

2026 年 07 月 21 日 議程前發言

周家俊、高岸聲議員聯合發言

(高岸聲議員代表發言)

加快推進都市更新 保障社區安全與城市發展

主席，各位同事：

都市更新是推動澳門城市可持續發展的核心課題。特區政府自 2005 年確立“舊區重整”的政策方向以來，歷經政策的調整、思路的轉變，到現時“都市更新”的概念，在 2023 年《都市更新法律制度》正式生效後，標誌着澳門都市更新政策進入有法可依的實踐階段。

然而，澳門在推進都市更新仍然面對不少挑戰，全澳目前超過 5,000 幢樓齡 30 年以上的舊樓，這些舊樓主要集中在新橋、黑沙環、祐漢、荷蘭園、下環及中區等分區。因應舊區樓宇結構殘舊、消防設施不足等安全隱患風險持續升高，都市更新已從市容美化上升為城市治理與公共安全的議題。

澳門都市更新多年來進度未如理想，主要原因包括統籌不足、業權分散、缺乏資金、重建時間漫長等問題。以祐漢七幢樓群為例，根據調研報告顯示，樓群部分涉及繼承、產權不清等問題，導致業權整合極為困難。在推動業權方面，即使都更公司組織了 63 場業主大會，完成支援 46 棟樓宇籌組管理機關，但是整體重建進度依然緩慢。因此，推進都市更新需要通過“政府主導”、“資金支援”及“置換配套”多管齊下，才能有效破解當前都市更新的難題。

為此，我們提出以下三點建議：

一、明確政府主導定位，強化都更公司職能。“三五”規劃提出“政府主導、市場運作、因區制宜、綜合利用、重建及活化與片區開發相結合”的都市更新模式，我們認同政府以主導角色推進，土

地工務局作為主責部門可更好強化跨部門統籌協調機制，協同都更公司系統解決法律銜接、業權整合及審批流程等問題。同時，建議賦予都更公司主動參與舊樓重建的職能，充分發揮都更公司作為政府與業主之間的橋樑作用，為業主提供法律諮詢、業權排查、協助達成共識等技術支援，切實推進都市更新的進度。

二、建立專項都更基金，化解都更資金難題。由於舊區樓宇業主與住戶有相當比例為長者，經濟條件相對有限，銀行貸款困難，難以承擔都市更新的費用，因此建議設立“都市更新專項基金”，以用作貸款、資助或購置等形式，在資金上推動或協助業主開展都市更新重建。同時建議針對都市更新重建項目，實施彈性的溢價金調整機制，提供優惠或減免其溢價金，切實緩減舊區重建時業主的經濟壓力。

三、靈活善用公共資源，擴大置換房與暫住房適用範圍。黑沙環“P”地段暫住房及置換房已竣工，但目前適用範圍較為單一。建議加快擴大置換房與暫住房適用範圍，探討相互打通的可行性，讓業主因應自身靈活選擇暫住或置換的方式，同時建議研究將部分公共房屋的單位轉換為“都市更新房”的可行性，以更具彈性的原則供應予受都市更新影響的業主，提供適切的過渡安置與配套支援，從而提升都更項目的整體吸引力。