



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

土地及公共批給事務跟進委員會

第 1/VIII/2026 號報告書

事由：跟進閒置土地的規劃和臨時利用

一、引言

1. 土地及公共批給事務跟進委員會（下稱“委員會”）根據經第 1/1999 號決議通過並經後續修改的《立法會議事規則》第二十九條，透過二零二五年十月二十八日全體會議第 6/2025 號議決而設立。
2. 於二零二六年一月五日，委員會根據《立法會議事規則》第七十七條第一款和第八十八條的規定，透過第 1/2026 號議決及其附件《土地及公共批給事務跟進委員會的運作規則》（下稱《運作規則》）通過其內部運作規則。
3. 在二零二六年一月十九日的會議上，委員會議決成立兩個專責小組，當中一個負責跟進澳門特別行政區



（下稱澳門特區）閒置土地的規劃和利用，另一個則負責跟進澳門珠江西岸國際航空運輸樞紐（港）的建設，並於同日指定各小組的相應協調員。

4. 為跟進閒置土地事宜，設立了“土地及公共批給事務跟進委員會閒置土地跟進專責小組”，以下簡稱“專責小組”。
5. 專責小組具體負責跟進澳門特區政府所公佈的 39 幅閒置土地的規劃及使用情況，並定期向委員會提交有關工作的進展報告。小組於本年二月二十四日及六月四日已分別提交有關報告。
6. 本立法會期的跟進工作現已完成，委員會現根據《運作規則》第八條第一款及《立法會議事規則》第三十條第三款的規定，編製本報告書。

二、跟進項目的背景

7. 自通過第 10/2013 號法律《土地法》以來，澳門特區政府進一步加強土地資源管理，包括逐步收回先前批給私人但於批給期限屆滿時仍未完成利用的土地。¹
8. 因此，現時澳門特區尚未進行臨時或確定使用的土地

¹ 根據《土地法》生效後至今的最新資料，澳門特區政府已宣告失效和成功收回約百幅土地。——詳見立法會土地及公共批給事務跟進委員會第 2/VII/2024 號報告書。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

數量較以往增加。

9. 在二零二六年度施政方針有關運輸工務範疇的部分，澳門特區政府重申於二零二五年所提出的政策取向，即根據《土地法》及《澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）》，科學分配土地資源，並預留土地用作“1+4”產業多元發展。²
10. 《澳門特別行政區經濟適度多元發展規劃（2024-2028年）》第四節（土地保障）指出，落實城市總體規劃提出的商業區、工業區及旅遊娛樂區三類主要經濟產業用地佈局，為推動金融、零售、餐飲、會展、休閒、旅遊、工業和不同類型產業發展提供土地空間。³
11. 基於上述的政策，政府希望對已收回的土地進行動態利用，並加強土地儲備，對已收回的土地實施此前採用的“規劃利用＋臨時使用”雙軌模式。⁴
12. 二零二六年度施政方針中指出，透過上述的利用模式為基礎，政府已就五幅總面積約三萬平方米的土地開

² 在此發展模式中，“1”就是按照建設世界旅遊休閒中心的目標要求，促進綜合旅遊休閒多元發展，做優做精做強綜合旅遊休閒業；“4”就是持續推動中醫藥大健康、現代金融、高新技術、會展商貿及文化體育等四大重點產業板塊發展。

³ 《澳門特別行政區經濟適度多元發展規劃（2024-2028年）》中文版第69頁。

⁴ 《澳門特區政府二零二六年財政年度施政方針》，運輸工務領域中文版第272頁。



展初步工作，有關土地臨時用作休憩、體育場地及停車場用途，當中三幅為休憩和體育用途，兩幅用作停車場。至於舊區土地的臨時利用，政府擬用作興建停車場、社區活動空間及其他便民設施，優化居民的生活條件。⁵

13. 澳門特區政府發佈的《澳門特別行政區經濟和社會發展第三個五年規劃（2026-2030 年）》諮詢文本第二十八章（完善城市規劃）指出，將訂定和規範土地使用和利用的條件，有序推進城市發展。⁶

- 14. 在該份文件中，再次表明政府和管理所收回的國有土地時，將採用“規劃利用＋臨時使用”的雙軌模式，以確保對土地資源的跟進和管理。當中指出，政府將“有序推進合共 39 幅總面積超過 10 萬平方米的土地轉化為惠及民生的臨時公共設施，用途涵蓋休憩區、停車場、體育設施及環保設施等，回應社會訴求。”⁷

15. 委員會透過專責小組在本立法會期內所跟進的正正是

⁵ 《澳門特區政府二零二六年財政年度施政方針》，運輸工務領域中文版第 272 和 287 頁。

⁶ 《澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）》第一次修改草案的諮詢文本第五章（土地使用和利用條件）指出，“總體規劃參考了部份公用設施既有的規劃標準和相關研究，透過善用未發展的土地提供較大型的全澳性公用設施（……）”。《澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）》第一次修改草案——技術報告中文版第 66 頁。

⁷ 見諮詢文本第 87 和 88 頁。



這 39 幅土地，現將介紹相關工作的開展情況，並就該等土地的臨時利用提出意見和建議。

三、跟進方法

16. 為更深入了解該 39 幅土地的實際狀況，委員會邀請政府派代表列席立法會介紹土地狀況和提供必要說明，為此，分別於本年一月十四日及四月一日舉行了兩次會議。
17. 在二零二六年一月十四日的會議上，政府透過簡報投影片對 39 幅閒置土地進行了介紹，並詳細說明了每幅土地的法律狀況以及所構思的臨時利用方案。同時，政府向委員會送交《臨時利用土地計劃 2026/01》，當中載有每幅土地的簡要描述，包括土地面積、所處城市區域、照片、利用用途，以及部分土地目前所處的利用階段。
18. 在該次會議後，應專責小組的要求，政府於二零二六年二月十一日向立法會提交了有關該 39 幅土地的兩份最新圖表。其中一份圖表為《39 幅土地現時的法律狀況》，其按土地的地點、面積、土地狀況、收回土地階段以及土地是否涉及任何司法訴訟，對土地作出區分。另一圖表為《已開始利用或已有利用計劃的土地的工程計劃簡介》，其載有正處於利用階段的 36 幅土



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

地的資料⁸，包括土地的位置、臨時用途、工程項目、跟進工作的現狀，以及為落實每幅土地利用方案的預算。

19. 於送交上述文件後，政府再次獲邀派代表列席立法會於本年四月一日舉行的會議，以便對已完成利用的土地，以及處於工程階段、正進行公開招標以開發利用等情況的土地作出說明及介紹。
20. 除上述會議外，為了解相關土地的具體情況和位置，在公共建設局（下稱公建局）及土地工務局（下稱工務局）的代表陪同下，專責小組分別於二月二十四日及六月四日進行了兩次實地視察，而該等部門亦盡量安排專責小組進入土地現場，並就有關土地的具體狀況作出介紹，包括其法律狀況及事實狀況。
21. 為分析現場收集的資料，專責小組於三月十二日及六月十六日舉行了兩次內部會議，並於六月二十六日與委員會舉行了一次內部會議，以便向其報告所視察的39幅土地的情況和分享意見。
22. 委員會發現，在39幅閒置土地中，多幅土地位於城市舊區，特別是在黑沙環和下環或新橋區一帶，因此，

⁸ 圖表僅包括36幅土地，因為截至當時，原先向委員會所介紹的39幅土地中，已有3幅完成了臨時利用。該三幅土地分別為：路環飛鷹地段（V2）、航海學校旁地段，以及嘉翠麗大廈原址。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

曾考慮及討論這些閒置土地如何有助於增加有關區域的民生配套、能否為政府現正推行的都市更新進程帶來增值效益，尤其在改善城市空間、優化社區面貌，以及興建休閒設施和公共空間方面，期望在一定程度上能改善有關社區居民的生活。

23. 為進一步了解此議題並向政府提供具建設性的意見，專責小組聯同委員會其他成員決定前往中國內地兩座城市進行考察學習，它們的城市發展歷史與澳門有相似之處，且其城市修復工作令該等城市內較為殘舊、居民生活條件惡劣的區域得以大大改善，優化了有關區域並打造出具標誌性的公共空間，有關空間不僅服務當地社區，亦同時開放給全體市民使用。
24. 為此，在立法會主席張永春帶領下，委員會於本年五月二十七日至三十一日前往天津及北京進行考察訪問，在當地參觀多個項目，並與當地負責城市規劃及城市修復的高層官員進行了多場會議。
25. 訪問期間，委員會及代表團的其他成員獲展示多個將歷史遺產用作現代用途的成功案例、多個舊區的修復例子、殘舊區域的規劃和重建範例，並闡述了該等城市規劃和利用歷史資源的指導原則，這些舉措改善了城市的整體面貌，並活化了相關區域，為居民創造了



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

經濟與社會方面的增值效益。

26. 此次訪問有助於提升委員會對土地利用、城市規劃及城市修復的認識。專責小組亦將該等知識應用於正在跟進的閒置土地的分析工作上，並擬將之轉交予政府，以便就閒置國有土地提出適當的臨時利用方案。申言之，由於有關土地尚待確立永久利用的方案，故適宜先作臨時利用。
27. 為了解自本年四月一日會議以來土地利用工作的進展情況，委員會邀請政府相關部門於本年八月四日列席立法會進行會議。
28. 在會議舉行前，委員會已向政府提交一份關於閒置土地利用的建議和問題清單。儘管專責小組已視察了全部 39 幅閒置土地，但鑑於當中部分土地的形態、在城市景觀中的位置、歷史價值以及對居民的重要性，委員會進一步關注其中 8 幅土地的情況：
- 1) 南灣湖 A9 地段；
 - 2) 高美士街地段；
 - 3) 棕櫚葉圍；
 - 4) 南灣湖 C9 地段；



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- 5) 氹仔灘塗區域；
- 6) 李寶椿街地段；
- 7) 黑沙環馬路 22-24 號地段；
- 8) 林茂海邊街的臨時街市。

- 29. 上述八幅土地載於二零二六年一月十四日在立法會會議上送交予委員會的《臨時利用土地計劃 2026/01》內。
- 30. 專責小組已按照六月二十六日委員會會議所作的決定，向委員會提交了有關土地跟進工作的最終報告，並就所視察、載於《臨時利用土地計劃 2026/01》的 39 幅土地，逐一提出了詳盡及全面的意見。
- 31. 現由委員會根據《立法會議事規則》第三十條第三款的規定，就此議題在本立法會期內所開展的工作編製報告書。

四、會議討論的主要內容以及相關跟進

土地臨時使用的系統化規劃

- 32. 在《臨時利用土地計劃 2026/01》的序言中，政府指出對閒置土地所訂定的利用方案旨在回應社會對善用土地資源的期盼，並積極採取“規劃利用＋臨時使用”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

的雙軌模式，推動多幅土地轉化為惠及民生的臨時公共設施，逐步落實施政方針。

33. 基於上述目標，政府在最初公佈階段將 39 幅土地分類為五種不同的用途：

- 1) 臨時休憩區（共 13 幅土地）；
- 2) 臨時停車場（共 15 幅土地）；
- 3) 環保加 FUN 站（共 3 幅土地）；
- 4) 臨時體育設施（共 4 幅土地）；
- 5) 綜合用途（共 4 幅土地）。

34. 委員會整體上認同此一分類，其旨在令土地用途相對多元化，同時對政府積極推動土地臨時使用以回應居民各項需求的舉措表示贊同。

35. 委員會樂見政府對土地儲備的管理及利用工作較過去有所改善。然而，委員會指出，臨時利用方案除了主要為戶外停車場、休憩空間和體育設施之外，亦期望能有多元化的方案，更大程度地回應社區居民的實際需求。

36. 因此，委員會與政府討論是否可考慮制定一項關於土地臨時使用的指引，以便區分不同用途類別的土地，



例如社會用途（休閒及體育）、美化和優化城市的用途（花園及花圃）、經濟用途（市集及創業空間）或應急用途（防災及臨時安置）。

37. 此外，委員會亦認為應建立申請土地使用的跨部門機制，讓教育、社會服務、文化及經濟等各範疇的公共部門可主動提出土地臨時利用的建議。⁹

38. 與此同時，委員會認為未來在制訂土地臨時利用計劃時，應考慮是否可就同一土地採用混合使用的模式，例如為不同時段設定不同用途，或賦予同一土地多項用途，以回應居民的各樣需求。

“閒置土地”的概念

39. 委員會認為“閒置土地”概念的定義有待清晰，因為某些被定義為閒置的土地實際上已被非法佔用，或已處於利用階段¹⁰，有些甚至已經完成利用¹¹，因此，應對“閒置土地”的概念作出更精準的定義。

閒置土地規劃的方法

40. 就利用方面，委員會整體上同意載於由政府所送交的

⁹ 委員會的相關意見已載於第七屆立法會土地及公共批給事務跟進委員會第2/VII/2024號報告書內。詳見該報告書第21頁。

¹⁰ 如南灣湖A3和A9地段。

¹¹ 路環飛鷹地段（V2）。



“利用計劃”內的建議。儘管如此，委員會認為，在分析土地臨時使用的過程中，應作出明確的規劃，令土地的臨時利用在最大程度上能符合居民的利益和滿足澳門發展為國際知名旅遊城市的目標。

41. 委員會認為，在決定土地用途時，應考慮諸如促進居民健康、推動社區經濟，以及周邊地區缺乏類似基礎設施等因素，並應考慮推動臨時利用的土地用途多元化，予以善用。除此之外，須考慮每一區域自身的特點，並將居民及整體市民的需要融入規劃，令土地的使用為社會集體利益服務。

42. 基於此，考慮到過去在規劃及利用 39 幅閒置土地方面所取得的經驗，認為未來在釐清每幅土地狀況時，應建立一套識別其法律狀況和事實狀況的機制，依循四個階段的標準程序，即（1）法律狀況、（2）土地清理、（3）臨時利用和（4）永久利用，並動態更新資訊，以便公眾能隨時更清晰地了解每幅土地的利用方案及利用階段。

用作戶外停車場的土地

43. 就 39 幅閒置土地的使用方面（當中部分在委員會進行



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

會議期間已完成利用)¹²，委員會的整體意見是正面的，但對於政府就某些土地所構思的利用方案如何能更大程度地回應市民的實際需求，委員會亦表達了關注。

44. 政府認為居民舊區（新橋區、下環區及嘉翠麗大廈原址周邊）缺乏停車位，且鑑於城市的特點，部分地方興建地下停車場極為困難，故此，將優先考慮興建便利居民生活的基礎設施。對此，委員會表示認同。¹³
45. 同時，為了鞏固及推進澳門作為國際旅遊目的地的發展定位，在不忽視居民實際需求的前提下，閒置土地利用亦可增添能提升城市文化、景觀、都市形象及優化市民體驗的設施，從而令澳門更為舒適、宜居及宜遊。
46. 基於此，委員會在開展跟進工作期間，曾與政府探討氹仔 BT11 及 BT12 地段用作戶外停車場的利用方案。一方面，該地段鄰近多家酒店且位處高人口密度的區域；另一方面，該地段附近設有公共地下停車場和戶

¹² 屬此情況有路環飛鷹地段（V2）、航海學校旁地段，以及嘉翠麗大廈原址地段，這些地段已被用作戶外停車場，並在委員會開展工作時已投入運作。

¹³ 例如，建於嘉翠麗大廈原址的停車場，其有助於紓緩該區停車位緊缺的情況。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

外停車場^{14/15}。此外，周邊建築物均設有私人停車場。

47. 因此，委員會關注該兩幅面積較大的土地，是否能適當地將一定空間打造為綠化區、休憩或活動空間以供居民使用，創造更佳的戶外體育活動條件以照顧居民身心健康。
48. 此外，由於 BT7 地段現時的用途為體育設施，藉以支援該區學校及增加社區體育空間，故周邊其餘地段的利用應與此用途相兼容，以回應居民的各項需要。
49. 另一方面，委員會亦關注如何對青洲及黑沙環的有關閒置土地作出更全面和平衡的管理，除了興建更多戶外停車場，是否也能用作其他用途。
50. 社會上有意見認為，本澳部分學校面臨著體育用地嚴重不足的問題，而隨著教育及青年發展局要求學校增加體育課時以促進學生身心健康，對體育活動空間的需求更大。基於此，在利用閒置土地時，建議政府對上述情況加以考量，並考慮將合適地段興建體育場地作為有關已收回的閒置土地用途之一。

¹⁴ 氹仔中央公園停車場、氹仔柯維納馬路停車場及柯維納馬路戶外停車場。

¹⁵ https://www.dsat.gov.mo/dsat/carpark_realtime.aspx



面積細小的土地

51. 在 39 幅土地中，有 11 幅面積細小，位於建築密集且人口稠密的舊區內，其中包括紅窗門街、三層樓上街、龍嵩正街、生蔗里、布巷、叉巷等地段。委員會認同政府提出利用有關土地以改善社區環境，並建議結合有關社區居民的實際需要作通盤考慮。
52. 基於此，委員會認為可考慮就這些土地的用途多聽取當地居民的意見，並循“都市更新”與“微改造”策略方向，鼓勵公眾提交建設“口袋公園”、“社區驛站”或“多功能活動角”的創意方案。
53. 此外，可考慮舉辦“閒置土地活化創意比賽”，邀請本地藝術家、建築師、設計師以及普羅大眾提交建議，從而改善社區的面貌和將之變成具文化、康樂及旅遊價值的重點區域等，並可鼓勵引入商業元素，例如美食車和手工藝市集，助力實現“幸福澳門”與“活力澳門”的願景。

委員會特別關注的土地

54. 儘管委員會已視察載於政府所提交的“臨時土地利用計劃 2026/01”內的全部 39 幅土地，但正如本報告書第 28 點所述，決定就當中的 8 幅土地具體說明如下：



南灣湖 A9 地段

55. 根據上述的“利用計劃”，本幅土地的臨時用途和永久用途分別為休憩區和“城市陽台”，委員會對此表示認同。委員會認為應於該處設置戶外露天茶座區域，配備現代化且具吸引力的設備，並可設置休閒設備、藝術設施、雕塑等。須指出的是，該地段擁有南灣湖的優越景觀，這有助提升將之用作休憩區域的潛力。
56. 由於該地段毗鄰 A3 及 A4 地段，位於城市黃金優越區域，且三幅土地的規模相當龐大（合共達 12,181 平方米），故委員會建議對三幅土地（A3、A4 及 A9）進行整體綜合規劃，以打造一個整合性的區域，配套綠化休憩空間、露天茶座及康樂設施，美化該區和提升其都市景觀的吸引力。
57. 此外，委員會建議優先打造和連通圍繞南灣湖的步行徑。

高美士街地段

58. 在“利用計劃”中，政府將休憩區作為該土地的臨時利用方案。然而，有意見指出該區亦缺乏電單車停車空間，其後該土地被用作臨時輕型汽車停車場，而設



於理工大學前原輕型汽車咪錶泊車位將改為臨時電單車停車場。委員會期望兼顧城市景觀美化，包括考慮結合垂直綠化元素，藉以提升該區綠化環境。

棕櫚葉園

59. 該地毗鄰傳統熱門旅遊區，具備一定的利用潛力。政府將其用作休憩區的建議屬合適。然而，須留意該土地周邊的建築物屬載於《被評定的不動產及其緩衝區的名錄和圖示》。因此，未來開展任何工程或建設均應遵守適用的法律規定，並應與其他具權限的政府部門做好協調。
60. 委員會亦關注到，與街道相鄰的圍牆以及位於土地入口處側邊的拱門的狀況。由於土地位處澳門歷史城區和鄰近大三巴，故委員會認為應事前就此諮詢文化局，以便評估牆體與拱門的狀況，並應盡快開展保養工程，確保公眾安全和保存該空間的歷史價值。

南灣湖 C9 地段

61. 由於該幅土地毗鄰立法會、澳門特別行政區法院、消防局、中國—葡語國家經貿合作論壇（澳門）的大樓以及南灣湖，屬本澳優越地段，故其利用方案應彰顯周邊建築物的重要性，以及為市民提供在南灣湖的使



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

用空間。

62. 因此，有意見認為可研究興建莊嚴和富有標誌性的廣場、設置展覽區等。
63. 亦有建議考慮一併利用兩側相鄰的土地（雖不屬於政府送交委員會作跟進的 39 幅土地之列，但目前同樣處於閒置狀態），規劃興建一個大型公園，提升該區的城市形象，並串聯澳門旅遊塔、步行區、南灣湖、聖地牙哥古堡酒店以及海事博物館等景點。

氹仔海洋花園對出灘塗

64. 在政府提交的“利用計劃”中，預計將灘塗區該處興建一個戶外停車場，正如政府在立法會會議上所作的解釋，這是由於該區缺乏停車位供前往該處進行體育活動的人士使用。委員會關注有關方案，並建議設置帶有海濱保育展示區，以加強公眾對環境保護的意識。

李寶椿街地段

65. 關於此地段，經現場視察、分析周邊環境、地段位置、面積及考慮附近人口密度等因素後，委員會發現該土地面積大，可塑性高。



66. 有意見認為，鑑於該地鄰近諸如關閘口岸、普濟禪院及林則徐紀念館等歷史文化設施，因此，未來可考慮興建城市規劃博物館或大會堂，展示澳門自創立以來至今的發展歷程，並構建一條旅遊路線，將關閘、普濟禪院和林則徐紀念館連接起來，藉此推動該區的旅遊發展，弘揚澳門的歷史文化，而這可有助於社區經濟發展及提升該區的價值。

黑沙環馬路 22-24 號

67. 就有關地段，政府解釋指行政當局現正依法展開清遷程序，預計處理程序相對簡單且不涉及安置問題。

林茂海邊街的臨時街市

68. 屬於一座曾用作臨時街市的建築物，現已關閉停用，而政府計劃將其用作運輸工務司轄下的倉庫。
69. 大樓內部仍保留著典型街市的間隔和設施，估計即使要改作倉庫用途，亦須進行改造工程。考慮到該地點位於高人口密度區域，區內居民對體育及休憩空間的需求相當殷切。因此，委員會認為可考慮打造成一個多功能的休閒場地，增設空間以開展不同的活動（如進行瑜伽、舞蹈、繪畫等的活動空間），促進該區活化。



五、政府綜合回應

70. 正如本報告書第 27 點所述，為進一步了解 39 幅閒置土地的利用情況，土地及公共批給事務跟進委員會邀請特區政府相關部門於八月四日列席委員會會議。
71. 會上，特區政府就閒置土地利用的整體思路、現時進展及未來安排作出詳盡說明，要點如下：
72. 在整體思路方面，政府指出，現時閒置土地利用採取“規劃利用＋臨時使用”的雙軌模式：一方面，以“總體規劃”既定的規劃目標為基礎，按照《城市規劃法》及《土地法》的規定，有效運用土地資源，應對本澳經濟和社會發展需求；另一方面，以“臨時使用”作為靈活補充。在此前提下，特區政府已選取 39 幅土地作為臨時使用，相信可滿足社會一定程度的需求，並會重點跟進有關地段的建造工作，務求盡快按序投入使用；相關資訊政府會考慮適當方式持續更新及讓社會知悉，未來亦會按實際情況適時地動態調整。
73. 其次，在臨時利用的性質方面，政府代表指出，土地的臨時利用作為一種調節手段，本身具備靈活性。由於臨時土地的使用通常涉及不同職能部門，且按項目的性質及體量，在規劃、圖則設計、建設及使用等環

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

節均有不同的標準，各部門在確定土地的臨時利用後，一定會積極推進相關工作。

74. 而在使用的取向方面，特區政府秉持急民所急、最大程度滿足公共需求的原則，希望盡快能落實讓居民能受惠，以提升居民的獲得感與幸福感，包括用作休憩區、體育設施、停車場、環保設施及公共道路等。此類用途在實施技術上較為成熟，各部門亦有較多實務經驗，確保能夠較快開展和落實；同時，亦會在土地的長期規劃和使用方面持續聽取社會各方面意見。

— 75. 此外，特區政府十分重視小型閒置地塊的活化，結合都市更新與微改造思路規劃用地，優先回應居民所需。為此，政府正研究將多幅小型地塊規劃為臨時休憩設施，設計過程會充分參考其他地區的作法及各方意見，歡迎市民透過不同渠道向政府提出相關的利用方案，公建局會詳細分析並作為設計考量。

76. 另外，政府對利用本澳土地儲備引入商業元素（如輕食攤檔、手工藝品市集等）持開放態度；有關臨時用途土地資源的釋放與活化，關鍵仍在於市場需求，以及後續規章制度的訂定和遵守，在這方面，政府各部門之間一直保持密切的溝通。

77. 最後，政府代表強調，在臨時利用方面，特區政府一

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters "13" and "17".



直透過不同渠道聆聽市民意見和訴求，包括市民經不同團體及社諮委等所作出的建議；現時 39 幅臨時使用土地的用途，均已參考市民的意見，包括對停車場、休憩區及運動空間方面的訴求。

78. 至於長期規劃方面，根據《城市規劃法》及相關法規的規定，在編製城市規劃草案（包括“總體規劃”及“詳細規劃”）的過程中，須開展草案的推廣、展示和公開諮詢，並透過不同渠道收集公眾、利害關係人及城市規劃委員會的意見。

六、意見與建議

79. 本報告書體現了土地及公共批給事務跟進委員會和相關的專責小組對閒置土地問題的關注，土地是澳門特區的珍貴資源。在此前提下，對於政府在利用閒置土地方面的不懈努力，以及其致力將這些土地用於服務居民的關切，委員會予以肯定，並認同政府對此問題所採取的積極主動態度。同時，對於已收回但尚未具永久用途的土地，為進一步完善其利用，委員會對政府未來的相關工作有以下建議並期望政府適當地予以考慮：

- 1) 加強管理：委員會認為政府應繼續加強對本澳土地資源的監察與管理。



Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

2) 制定《土地臨時使用指引》，當中明確訂定：

- (1) 用途分類：將土地區分為社會用途（休憩和體育）、城市美化和優化（綠化空間）、經濟用途（市集及供初創企業使用的空間）以及應急用途（民防及臨時安置）；
- (2) 申請程序：為確保除工務局外能有更多公共部門和公眾參與其中，可建立一個跨部門平台，讓政府部門（例如：文化局、經濟及科技發展局等）、社會組織及社團提交利用的建議方案；
- (3) 利用的評估標準：對利用的評估標準應建基於“社區需要”、“社會效益”、“利用的可逆性”以及“公眾的參與度”；
- (4) 公佈：將土地利用方案公佈在涉及土地利用的公共部門的網頁內。

3) 建議政府適時主動發佈土地臨時使用及其他相關事項的最新資訊，以便立法會和市民能掌握最新情況；

4) 就面積細小的土地，應探索“活化＋社會參與”的新模式，借鑒其他城市的經驗，並把考察天津和北



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

京之行所取得的知識結合澳門的情況加以應用。因此，針對這些面積由數十平方米至數百平方米不等的土地，委員會建議：

- (1) 將規模不大的閒置土地活化利用的構思開放予公眾參與，藉以促進民間創意；
- (2) 舉辦“活化閒置土地的創意比賽”，邀請市民、建築師、學生、藝術家及設計師提交創意提案；
- (3) 推行“社區共創空間”，由居民團體管理，用作社區市集、藝術裝置或社區菜園；
- (4) 鼓勵在小型土地的利用方案中加入商業元素（例如：美食車、手工藝市集），從而增加非博彩收入，促進“快樂澳門”和“活力澳門”願景的建設。

七、總結

80. 本立法會期內有關澳門特區閒置土地的跟進工作已完成，委員會總結如下：

- 1) 將本報告書提交予立法會主席，並建議派發予全體議員；



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

2) 將本報告書送交特區政府。

二零二六年八月十二日於澳門

委員會

李靜儀

(主席)

柳智毅

(秘書)

黃
L
me
17
L
H
a
Sp



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

李良汪
黃潔貞
謝誓宏
崔世平

崔世平

黃潔貞

謝誓宏

李良汪



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

李煥江
林發欽
何敬麟
黃駿傑

李煥江

林發欽

何敬麟

黃駿傑