

# 東區-2 詳細規劃草案

PROJECTO DO PLANO DE PORMENOR DA UNIDADE  
OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO ESTE-2

公開諮詢意見匯編 ( 2 )

COMPILAÇÃO DE OPINIÕES DA CONSULTA PÚBLICA ( 2 )

2023 年 5 月

MAIO DE 2023

土地工務局

Direcção dos Serviços de  
Solos e Construção Urbana



## 第二冊 Volume 2

傳真、郵寄及親身遞交的意見

Opiniões Recolhidas através de Fax, Via Postal e as que foram Entregas  
Pessoalmente

110253 / 2022 24

DSSCU  
0010002064790T



東區-2 詳細規劃草案

DSSCU/BAG

15 OCT 2022

意見收集表

2022 OCT 17 PM 12:38

根據第 12/2013 號法律《城市規劃法》第十九條及第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》第九條、第十條及第十一條的規定，就東區-2 詳細規劃草案收集公眾和利害關係人<sup>1</sup>的意見及建議。

對應條文/章節			主要內容	認 同	中 立	不 認 同	其他意見 / 建議 (如版面不足，請於補充頁說明)
公眾 讀本 (章)	規劃 草案 (條文)	技術 報告 (條文)					
1	第一條 至 第五條	一般規 定	對東區-2 土地使用及利用的條件作出詳細規定，約束公共實體及私人。配合社會及人口發展，規劃預計人口約為 9.6 萬人。	✓			
2	第六條 至 第八條	目的、 定位及 策略	打造宜居新區、門戶商圍、濱海地標，提出多個發展策略。	✓			商圍可以提供更多商業用地，多項發展
3	第九條 至 第十條	分區空 間結 構、發 展條件	分區空間結構佈局由一軸帶、三核心、多廊道組成。	✓			
4-6 9-10	第十一條 至 第十八條	土地使 用和利 用條件	以居住、公用設施、綠地或公共開放空間等作為主要的土地用途。	✓			
			配合特區政府整體房屋政策，規劃公共房屋、其他房屋用地。	✓			
			公共房屋結合交通、教育、文化、康體及社會設施作佈局，打造宜居新區。	✓			
			以獨立用地、住宅裙樓和地下空間作發展模式打造商圍產業佈局，為中小企業提供發展空間。	✓			
			配置所需的文化、康體、教育、衛生、社會及市政等公共設施，促進與現有城區公共設施互補。	✓			
			實行土地集約利用、資源共享，以教育設施結合周邊康體設施，打造“學校村”。	✓			
			完善基礎建設，鋪設共同管道，採用“一環多支”的規劃佈局。	✓			

土地工務局 - DSSCU  
收件送交 Distribuição de Correspondência Entrada

DPU  DAD  
 DSO  DET  
 DUR  DIF  
 DEM  DAT  
 DJU

17/10/2022  
 17:10  
 17/10/2022  
 17:10  
 17/10/2022  
 17:10  
 17/10/2022  
 17:10

對應條文/章節			主要內容	認 同	中 立	不 認 同	其他意見/建議 (如版面不足, 請於補充頁說明)
公眾 讀本 (章)	規劃 草案 (條文)	技術 報告 (條文)					
			訂定區內的各地段開發指標, 提供建造條件及城市設計指引的參數。				
7	第十九條 至 第二十三條	道路與 交通規 劃	打造以輕軌為中心軸線、兩橫兩縱的路網佈局, 以及串聯輻射整區慢行系統之多元出行交通體系。	✓			
			由步行道、行人天橋和地下通道, 形成慢行系統, 打造便捷和綠色低碳的出行環境。	✓			
8-9 11	第二十四條 至 第三十條	措施	採用高標準的防洪潮和排澇設計, 同時設立救災物資倉庫、核心避難場所和緊急避難據點。	✓			
			由城市運動公園、濱海綠廊、中央綠廊及綠化廊道組成多元綠網體系。	✓			
			透過劃設多條綠廊、公共通廊及綠地型集中開放空間, 促進風流動環境, 並鼓勵實施節能和綠化策略, 推動綠色建築。			×	
			構建“山、海、城”景觀特色, 保護東望洋燈塔視域, 以天際線、景觀帶、視域/視廊、景觀節點和門戶地標構建新景觀格局。		×	✗	建議何種可以再疏濬, 研究對黑沙環居民的家觀導引
			南端以城市級文化設施、特色小尺度街巷空間及優質濱水空間為主要景觀特徵, 塑造海上門戶地標。	✓			
			擬在澳門半島東北側與新城A區之間打造澳門全新一地標性的休閒綠色設施及大型康體設施。	✓			
			利用地下空間作複合建設, 充分發揮土地的利用效率。	✓			除了規劃地下空間 考慮合適的管理模式, 可非只是一個單純行人通道

D002

經行政公職局轉介意見，公函日期：17/10/2022

一戶通意見反映個案 [CIP2202058]

提交時間：2022-10-10 13:38

DSSCU  
00100020396130



116683/2022

D002

意見編號：CIP2202058

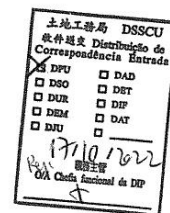
意見類別：建議

個人資料保密：是



意見內容：

致土地工務局：<反對興建經屋夾屋，盼借新城A區解決都更問題> 澳門一直以來的房屋問題並非房屋數量不夠，因澳門原居民住房基本上不會出現合租情況，證明住屋環境尚算理想。反而是都市更新問題被一直擱置，才是令澳門房屋使用率變低，成為市民一直渴望添置新單位的原因。本人一直不贊同政府興建任何經屋夾屋，因申請條件設有限，太窮反而會被拒絕申請，這就已經脫離了扶貧政策的原委。既然經屋夾屋不是扶貧政策，是為協助市民投資的政策就不算急事，為什麼這次不選擇借新城A區做好一直困擾着全澳門人的都更上？先給予舊區重建的業主新城A區單位，然後政府再回收再起他們的舊單位，重塑舊區城市規劃，就像上海的拆遷政策一樣。只有在做好都更以後，澳門才會成為現代化一線城市，舊屋空置率變低，投訴住屋問題的人自然也會大大減少。如果先做經屋夾屋，都更的人口周轉就肯定會被卡死。經屋因比私樓性價比好太多，一直以來政府貼多多資源都無法滿足市民們無限的慾望。同時殘危舊私樓業主，舊樓賣不出或賣出的舊樓價無法與普通樓齡私樓樓價接軌，變成換樓失敗，申請公屋又不合格，十分可憐。希望政府可以做出公平的決定，幫助正確的對象，解決根基性的問題。謝謝。



一戶通意見反映個案 [CIP2202060]

---

提交時間 : 2022-10-10 14:09

意見編號 : CIP2202060

意見類別 : 建議

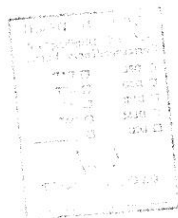
個人資料保密 : 是

---

意見內容 :

致尊敬的土地工務局： <因字數限制，續CIP2202058-反對興建經屋夾屋，盼借新城A區解決都更問題> 另外本人還有一個疑惑，就是近年內地房地產出現危機，澳門政府刻意動用公帑興建經屋夾屋與內地爭奪橫琴樓買家是否正確？因經屋夾屋價位與橫琴樓價位接近，是直接的競爭對手。如果現時再建公屋恐有資源重疊及導致大灣區房地產處於更為不佳的境地。澳門已經回歸了二十多年，本身未置業的澳門人是既年輕又沒有束縛的，是最適合融入大灣區生活的那一群，現在正是用橫琴低廉房價吸引他們融入大灣區的好時機，同時又能解決人口增長問題，何必額外花公帑建公屋來保持地域性差異？祝土地工務局工作順利！

---



D003

經行政公職局轉介意見，公函日期：31/10/2022

土地工務局 DSSCU  
行政及人事管理處接待櫃檯 DIP/BAG

31 OCT 2022

收件編號 1614  
ENTRADA Nº

提交日期及時間: 2022-10-25 13:04:29

W45217/10/2022/CIP

DSSCU  
0010002063809T



120378/2022

D003

個人資料保密: 否

姓名: ■ ■ ■

性別: 男性

選擇接收答覆的途徑: 電郵

電郵: ■ ■ ■

意見類別\*: 建議

內容:

你好,

請問現時諮詢的東區規劃, 當中講到的公共房屋, 是指社屋, 經屋或有夾屋呢?

現時明確會興建夾屋的, 是否只有俾龍馬路機場旁邊的土地?

建議東區規劃, 要預留私人房屋, 夾屋, 不要全部都是社屋和經屋,

社區需要人消費, 才過促進社區工作崗位, 坦白說, 屋住社屋的, 經濟都有困難,

很難促進社區經濟, 反而更多需要非牟利社團照顧, 看看已有十年八年的石排灣,

各個商舖除了超市和麥當勞, 其他攞唔起, 唔希望未來東區也是一樣,

要居住有消費力的居民, 才能有社區經濟, 才有工作崗位。

附件: 無

土地工務局 DSSCU  
收件遞交 Distribuição de  
Correspondência Entrada

<input checked="" type="checkbox"/> DDFU	<input type="checkbox"/> DAD
<input type="checkbox"/> DBO	<input type="checkbox"/> DET
<input type="checkbox"/> DGR	<input type="checkbox"/> DF
<input type="checkbox"/> DEM	<input type="checkbox"/> DAT
<input type="checkbox"/> DJU	<input type="checkbox"/> _____

Re: 11/10/22  
O/A Classificação de DP

政府諮詢中心 GFCIP

諮詢編號: 25/10/2022

日期: 25/10/2022

收件人: JO Enc. [Signature]

0008

DSSCU  
0010002019783U



123291/2022

東區-2 詳細規劃草案

意見收集表

DSSCU/BAG

D004

根據第 12/2013 號法律《城市規劃法》第十九條及第 5/2014 號行政法規《~~2022 NOV 11 A 11:05~~ 城市規劃法》第十條及第十一條的規定，就東區-2 詳細規劃草案收集公眾和利害關係人的意見及建議。

對應條文/章節			主要内容	認 同	中 立	不 認 同	其他意見 / 建議 (如版面不足，請於補充頁說明)
公眾 讀本 (章)	規劃 草案 (條文)	技術 報告 (條文)					
1	第一條 至 第五條	一般規 定	對東區-2 土地使用及利用的條件作出詳細規定，約束公共實體及私人。配合社會及人口發展，規劃預計人口約為 9.6 萬人。			✓	人口結構從何而來。 莫非越毒。
2	第六條 至 第八條	目的、 定位及 策略	打造宜居新區、門戶商區、濱海地標，提出多個發展策略。			✓	解決沉降
3	第九條 至 第十條	分區空 間結 構、發 展條件	分區空間結構佈局由一軸帶、三核心、多廊道組成。			✓	從城市高軌發展。
4-6 9-10	第十一條 至 第十八條	土地使 用和利 用條件	以居住、公用設施、綠地或公共開放空間等作為主要的土地用途。			✓	發展民生。創業站。 青年共富。學樓。
			配合特區政府整體房屋政策，規劃公共房屋、其他房屋用地。			✓	建職業培訓學院 中學學院。
			公共房屋結合交通、教育、文化、康體及社會設施作佈局，打造宜居新區。			✓	公共房屋學校成一條。
			以獨立用地、住宅裙樓和地下空間作發展模式打造商團產業佈局，為中小企業提供發展空間。			✓	做價很貴。
			配置所需的文化、康體、教育、衛生、社會及市政等公共設施，促進與現有城區公共設施互補。			✓	沒有中學學院。
			實行土地集約利用、資源共享，以教育設施結合周邊康體設施，打造“學校村”。			✓	建職業學院。
			完善基礎建設，鋪設共同管道，採用“一環多支”的規劃佈局。			✓	一但有意外。 水電天然氣不可收裁

土地工務局 DSSCU  
收件遞交 Distribuição de Correspondência Entrada  
 DPU  DAD  
 DSO  DET  
 DUR  DEP  
 DEM  DAT  
 DRU   
 14/11/2022  
 羅國柱  
 O/A Chefe do Serviço de DEP



對應條文/章節			主要內容	認 同	中 立	不 認 同	其他意見/建議 (如版面不足,請於補充頁說明)
公眾 讀本 (章)	規劃 草案 (條文)	技術 報告 (條文)					
			訂定區內的各地段開發指標,提供建造條件及城市設計指引的參數。			✓	做了總評報告。
7	第十九條 至 第二十三條	道路與 交通規 劃	打造以輕軌為中心軸線、兩橫兩縱的路網佈局,以及串聯輻射整區慢行系統之多元出行交通體系。			✓	成本高昂。
			由步行道、行人天橋和地下通道,形成慢行系統,打造便捷和綠色低碳的出行環境。		✓		
8-9 11	第二十四條 至 第三十條	措施	採用高標準的防洪潮和排澇設計,同時設立救災物資倉庫、核心避難場所和緊急避難據點。			✓	乾風位。
			由城市運動公園、濱海綠廊、中央綠廊及綠化廊道組成多元綠網體系。	✓			無
			透過劃設多條綠廊、公共通廊及綠地型集中開放空間,促進風流動環境,並鼓勵實施節能和綠化策略,推動綠色建築。	✓			無
			構建“山、海、城”景觀特色,保護東望洋燈塔視域,以天際線、景觀帶、視域/視廊、景觀節點和門戶地標構建新景觀格局。			✓	無
			南端以城市級文化設施、特色小尺度街巷空間及優質濱水空間為主要景觀特徵,塑造海上門戶地標。			✓	不可能
			擬在澳門半島東北側與新城A區之間打造澳門全新地標性的休閒綠色設施及大型康體設施。		✓		無
			利用地下空間作複合建設,充分發揮土地的利用效率。			✓	無

## 前言

《東區-2 詳細規劃草案》現正進行公開諮詢，是次“詳規”是繼《澳門城市總體規劃》核准生效後，推出的首份法定分區詳細規劃草案，內容吸收新城規劃的技術成果，從頂層設計明確該區定位，內容豐富、功能清晰，高度體現特區政府對本澳未來城市發展的大局觀念，將為澳門構建繁榮美滿家園帶來一個全新示範區域。

此外，“詳規”提到將從空間協調上進一步做好城市功能佈局，致力打造宜居新區、門戶商圈、濱海地標的三大發展定位，並以建設公屋為主、完善民生配套、支持中小企業發展等策略，與現有本澳其他城區作功能互補；透過建設地標性設施、規劃廣大綠地及公共開放空間等，有利打造澳門城市濱海新門戶，將可配合好粵港澳大灣區發展建設，體現澳門作為中心城市的定位，打造粵澳合作新高地，做好深合區發展的“大文章”，滿足居民對美好生活的嚮往，推動廣大社會積極融入國家發展大局。

在“東區詳規”的意見收集中，婦聯總會通過參與多場的公開諮詢會、舉行座談、收集社區意見等渠道，廣泛收集會員及居民的意見，集思廣益、綜合建言、整理報告，最終從定位及策略、空間及土地、土地使用和利用條件、道路與交通規劃、防災、綠化、城市景觀、大型文化及康體地標、地下複合建設等，歸納五個方面內容建言獻策，協助特區政府制定更完善和更具前瞻性的新區城市規劃。期望政府充份接納社會意見和居民聲音，特別就新區建設中所面臨的交通壓力、職住平衡、社區設施的利用和配套、營商環境等居民重點關心的內容，以多措並舉的方式做好有關協調和規劃，以提升居民在城市生活的幸福感和獲得感為目標，有序落實東區“宜居新區、門戶商圈、濱海地標”的建設方向，共建“繁榮宜居”的澳門美好家園。

## 1. 目的、定位及策略：打造宜居新區、門戶商圈、濱海地標

規劃草案中提到，東區-2的整體發展將透過三大發展定位、六大發展策略，以及“一軸帶、三核心、多廊道”的整體佈局，打造成本澳宜居新區、門戶商圈、濱海地標的新社區、新示範。自諮詢開展以來，社會及居民普遍贊同有關規劃內容，當中的發展定位及策略目標清晰、明確及具可操作性。另一方面，除了對現有的土地、房屋、交通、公用設施、綠化環境等作詳細規劃外，亦應該區未來的有關居住、商業、出行、民生、社會資源等，就進駐人口特徵、居民生活需求、人均設施用地比例等作出較前瞻的預判，讓居民及社會更充分了解到東區-2未來的實際環境和情況。為此，本會提出以下三點建議：

(1) 東區-2發展應以配合“澳門世界旅遊休閒中心”的定位，進一步實現國家強調：“建設澳門新城區是發揮‘一國兩制’優勢，緩解澳門特區土地資源嚴重稀缺、改善居民生活質量的重要舉措”。就東區-2之定位如何優化澳門產業結構，建議借鑒部份國家及地區新城區之規劃經驗，並結合澳門的實際情況，遵從可持續發展、綠色低碳、環保、推動經濟適度多元發展和提高居民生活素質的原則施行土地用途。

(2) 為更好配合新城區總體規劃中對東區-2之發展路向，其規劃應以一脈相承之概念，在原有基礎上貫徹北部和中部規劃居住區，以住宅裙樓作商業承載點，扶持中小企發展，在學校村設人才培訓中心，為建設“澳門世界旅遊休閒中心”儲備人才，南部規劃海濱公園城市門戶，為文化創意產業、休閒旅遊提供發展空間等規劃，並配合澳門四大產業之定位，協調與周邊地區形成規模效應，提升城市競爭力，塑造獨特的城市形象。

(3) 澳門城市發展規劃相關的法律如第 10/2013 號法律《土地法》、第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》、第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》以及第 12/2013 號法律《城市規劃法》於 2013 年起相繼訂定出台，為配合澳門未來長遠規劃，建議檢視及完善城市規劃活動相關的各種專門單行法律法規及行政指引，例如審視現有的《防火安全法》是否能涵蓋未來地下商圈的規範準則；公屋商舖按照九二年法律授權管理，未來新城 A 區大量公屋商舖之管理是否跟上當前市場化之需求等情況，適時進行修法，及時回應社會發展的需求。

## 2. 分區空間及土地使用：軸帶與核心、住屋、公用設施、民生設施、衛生、學校、康體、管道、公用空間

東區-2 共設有 17 幅公用設施用地，佔區內用地面積達 11.9%，將興建包括文化、康體、教育、衛生、社會及市政等公用社區設施。目前，東區已率先有多個公共房屋建設項目動工，預計 2024 年開始逐步落成，符合條件的對象將成為遷入該區的首批居民。參考過往地區如石排灣公屋群的發展經驗，新區居民往往重點關心該區公用設施用地的發展規劃，對醫療、交通、商舖等民生配套的需求殷切。為此，本會提出以下三點建議：

(1) 為更好地回應新區及跨區居民對於東區-2 的公用設施及社區配套，建議參考鄰近地區，制訂更全面的人均社區設施使用面積標準，更清晰和透明地讓居民了解政府在設置及規劃有關用地時的考量準則，並有助因應人口變化，結合科學化指標，設定相關的數量或位置，如制訂醫療服務、市政設施、社會服務設施、運動、休憩空間等的人均使用面積，亦能作為日後各城規分區規劃的參考。此外，亦建議做好各公共房屋地段及公用設施用地的建設規劃和時間表，適時公佈有關工程的施工進展，讓全社會共同監督，務求同步落實房屋與公共設施的興建，讓居民在遷入新區時，各項生活配套能一步到位。

(2) 文本中提到將預設一幅醫療用地，但對照毗鄰的北區現有三所衛生中心，就人口密度而言，東區-2 預計有近十萬人口遷入，加上現時本澳人口結構呈現老齡化，未來醫療需求或將持續增加，該區的醫療承载力值得關注。從長遠角度出發，建議確保新區的社區衛生中心，提供全面初級衛生保健醫療服務及緊急醫療服務，並考慮以社會服務形式，提供治療及康復等輔助醫療服務，完善居民的各項醫療需要。

(3) 建議針對性研究和分析現有及日後公屋輪候家團的人口特徵，按他們的實際需要，適時調整及優化各項民生配套；對於即將建成的地段或項目，應持續向社會公佈有關房屋或設施的整體配套及細節，加強居民對新區發展的參與感及向心力。另外，建議同步做好有關落成公屋的商舖招標工作，透過居住房屋與商業空間的合理規劃和使用，在交通配套未完成整體串連之前，研判為商戶提供充夠誘因，例如降低公屋商戶的準入門檻、提供進駐的租金優惠或配套支援，吸引更多中小企落戶新區發展，釋出更多勞動職位，從而促進居民原區工作，長遠減輕本澳跨區通勤的壓力，達至職住平衡，滿足居民生活需求。

### 3. 土地使用和利用條件：地下空間、商圈產業佈局

在“產業佈局”發展方面，文本中提及將透過大眾運輸導向型發展（TOD）開發理念，以三個輕軌站為中心，加強輕軌站周邊地下行人通廊佈局，連接不同地段的地下空間，為區內打造全天候、廣連接的地下慢行系統，以及超過十二萬平方米建築面積的地下商業空間，並透過與地上連結，與住宅裙樓配套商業空間、獨立商業用地，三方面結合形成多元、複合的商圈產業佈局。與此同時，由於地下商業空間對本澳而言是一種新嘗試，當中涉及多種複合功能以及持份者，應從新思維對整個商業系統作通盤考量及管理。為此，本會提出以下三點建議：

（1）就發展地下商業空間方面，建議檢視現行法律法規或重新制訂一套完善的法律制度，針對如商業設施管理、商戶招商及進駐安排、商舖面積、種類、產業分佈、人流動線等，訂立關於地下商業空間發展的指引，釐清各政府部門的權責，促進跨部門的溝通協調，助力地下空間朝向市場化發展。

（2）就發展住宅裙樓配套商業空間方面，建議通過修改並完善現行法律，檢討有關公共房屋裙樓商戶的管理，以新思維規劃有關公屋群的整體商業設施配套、營商環境、數量、維護、招租等，並制訂有關指引，結合地下商業街作垂直發展的通盤考量，充分發揮當中的商業複合作用。

（3）建議參考鄰近發達地區在發展地下商業空間的經驗，除引入商業元素帶動社區經濟外，亦能規劃不同的產業及民生元素，如文化、旅遊、社會服務、交通出行等，引入相關的活動及服務，令地下空間成為東區門戶商圈的新引擎。

#### 4. 道路與交通規劃：交通體系、步行道、低碳出行環境

交通規劃方面，東區-2 將打造以輕軌為中心軸線、兩橫兩縱的路網佈局，串聯輻射整區慢行系統的多元出行交通體系，推動便捷、綠色、低碳的出行環境，成為宜居宜行的全新示範區。未來，東區-2 作為本澳重要的宜居社區，預期居住人口近十萬人，可見其人口密度、人員流動性較高，加上該區地理位置與港珠澳大橋口岸及第四通道接近，未來區內的交通生態會更趨繁忙多變，因此區內居民的交通出行及通勤情況需要當局加以關注和著墨。為此，本會提出以下四點建議：

(1) 東區-2 將連通北區及外港區，以上均是居民的主要居住及通勤區分，建議加快推進有關跨區通道的建設和規劃，包括 A2、A3 連接橋及 AB 通道等，著力舒緩社會對該區交通壓力的憂慮，亦能提升居民跨區使用公共設施的便利性，為共享東區-2 社區配套提供基礎；同時，做好有關連接點的前瞻部署和規劃工程安排，涉及主幹道的工程應交錯時段施工，減低對區內的影響以及其他衍生的交通問題。

(2) 東區-2 的交通規劃除了以輕軌和公交串連區內的交通網絡外，由步行道、行人天橋、地下通道及單車徑構成的慢行系統同樣是多元且綠色的出行體系，建議參考松山行人隧道及基馬拉斯大馬路空中走廊等成功經驗，做好步行網絡的全局規劃，並提前研判跨區步行設施接駁的可行性，為打通東區-2 與澳門本島的連接提供更多元的選擇，構建多元立體的步行環境示範區。

(3) 東區-2 作為宜居新區的定位，該區的社區配套及休憩設施可能同樣需要滿足跨區居民的需求，因此建議前瞻規劃區內泊車配套，以及臨時上落客位，並研究引入智慧化的電子泊車系統，優化掃碼支付、在公共停車場增設實時可泊車信息，在較大規模的停車場設泊車誘導系統，協助駕駛者更方便地尋找泊車位置等，以滿足未來發展需要。

(4) 完善區內及跨區交通，便利原區就業者出行。在輕軌東線尚未建成的初期，建議應持續做好有關公共巴士、步行系統、立體交通、跨區通道及行人步道等基礎建設銜接，鼓勵居民多使用公交服務，實踐綠色出行。

5. 措施：防災、綠化、城市景觀、大型文化及康體地標、地下複合建設

東區-2 規劃草案中，針對綠地或公共開放空間的用地得到大大提升，佔區內總面積 40.7%，達到 71.1 萬平方米，相關規劃有效回應居民對綠地及公共休憩空間的需求，同時為人口密度持續增長的北區注入更多綠色元素，有助改善居民跨區休憩或遊樂等情況，提升居民的生活質量和水平。另一方面，更提出透過打造城市級大型文化設施或商業設施，如提供運動場、遊樂場、單車徑和休憩區等設施，緩解居民對休閒設施。為此，本會對上述內容提出以下四點建議：

- (1) 東區-2 規劃了完整的環岸單車徑，現時澳門南岸綠廊、氹仔海濱休憩區及路環蓮花單車徑的連接工作亦開展中，望當局能考慮有關單車徑串連的可能性，打造出澳門東岸至南岸的濱海單車徑，為城市打造全新的休閒旅遊亮點。
- (2) 在城市級文化設施方面，建議參照國內一線城市的文化設施建設標準，結合澳門美食之城、世遺特色、世旅中心等名片元素，考慮興建如圖書館、複合文化中心等具本土特色、具標誌性的文體設施，提升旅遊城市形象。
- (3) 此外，未來在東區-2 的不同休閒及文化設施規劃上，加入更多無障礙元素及共融視角，以照顧不同居民及群體的休憩需要，同時期望有更多適合大齡兒童遊玩的設施，為他們提供較具挑戰性的設備，滿足各階段兒青的成長需要。
- (4) 長遠而言，期望東區以先行先試的方式，以實現建設兒童友好城市為切入導向，從政策頂層設計、資源投放、管理參與等方式進行公共休憩空間的佈局設計，推進新城建設適應兒童身心發展，滿足兒童服務和活動需求。

(完)

頁 7 / 7

DSSCU  
0010002049235Q



澳門中華總商會

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE MACAU  
MACAO CHAMBER OF COMMERCE

澳門新口岸上海街175號中總大廈五樓  
Rua de Xangai 175, Edif. ACM, 5º, Macau

Tel. 28576833 Fax. 28594513 Web Site: http://www.acm.org.mo E-mail: acmmcc@macau.ctm.net

2022 DEC -2 P 4: 19

7106/ 172 /2022

2/12/2022

Your Ref. ....  
編號 / 參閱

Our Ref. ....  
本會編號

Date: .....  
日期

逕啟者：

特區政府就“東區-2詳細規劃草案”進行公開諮詢，政府根據《城市規劃法》及其相關程序編製出的詳規草案，其內容豐富詳實，因地制宜並給合本澳社會發展所需，是一份接地氣的規劃，符合本澳可持續發展的施政理念，本會予以充分肯定。此外，今次諮詢文本中，當局花了不少心思，撰寫了公眾讀本部分，整理及列出內容要點，使公眾容易閱讀及理解，值得讚賞。

為此，本會對“東區-2詳細規劃草案”提出以下三點意見：

- 一、增添商業元素，強化門戶商圈功能。“東區-2”的C1類商業用地比例只有0.9%，實際僅有三幅獨立商業用地；雖有輕軌地下商業街及公屋裙樓商舖發展社區商業，但是，巧婦難為無米之炊，在商業地佔比少以及公屋群樓商舖仍沿用房屋局二八/九二/M號法令管理的前提下，要將“東區-2”達至門戶商圈的功能，在客觀上來看是具有很大的難度。  
首先，要有破舊立新的精神，法律要與時俱進，否則，難以在這片規劃預計人口將近十萬土地上，形成一定的商業規模及氛圍，這也直接影響到職住平衡的成效；其次，輕軌地下商業街的規劃，除了可參考世界各地地下商業街的成功經驗外，亦應整體考慮其招商引資與及日後營運管理等因素時，倘過於招攬大型品牌落戶，而本地中小商號難以參與其中的話，則對中小商號發展無法起到促進作用，當局宜作好全盤部署及安排。
- 二、濱海地標應緊緊圍繞“一中心、一基地”的定位謀劃發展。鄰近珠海的日月貝是一個很成功的案例，本身是珠海大劇院的日月貝，集合了文化元素和地標建築，為文旅產業增添亮麗名片。然而，我們這個濱海地標可以考慮在文旅元素的基礎上，將“旅遊+文化”產生疊加效應。例如：近年政府致力發展元宇宙及智慧交通，地標建築除了可以集合中葡文化的建築色彩外，亦可設置一些與元宇宙有關的體驗館，並且

土地工務局 DSSCU	
收件遞交 Distribuição de Correspondência Entrada	
<input checked="" type="checkbox"/> DPU	<input type="checkbox"/> DAD
<input type="checkbox"/> DSO	<input type="checkbox"/> DET
<input type="checkbox"/> DUR	<input type="checkbox"/> DIF
<input type="checkbox"/> DEM	<input type="checkbox"/> DAT
<input type="checkbox"/> DJU	<input type="checkbox"/>
負責人員	
O/A Responsável da DE(BAG)	

2021/10/01

<sup>1</sup> D006 意見提交者後通過電郵重新提交了修改意見 E019，並說明以電郵為準，故匯編僅保留 E019。



## 澳門中華總商會

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE MACAU  
MACAO CHAMBER OF COMMERCE

澳門新口岸上海街175號中總大廈五樓

Rua de Xangai 175, Edif. ACM, 5º, Macau

Tel. 28576833 Fax. 28594513 Web Site: <http://www.acm.org.mo> E-mail: [acmmcc@macau.ctm.net](mailto:acmmcc@macau.ctm.net)

可以考慮在地標建築附近設置一段迴轉路，提供無人駕駛體驗，推動智慧交通發展。

- 三、多措並舉疏導跨區交通壓力。可以預見未來跨區交通壓力的承载力會受到挑戰和考驗，一是大量人口遷入該區居住，可能導致該批人口中的在職人士需跨區工作；二是該區內有八間學校的“學校村”，包括澳門坊眾學校、聖瑪大肋納學校、新華學校、蔡農子弟學校、勞校中學、同善堂中學、海暉學校、聖德蘭學校，多數是北區學校，裏面涉及一定數量的跨境學童及大量的跨區學童；三是具有多亮點和特色的宜居新區，勢必吸引居民及旅客前往消閒娛樂。因此，政府宜多措並舉疏導跨區交通壓力。

此外，早前政府開展《澳門陸路整體交通運輸規劃（二〇二一—二〇三〇）》諮詢時，提出了在新城A區與科學館之間建設跨海纜車的構思。到今次的諮詢，雖然政府沒有百分百否定這個構思，但也沒有就該構思披露更多內容，坊間擔心跨海纜車是大白象工程的憂慮，在無法有更多訊息的情況下而得以減輕或消除。事實上，跨海纜車作為載人的交通工具，是具有賣點的，能吸引人流入區，帶旺皇朝區、“東區-2”；倘政府認為跨海纜車的建造及營運成本過高，又可否開放為旅遊項目，交予市場化，由私人企業承接建造及營運。

上述意見，供 貴局參考。

順頌  
台祺  
此致  
澳門特區政府  
土地工務局



澳門中華總商會 謹啟

二零二二年十二月二日

經社區服務諮詢委員會轉介意見，公函日期：16/10/2022



澳門特別行政區政府  
 Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
 社區服務諮詢委員會  
 Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

土地工務局 DSSCU  
 地籍及人字管理處接待櫃檯 DIP/BAG

16 OCT 2022

收件編號  
 ENTRADA Nº

133086/2022  
 DSSCU  
 0010002098705W



個案記錄

收件編號：418/CCSC/2022	來源：10月議程前發言	提案者：陳熲臻委員
事由：	東區-2 地下空間建造需提前做好設計和規劃	
	<p>「東區-2 詳細規劃草案」正式開始公眾諮詢，該區域預計居住人口約 10 萬人，將打造成具完善民生配套、宜居社區，是濱海新門戶。其中，發展地下空間為該區重要發展策略之一，通過地下通道及地下商業街以連接 3 個輕軌站點、地段及街道，發展複合功能的地下空間，充分發揮土地的利用效率，提供現代化城市服務。</p> <p>有關地下空間發展的構想令人期待，根據規劃草案，地下複合功能區分佈甚廣，依 3 個輕軌站點南北分佈，其中地下商業空間遍佈 26 個地段，總最小建築面積多達 123,150 平方米。本澳以往在建造和維護地下商業空間的經驗相對較少，是次建造如此大規模的地下商業體，需要提前做好完備的設計和規劃，並做好相關研究，以發揮地下空間的最大功能。</p> <p>參照以往本澳建造地下空間的情況和遇到的一些問題，建議需要特別關注地下商業空間的通風情況、滲漏水、消防安全等問題，另外亦需特別考慮防水浸的問題，以保障地下商業體可以在安全的環境下經營運作，市民亦可有舒適的活動空間，真正打造宜居社區。</p>	
記錄人員：	陳沛珊	記錄日期：2022年10月12日

土地工務局 DSSCU  
 文件遞交 Distribuição de Correspondência Entrada

DPU     DAD  
 DBO     DET  
 DUK     DIF  
 DDM     DAT  
 DRU   

16 / 10 / 2022  
 負責人  
 O/A Responsável de DIP(BAG)

經社區服務諮詢委員會轉介意見，公函日期：16/11/2022

D009

DSSCU  
0010002098707Y



133088 / com +



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
社區服務諮詢委員會  
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

土地工務局 DSSCU  
註冊及人事管理處法律樓 DIP/BAG  
16 NOV 2022  
收件編號 ENTRADA Nº

附件二

個案記錄

收件編號：527/CCSC/2022	來源：11月議程前發言	提案者：李嘉俊委員
事由：	前瞻規劃提升東區-2 跨區便利性	
	<p>“東區-2 詳細規劃草案”正開展公開諮詢工作，當中明確闡述了未來社會設施的供應和類型，當中包括文化、體育、衛生及市政等公共設施，可見政府在該區規劃上總結了過往經驗，尤其對民生配套有著較為完善的思考和佈局。</p> <p>除此之外，0.36 平方公里的綠化用地同樣是規劃的亮點之一，內含的城市公園及運動公園等設施，澳門居民已是期待已久，相關配套除了滿足該區居民之外，同樣符合中區居民對公用設施的需要。</p> <p>為此，本人提出以下建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 加快落實 A-B 區通道的建設時間表</li> </ol> <p>皇朝區居民長期對市政及政府服務設施提出訴求，而 A-B 區通道則為該區共享東區-2 社區配套提供基礎。然而，目前 A-B 區通道僅完成前期研究，具體的興建及完工時間尚未清晰，期望當局加快推進有關工程規劃進度，為滿足中區居民的民生配套需求提供更多可能性。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 前瞻規劃區內泊車配套</li> </ol> <p>作為上點建議的延伸，東區-2 的社區配套可能不單要滿足該區居民的需求，尤其是地標性的休閒綠色用地，跨區休憩的情況是可以預視的。因此，期望當局針對該地，以及綜合街市大樓和衛生中心的泊車設施及供應，作出前瞻性的規劃部署，以滿足未來居民需要。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 串連打造澳門濱海單車長廊</li> </ol> <p>東區-2 規劃了完整的環岸單車徑，而現時澳門南岸綠廊-氹仔海濱休憩區-路環蓮花單車徑的連接工作亦在有序開展當中，期望當局能考慮有關單車徑串連的可能性，以打造出一條澳門東岸至南岸的濱海單車徑，在完善本澳親水休憩設施佈局的同時，為城市打造一個全新的旅遊亮點。</p>	
記錄人員：	陳沛珊	記錄日期：2022年11月9日

土地工務局 DSSCU  
收件編號 Distribuição de Correspondência Entrada  
 DPU  DAD  
 DBO  DDT  
 DUR  DUF  
 DBM  DAT  
 DUU  DAF  
 16/11/2022  
 負責人員  
 O/A Responsável de DIP(BAG)

經社區服務諮詢委員會轉介意見，公函日期：16/11/2022

D010

DSSCU  
0010002098708Z



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
社區服務諮詢委員會  
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

土地工務局 DSSCU  
房屋及人事管理處接待組 DIP/BAG  
16 NOV 2022  
收件編號  
ENTRADA Nº

附件二

133 of 2022

### 個案記錄

收件編號：486/CCSC/2022	來源：議程前發言	提案者：施逸委員、 許龍通委員
事由：	東區 2 詳細規劃草案建議	
內容	<p>東區-2 詳細規劃草案正值公開諮詢期，草案作為首份法定的詳細規劃，未來該區人口預計達到 9 萬 6 千人，如何進一步做好城市區域規劃佈局十分重要，本人及許龍通委員收集東北區居民意見時，普遍認為東區 2 建設有助緩解澳門居民“上樓難”的問題，亦認同草案中提及的三大發展定位，然而，在城規設計理念和實際草案上存在的可優化的空間，本人及許龍通委員的建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 優化跨區道路，舒緩交通壓力。草案設計來往澳門半島及港珠澳大橋口岸的跨區通道一共六條，以該區未來人口和跨區、通關旅客計算將會突破十萬人，相信港珠澳大橋口岸將成為繼關閘、青茂口岸後又一大通關樞紐，亦會對區內關鍵主幹道將帶來巨大交通壓力，冀當局能更具前瞻性規劃口岸及各跨區道路，如拓寬主要跨區、次要幹道、或增加立體交通等方式，以便利區內居民跨區上班就學和通關。</li> <li>2. 打通 TOD(公共交通導向)經濟商圈，活化地上地下區域經濟。諮詢期中收到不少居民建議政府設立夜市，地下商圈等促進居民就業創業，有助帶動經濟、文創發展，草案中將建設三個 TOD 核心於區內，冀當局可結合輕軌站功能，由上至下發揮土地價值，如站內商場、地下餐飲美食街、生活零售、連接地上交通出入口平台等，透過交通、文化、娛樂、旅遊、商業等機能整合，成為「食、行、遊、購、娛」的大眾運輸樞紐。</li> </ol>	
記錄人員：張文傑	記錄日期：	01/11/2022

土地工務局 DSSCU  
收件編號 Distribuição de  
Correspondência Entrada  
 DPU  DAD  
 DBO  DAF  
 DUR  DDF  
 DEM  DAF  
 DJU  \_\_\_\_\_  
16 / 11 / 2022  
負責人  
O/A Responsável de DIP(BAG)

經社區服務諮詢委員會轉介意見，公函日期：16/11/2022

D011

DSSCU  
0010002098704V



133095 | 2022



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
社區服務諮詢委員會  
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

土地工務局 DSSCU  
註冊及人事管理處接待棧 DIP/BAG  
16 NOV 2022  
收件日期  
ENTRADA

附件  
三

### 個案記錄

收件編號：487/CCSC/2022	來源：議程前發言	提案者：許樂敏委員
事由：	有關“東區-2 詳細規劃草案”的建議	
內容	<p>不斷改善居民居住環境、提高生活質量是特區政府長期以來的主要施政目標之一。當局在“東區-2 詳細規劃草案”提出，以建設宜居社區，為澳門居民打造美麗家園為中長期目標。鑑於廣大居民對該區公用設施、醫療、交通、商舖等民生配套的殷切需求與期盼，本人提出以下建議：</p> <p>一、做好前期公屋群與相關公共設施的交通、步行、公屋商舖招標銜接。按照規劃草案，大部分公用及社會設施均集中於中北及中南片區，根據社會發展的實際情況，進一步科學、合理規劃用地佈局。</p> <p>二、確保新城區社區衛生中心有全面初級衛生保健醫療服務及緊急醫療服務，考慮以社會服務形式提供治療及康復服務，切實滿足居民的需要。</p> <p>三、做好前瞻部署和規劃工程安排，涉及主幹道的工程應交錯時段施工，減低未來區內出現通勤壓力。如可參考松山行人隧道及基馬拉斯大馬路空中走廊等成功經驗，做好步行網絡的全局規劃。同時，就跨區步行設施接駁的可行性進行分析研究，打通與澳門半島的連接提供更多元的選擇。</p> <p>四、期望針對研究和分析現有及日後該區的人口特徵，持續優化各項民生配套，結合實際規劃方案建設整體配套，融合市民生活所需，有序同步落實交通、房屋與公共設施的興建，落實好“宜居新區”的規劃目標。</p>	
記錄人員：張文傑	記錄日期：	01/11/2022

土地工務局 DSSCU  
收件遞交 Distribuição de Correspondência Entrada

<input type="checkbox"/> DPU	<input type="checkbox"/> DAD
<input type="checkbox"/> DSO	<input type="checkbox"/> DET
<input type="checkbox"/> DUR	<input type="checkbox"/> DIF
<input type="checkbox"/> DEM	<input type="checkbox"/> DAT
<input type="checkbox"/> DPU	<input type="checkbox"/>

16/11/2022  
負責人員  
O/A Responsável de DIP/BAG

經社區服務諮詢委員會轉介意見，公函日期：16/11/2022

D012

DSSCU  
0010002098703U



13304 / 2022

澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
社區服務諮詢委員會  
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

個案記錄

土地工務局 DSSCU  
註冊及人事管理處秘書處 DIP(BAG)  
16 NOV 2022  
收件編號  
ENTRADA Nº

附件  
四

收件編號：488/CCSC/2022	來源：議程前發言	提案者：陳智榮委員
事由：	關注東區 2 圖書館建築規劃	
內容：	<p>澳門《東區-2 詳細規劃草案》現正進行諮詢，根據詳規草案規劃該區土地面積共 1.74 平方公里，初步設 24,000 個經屋、4,000 個社屋及約 4,000 個其他類型房屋單位，預計人口共 9.6 萬人。</p> <p>根據中國《公共圖書館建設標準》，在服務人口在 5 至 20 萬、服務覆蓋範圍在 2.5 千米的小型圖書館的建築面積應為 800 至 4,500 平方米，聯合國教科文組織建議市民前往圖書館等公共設施應在 15 分鐘內可到達。</p> <p>按照以上標準及指引，東區 2 中政府應建設一個獨立的、集中的社區圖書館以供該區市民使用公共文化服務。東區 2 毗連黑沙環新填海區及馬、黑、祐社區，以上社區根據統計暨普查局 2021 年人口普查結果顯示人口總數為 13 萬 9 千人，而黑沙環新填海區是全澳在 0-14 歲的少年兒童人口佔該區人口比例最高的社區，在如此人口密度及兒童比例當中，理應擁有多個圖書館以供市民使用，但黑沙環新填海區及馬、黑、祐社區總計只有兩個圖書館，該區平均每位市民擁有 0.003 千米，比例為全澳最低令人感到憂慮。</p> <p>因此考慮東區 2 的 D1、D2 地段應考慮其幅射服務範圍、人口及年齡比例，應建立獨棟圖書館建築，包含兒童閱讀領域、文藝科普兼容的展覽場所為東區以及黑沙環新填海區及馬、黑、祐社區市民提供便利、適切的公共文化服務，以及聯動整個東區的文化和學習資源打造新型資訊學習型社區。</p>	
記錄人員：	張文傑	記錄日期：01/11/2022

土地工務局 DSSCU  
收件遞交 Distribuição de  
Correspondência Entrada  
 DPU  DAD  
 DBO  DET  
 DUR  DIF  
 DDM  DAT  
 DUJ   
 16/11/2022  
 負責人員  
 O/A Responsável da DIP(BAG)

