



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

## 關於立法會李靜儀議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，經徵詢法務局、房屋局及澳門都市更新股份有限公司的意見，本人對立法會2026年5月26日第0655/GSG/SAAL/2026號公函轉來李靜儀議員於2026年5月16日提出，行政長官辦公室於2026年5月27日收到的書面質詢，回覆如下：

- 對問題1. 特區政府持續檢視現行法律法規，務求進一步推動都市更新工作。整體方向並非依靠單一措施，而是綜合安置支援、經濟誘因、規劃條件及社區環境改善等因素，逐步建立更具操作性的政策組合，為都市更新工作提供支撐。同時，也將從城市規劃角度，開展“都市更新優先發展區規劃體系研究”，透過深入分析本澳舊區實況，探討相關鼓勵和推動措施，為都市更新工作提供新的思路。
- 對問題2. 都市更新是特區政府工作重點，有關工作正有序向前推展。依照《土地法》的規定，土地工務局對溢價金金額的基數至少每兩年檢討一次，並積極研究有關調整都市更新舊樓重建項目土地溢價金的可行性，以更有效推動都市更新。特區政府也會積極探討更多推動都市更新的鼓勵措施，包括檢視是否仍有可減免的稅費等，希望透過減輕重建項目的財務負擔，提升業權人及市場參與都更的誘因。
- 對問題3. 在樓宇維修方面，現時涉及樓宇維修及保養工程的行政程序主要是俗稱“三合一”之服務申請，即工程計劃、工程准照



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

申請及動工通知的所需文件可作一次性遞交，從而減省行政手續的時間。此外，只要不屬於被評定或待評定不動產、緩衝區及臨時緩衝區內的室外工程、已公佈的風貌街道或與被評定或待評定的不動產緊接相鄰的工程，可申請工程預先准照，以便工程能提早開展。為促進業權人對樓宇進行保養和維修，《都市建築法律制度》已全數豁免樓宇維修保養工程計劃的稅項。

房屋局表示，特區政府正推進《樓宇維修基金》行政法規及相關資助計劃的修訂工作，旨在擴大資助項目範圍及金額，支持業主開展樓宇維修工程。其中，“P級及M級樓宇共同部分維修資助計劃”的對象為樓齡30年或以上的低層樓宇，結合網上申請的推出，有助提高低層舊樓業主進行樓宇維修的意願。

在舊樓重建方面，澳門都市更新股份有限公司表示，該公司在現有法律框架內向有重建意願的樓宇業權人提供專業支援與技術建議，解答業主對重建程序的疑問，並因應個案實際情況，提供相關的技術建議與流程輔助。

法務局表示，為方便公眾了解《都市更新法律制度》的規定和相關資訊，該局設立了專題網頁，並透過在報章和網絡平台發佈普法文章、圖文包和帖文等方式，向市民介紹都市更新的法律內容，當中包括啟動樓宇重建程序的各項規定。



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

局長 黎永亮