

書面質詢

北安碼頭商戶的困境：急需檢討該大型設施的租金及制定活化計劃

我們的市民接待處近日接連收到設於氹仔客運碼頭（俗稱北安碼頭）內商戶的求助，反映當前面臨的嚴峻困境。

該大型設施內向商戶批出用作零售及餐飲用途的空間，但現時使用率極低，實屬浪費公共資源。由於客流量結構性下滑，商戶已連續多年錄得累計虧損。自港珠澳大橋通車後，船的班次大幅減少，碼頭亦失去了澳門對外聯繫的樞紐地位。

經歷疫情後短暫的復甦期後，旅客及居民流量再次顯著下跌，令本已脆弱的處境更形惡化。儘管如此，每家商舖每月承擔的費用——包括租金、水電、管理、清潔及其他雜費——高達六萬至八萬澳門元，遠超每日營業所得，令經營無利可圖。

在新冠疫情嚴峻時期，澳門政府實施了臨時豁免租金的政策，讓商戶得以承受旅遊業幾乎全面停擺的衝擊。惟隨着公共衛生緊急狀態結束，政府撤銷有關豁免，恢復全額收費，而此時正值航線及旅客數量再度大幅下降之際。

根據本人的市民接待處獲得的資料，商戶曾多次以書面方式與碼頭管理公司洽商減租。管理公司將有關訴求轉呈相關部門，惟回覆態度強硬：根據政府與承批公司簽訂的合同，租金屬固定且不可更改，無法給予任何減免。

然而，這種僵化的合同態度與澳門其他行業的實況形成強烈

對比。多家大型企業、博彩承批公司及私營機構均已調整租賃合同，向陷入困境的小商戶提供減租，避免數十家小商戶被迫結業。維持**北安碼頭**現行的租金政策，顯得與本澳經濟的實際情況不相稱、脫節，對竭力抵禦危機的小商戶造成不公。

此外，**北安碼頭**與澳門國際機場實體相連，屬具潛力吸納居民、旅客及過境旅客等新客流的巨型設施。然而，碼頭、機場、獨立停車場及大橋之間缺乏協調，未能形成多式聯運模式，導致空間日趨荒廢，商戶處境更見惡化。

政府一再表示關注中小企業的可持續發展及本澳經濟適度多元。既然如此，卻仍維持僵化合同，讓苦苦熬過連番危機的數十個家庭不得不面臨結業，實在令人費解。澳門政府必須盡快介入，採取靈活措施，以公共利益和社會公義為依歸。

1. 鑒於港珠澳大橋通車導致海上交通大幅減少，不應繼續維持**北安碼頭**現行的租金水平，澳門政府會否考慮檢討與管理公司簽訂的合同條款，批准對商舖空間實施特殊的、分階段且臨時性的減租，一如疫情期間的豁免，以及目前其他公私營實體在實際的經濟困難情況下所採用的做法？

2. 政府是否知悉，維持全額租金正導致商戶連年虧損、瀕臨結業，**北安碼頭**商業空間因此日趨荒廢；會否盡快安排商戶、主管部門（尤其是海事及水務局）與管理公司舉行特別會議，共同尋找避免有關空間崩潰、保障本地居民就業的解決方案？

3. 鑒於**北安碼頭**毗鄰澳門國際機場，澳門政府有何具體計劃活化該大型設施，將碼頭、機場、獨立停車場及大橋整合成有效的多式聯運模式，以惠及過境旅客、居民及旅客，從而增加人流，確保進駐商戶的經濟可持續性？

澳門特別行政區立法會議員

高天賜

2026 年 8 月 24 日