項目則額外增加重建後住宅面積和數量的限制，導致難以推動重建工作。

本人認為，不限制分區人口密度較高的重建項目，會否影響民眾的生活質素仍有待商榷。但肯定的是，現時不少老舊殘樓正時刻影響民眾的生活質素，亟待改善。

為此，本人提出以下三點意見和建議：

一、《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十五個五年規劃綱要》已正式發布，當中提出“高質量推進城市更新，開展城市體檢，加快建設完整社區，健全城市更新實施機制，建立與建築功能轉換和混合利用需求相適應的規劃調整機制，構建可持續的城市建設運營投融資體系。”【註 4】特區政府必須深刻領會有關內容，調整施政思維，貫徹到本澳都市更新政策當中。

二、對人口密度高的分區，應從長遠規劃角度控制人口密度，例如待高齡社屋將來轉移後，相關用地不再作居住用途，轉為社區配套設施，為區內重建項目創造條件，同時平衡分區人口密度。

三、建議特區政府綜合分析當前各區老舊樓宇的具體情況，以及對《都市更新法律制度》、《都市更新暫住房及置換房法律制度》實施以來遇到的各項問題進行檢視，並作出針對性修訂，提高法律的可操作性，推動都市更新進程。

參考資料：

【註 1】澳門廣播電視股份有限公司：《岑浩輝：都更問題複雜完善法制創條件》，2024 年 10 月 5 日，<https://www.tdm.com.mo/en/news-detail/1016120>。

【註 2】澳門特別行政區政府：2026 年財政年度施政方針，第 288 版。

【註 3】澳門日報：《台山公務員大廈爭取年內重建》，2026 年 2 月 11 日，第 A03 版，[https://www.macaodaily.com/html/2026-02/11/content\\_1888918.htm](https://www.macaodaily.com/html/2026-02/11/content_1888918.htm)。

【註 4】新華網：《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十五個五年規劃綱要》，2026 年 3 月 13 日，<https://www.news.cn/politics/20260313/085af5de5a4b4268aa7d87d90817df2f/c.html>。