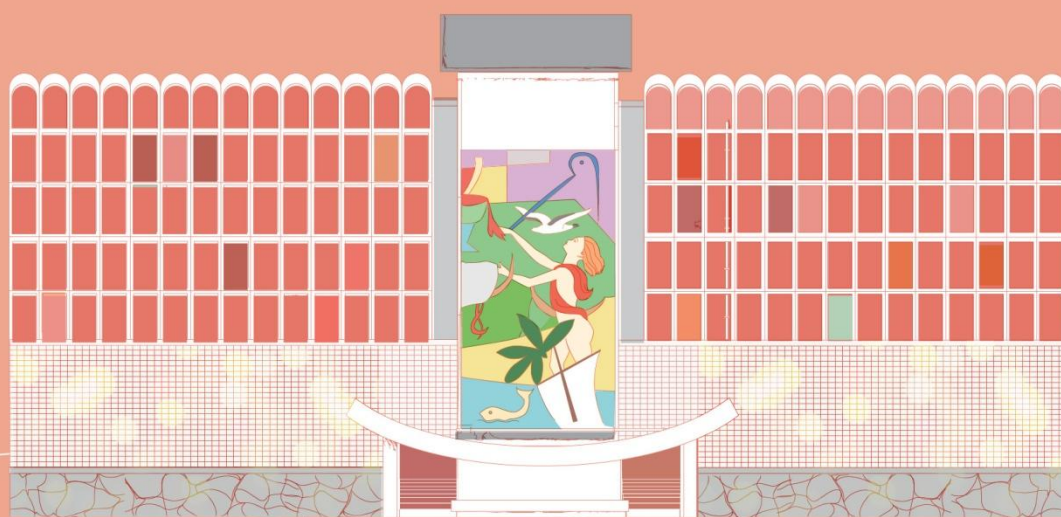


澳門特別行政區

# 舊愛都酒店及 新花園泳池 再利用構想

徵集意見文本

(意見徵集期：2015年7月22日至9月20日)



澳門特別行政區政府  
社會文化司司長辦公室

2015年7月22日



# 目 錄

一、前言.....	2
二、歷史資料.....	4
三、建築特色.....	5
四、環境現況.....	7
(一) 舊愛都酒店.....	7
(二) 新花園泳池.....	10
五、目的.....	11
六、主要內容.....	14
(一) 功能定位.....	14
(二) 空間規劃.....	14
(三) 高度原則.....	15
七、意見收集.....	17

## 一、前言

青少年作為社會未來的棟樑，在社會可持續發展中擔任重要的角色。特區政府十分重視青少年的全面培育及身心發展，為引導青少年參與健康而有益的社會活動，培養良好的個人興趣，充實生活，發展自我，特區政府將計劃優化青少年的活動空間和設施，為澳門年青一代的健康成長提供更好條件。

過去數年，澳門城市經歷了前所未有的高速發展，人口急劇增加，土地資源相對緊張，城市空間成為澳門極為珍貴的資源。為配合澳門社會整體的未來發展，善用土地資源，特區政府對位處塔石廣場附近的舊愛都酒店及新花園泳池提出再利用的構思，期望能釋放更多空間給予廣大市民、特別是青少年使用。

舊愛都酒店及新花園泳池所處的區域，文化氛圍濃厚、學校集中，具備青少年活動聚集的優勢，有條件打造成為青少年文康活動中心，並通過其串連起塔石廣場附近的世界遺產及文化、文創、教育、康體等設施，互補增益，形成廣大片區，從而優化青少年的活動空間及市民大眾的生活環境。

特區政府現正就舊愛都酒店及新花園泳池的再利用構思收集市民意見，並於 2015 年 7 月 22 日至 9 月 20 日進行為期 61 日的全面意見徵集，期望透過集思廣益，進一步優化和完善有關舊愛都酒店及新花園泳池的再利用構思。

特區政府誠邀全澳市民發表寶貴的意見及建議。我們期望透過收集多角度、不同立場的意見，合力討論舊愛都酒店及新花園泳池的未來規劃。在意見收集期結束後將對有關意見進行匯集和分析，歸納總結，以優化相關規劃和安排後續的工作。

有關舊愛都酒店及新花園泳池再利用構想的徵集意見文本，可在社會文化司司長辦公室網頁（[www.gsasc.gov.mo](http://www.gsasc.gov.mo)）、文化局網頁（[www.icm.gov.mo](http://www.icm.gov.mo)）、教育暨青年局網頁（[www.dsej.gov.mo](http://www.dsej.gov.mo)）、體育發展局網頁（[www.sport.gov.mo](http://www.sport.gov.mo)）下載，或親臨塔石廣場文化局大樓、文化局轄下公共圖書館，包括澳門中央圖書館（總館）、民政總署大樓圖書館、何東圖書館、青洲圖書館、望廈圖書館、紅街市圖書館、氹仔圖書館（中央公園）及路環圖書館索取。歡迎市民從現在開始至 2015 年 9 月 20 日之前，通過以下方式提供意見：

郵寄或親臨遞交：澳門塔石廣場文化局大樓；

或透過上述網址提交。



圖一：舊愛都酒店外貌

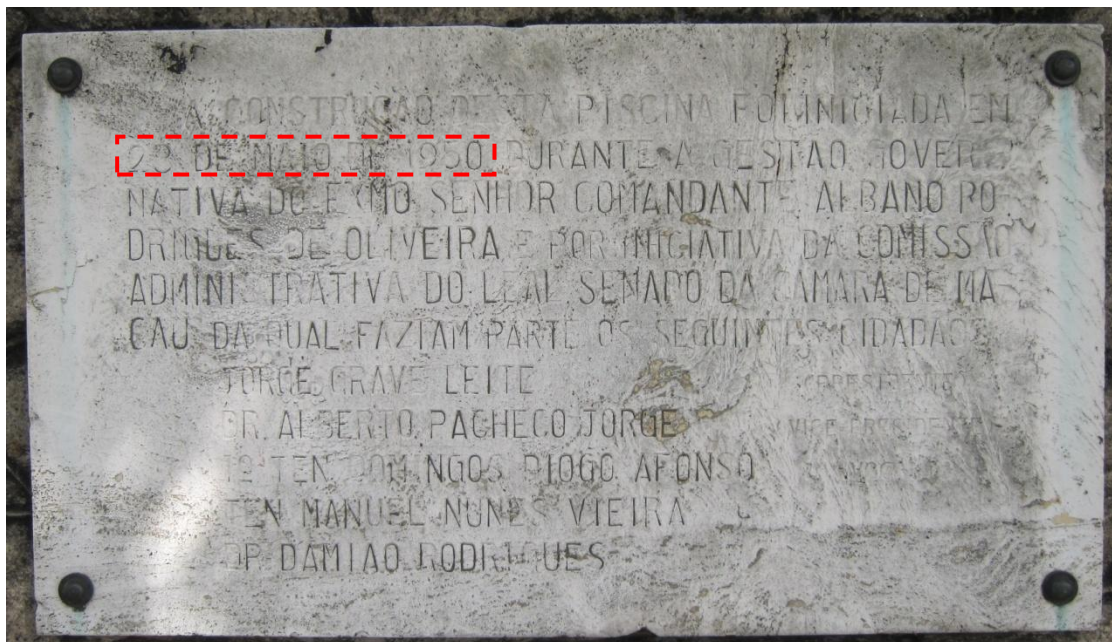


## 二、歷史資料

舊愛都酒店及新花園泳池位處士多烏拜斯大馬路塔石廣場東側，毗鄰塔石體育館（圖一）。

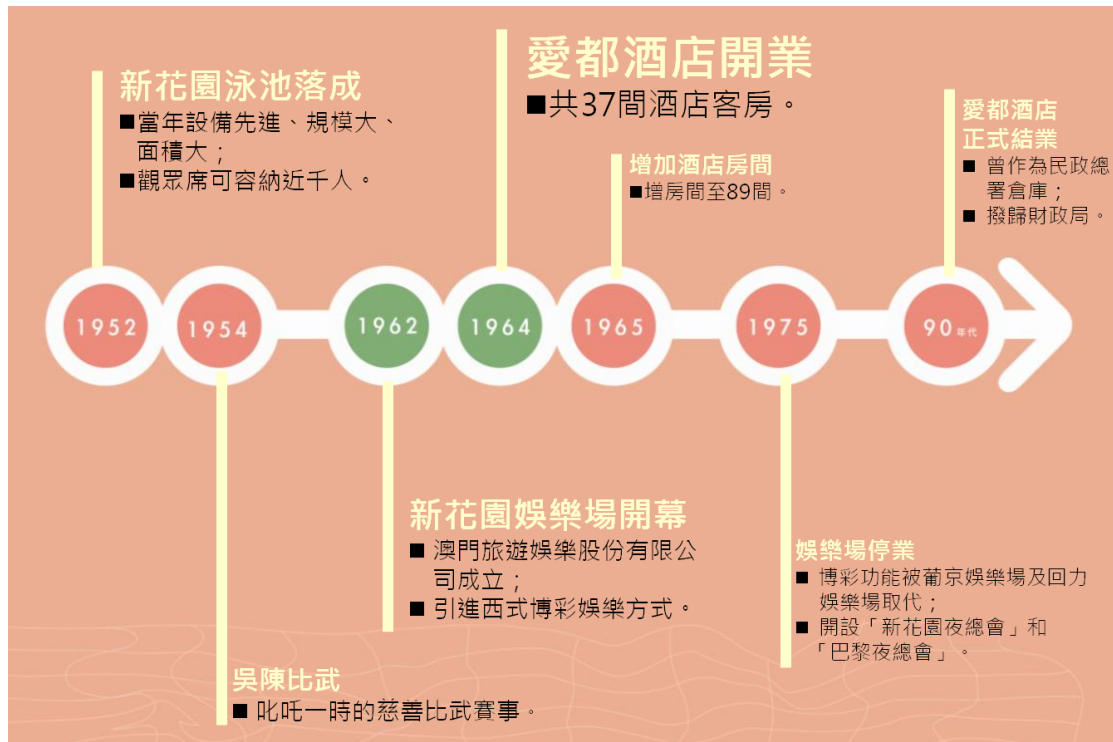
新花園泳池（Piscina Municipal Estoril）即昔日的市政廳游泳池，於 1950 年 5 月開始興建（圖二），並於 1952 年 6 月 19 日正式開幕，是昔日舉辦大型文藝活動的場所，曾舉辦多個具特殊意義的活動，如 1954 年轟動省港澳的“吳陳比武”。

20 世紀 60 年代初，澳門旅遊娛樂股份有限公司（S.T.D.M）成立。1962 年 1 月 1 日，新花園娛樂場正式開幕，引進西式博彩娛樂方式，成為澳門首間擁有中西式博彩設施的大型娛樂場，其時愛都酒店仍在興建中。1964 年 2 月 17 日，愛都酒店正式開業，當時共有 37 間酒店房間，1965 年愛都酒店房間增至 89 間（圖三）。



圖二：新花園泳池的奠基紀念碑（標示為 1950 年 5 月 23 日）

1975 年，新花園娛樂場因其博彩功能被葡京娛樂場及回力娛樂場取代而停業。於 70 年代亦曾開設新花園夜總會和巴黎夜總會，至 90 年代因經營問題而結業。其後，曾作為民政總署的倉庫，至 2005 年撥歸特區政府財政局，至今仍未被賦予新的功能，極待活化利用。



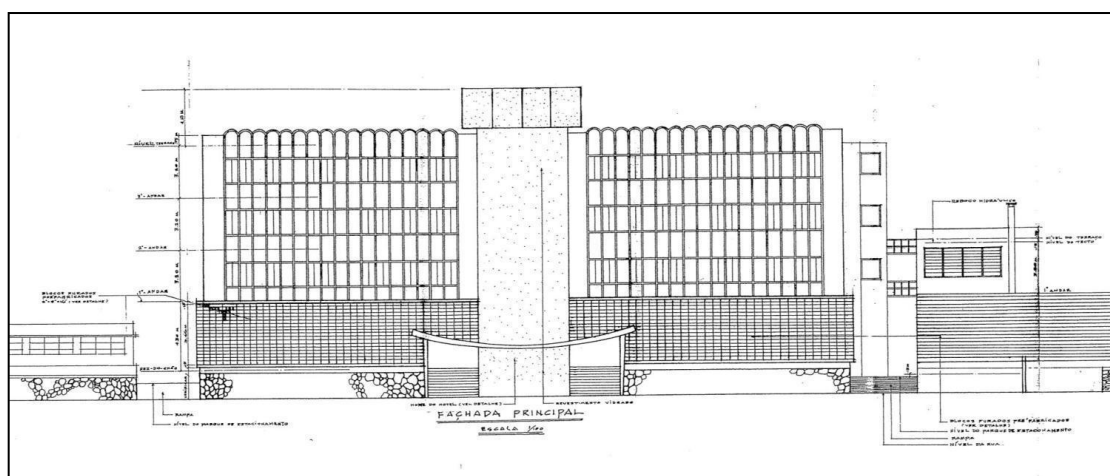
圖三：舊愛都酒店及新花園泳池“大事記”

### 三、建築特色

現有四層高的愛都酒店，由香港的葡萄牙籍建築師 A.V. Alvares 設計，可歸類為當時西歐各國盛行的國際主義風格。

愛都酒店沿士多烏拜斯大馬路之現有建築正立面，總長約 73.14 米，高度約 16.4 米（不包括梯屋高度）。其正立面中間外牆上的馬賽克壁畫，尺寸為橫 5.7 米、高 13.6 米。在建築設計中設置裝飾藝術作品一直是戰後國際主義風格建築的普遍做法。

根據目前所得的資料顯示，愛都酒店的壁畫設計者，為意大利籍的建築師及藝術家夏剛志（Oseo Acconci），他於意大利出生，在二戰期間移居澳門，為當時活躍於本澳的建築師及藝術家，與其時澳門的中外藝術家組成“天虹美術會”（Grupo Arco-Iris），共同舉辦繪畫及雕塑展覽。夏剛志的作品，除愛都酒店正立面的壁畫之外，還有路環七苦聖母教堂、西墳馬路6號房屋（藍屋仔）、望廈育嬰堂等等。



圖四：1963年愛都酒店正立面圖則

在1963年的愛都酒店正立面圖則中（圖四），還未看到酒店的壁畫圖案。從工務部門的檔案資料中找到一張愛都酒店壁畫的設計圖則，獲批於1964年7月23日，故推斷壁畫的建造年份不早於此日期。而根據1965年2月出版的《澳門工商年鑑》內的愛都酒店廣告（圖五），已見到壁畫的存在。由此推知，愛都酒店的壁畫應建造於1964年7月至1965年初之間。



1 遊樂娛樂來年一 鑑年商工門澳 (也者成而勢不有未下天)

事雖有相當的發展，由於交通的便利，外地遊客的頻繁，引起遊樂事業的繁榮，一片好景，為過去的一年來各項遊樂事業的情況，分述如下：

### 戲院電映業

本澳戲院業在過去一年來，亦有發展，戲院方面原有平安、城多利、國華、清華、百老匯、東方、永樂、麗華、金城等九家，各戲院均擁有相當的觀眾，去年底，新豐戲院位於市區南灣，地點適中，全院座位達一千六百餘，為本澳座位最多的戲院，放映中西名片，此外，位於海傍的聯新戲院，亦於去年初改由聯新戲院公司經營，全院加以改建，設備新穎，放映首輪名片，至此全澳戲院業，共計十家。

由於各戲院的業務發展，除原有平安、城多利、清華、永樂、麗華、金城、東方、百老匯、國華、永樂等戲院外，新增有聯新戲院，設備新穎，放映首輪名片，至此全澳戲院業，共計十家。

### 旅遊娛樂公司

本澳旅遊娛樂公司，自去年底，由民政總署撥歸財政局後，至今未被賦予新的用途。愛都酒店正立面的石圍牆連接至高美士中葡中學，在愛都酒店興建前已存在，現況保存良好；而愛都酒店內部空間則較為惡劣，建築內鋼筋長期外露於空氣中，已出現銹蝕情況，鋼筋負重能力大大下降，現時已發現有牆面倒塌，亦有些牆面出現十分明顯的裂痕（圖六至十四）。

(暫與則聞名立以學) 鑑年商工門澳 後頁錄目

## 新花園娛樂場

下轄公司有限有樂娛遊旅門澳

四八四四 一二零二 零二零二：話電

### 彩博式美歐

水酒應供 節調暖冷 奐美輪美 備設內場



**店酒大都愛** 附設

嘉賓 精製 特聘 華麗 四樓 交通 環境 裝置 每房 高貴 一流 保證 餐名 聘名 麗舞 樓樓 通境 置置 房房 貴貴 設設 滿意 點廚 點廚 廳廳 美美 氣氣 室室 備備

(喉龍二)路馬大斯拜紐多士：址地  
三八零二 二八零二 一八零二：話電

圖五：1965年2月出版的《澳門工商年鑑》的愛都酒店廣告

## 四、環境現況

### (一) 舊愛都酒店

2005年，舊愛都酒店由民政總署撥歸財政局後，至今未被賦予新的用途。愛都酒店正立面的石圍牆連接至高美士中葡中學，在愛都酒店興建前已存在，現況保存良好；而愛都酒店內部空間則較為惡劣，建築內鋼筋長期外露於空氣中，已出現銹蝕情況，鋼筋負重能力大大下降，現時已發現有牆面倒塌，亦有些牆面出現十分明顯的裂痕（圖六至十四）。



圖六：內部現況



圖七：內部現況



圖八：三樓餐廳舞池



圖九：酒店客房內部



圖十：酒店地面層





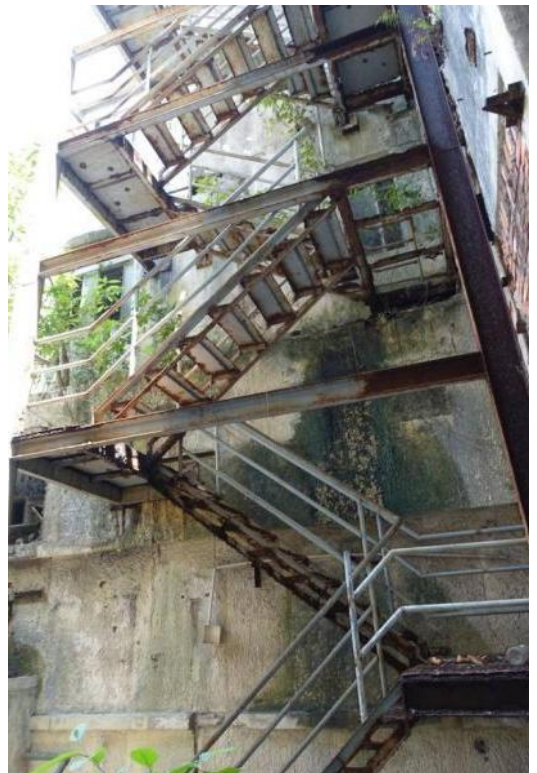
圖十一：酒店內部壁畫



圖十二：酒店走道



圖十三：建築外牆

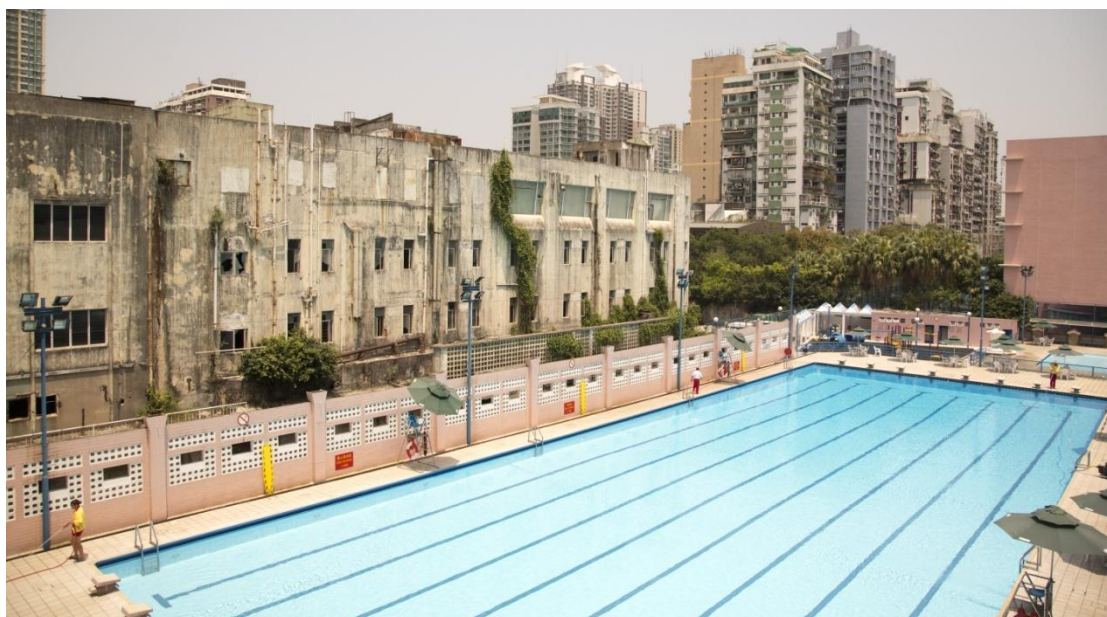


圖十四：外部逃生樓梯

## (二) 新花園泳池

1952年6月19日新花園泳池落成(圖十五)，建成初期是澳門最具規模之比賽專用泳池，至今已使用60多年，屬於民政總署的康體設施，包括：

- 大池：可容納500人，水深1.2M - 3.4M；
- 兒童池：可容納30人，水深0.4M - 0.9M；
- 更衣室：男、女各13間；
- 沖涼房：男、女各有15間，開放式沖涼；
- 公眾看台：可容納800人；
- 其他設備：鞦韆木橋等的兒童遊樂場、小食部等。



圖十五：新花園泳池現況

新花園泳池是本澳居民的休閒運動場所，服務範圍至少涵蓋望德堂區、風順堂區及花王堂區。泳池設施雖一直有定期進行維護工程，但對比本澳現時新落成的游泳池綜合體，其空間有待增加，設備也有待優化。如果由現時的室外游泳池改變為

全天候恆溫泳池，令游泳池可全年開放，也可免受室外環境影響。因此，如進行改建工程，可提高市民在非泳季期間的使用率和優化該區的康體設施。

## **五、目的**

特區政府以公眾利益的角度考慮舊愛都酒店及新花園泳池的整體規劃，以協助青少年身心健康發展為核心，完善該區設施，營造文化、康體及休閒氛圍，將舊愛都酒店及新花園泳池打造成為青少年文康活動中心，並以此為據點，與塔石廣場周邊的文化、文創、教育、體育等設施結合，形成廣大片區，互補增益，發揮協同效應，並注入新的活力，為青少年的多元化發展創造更良好的環境。

### **(一) 規劃重建，釋放空間，供市民大眾享用**

舊愛都酒店已閒置多年，與鄰接的新花園泳池具有共同重新規劃和利用的條件，目前構想將舊愛都酒店及新花園泳池打造成為青少年文康活動中心，除為青少年提供藝文教育及康體活動空間之外，亦積極研究利用地下的空間，增設開放給市民大眾使用的停車場，同時也希望增添咖啡茶座，透過舊愛都酒店的重新利用，進一步激活整個片區。

### **(二) 串連周邊設施，發揮片區協同效應**

現時愛都酒店附近及塔石廣場周邊分佈著不少的文化遺產、文化、文創、教育、體育及休閒設施（圖十六、十七），包括：







因此，位處澳門舊城區的愛都酒店，若然與上述既有設施結合互補，發揮協同效應，將形成以塔石廣場為核心向四周輻射擴散的廣大片區，東接東望洋燈塔，西接大三巴及新橋社區，南聯望德堂文創區，北臨盧廉若公園及葉挺故居等，為澳門打造城市文化藍圖的新亮點。



圖十七：與世遺及文化教育康體設施的串連

### (三) 增設演藝廳和藝文排練空間，回應業界及市民的需求

現時有不少演藝團體，因租金上漲的壓力而缺乏排練和演出空間，特區政府也收到不少市民冀增加表演空間和藝文排練空間的訴求，因此努力尋求合適的地方去解決相關空間缺少的問題。藉著舊愛都酒店及新花園泳池的重新規劃和利用，擬增設演藝廳和藝文排練空間，以回應演藝團體及市民的需求。

## 六、主要內容

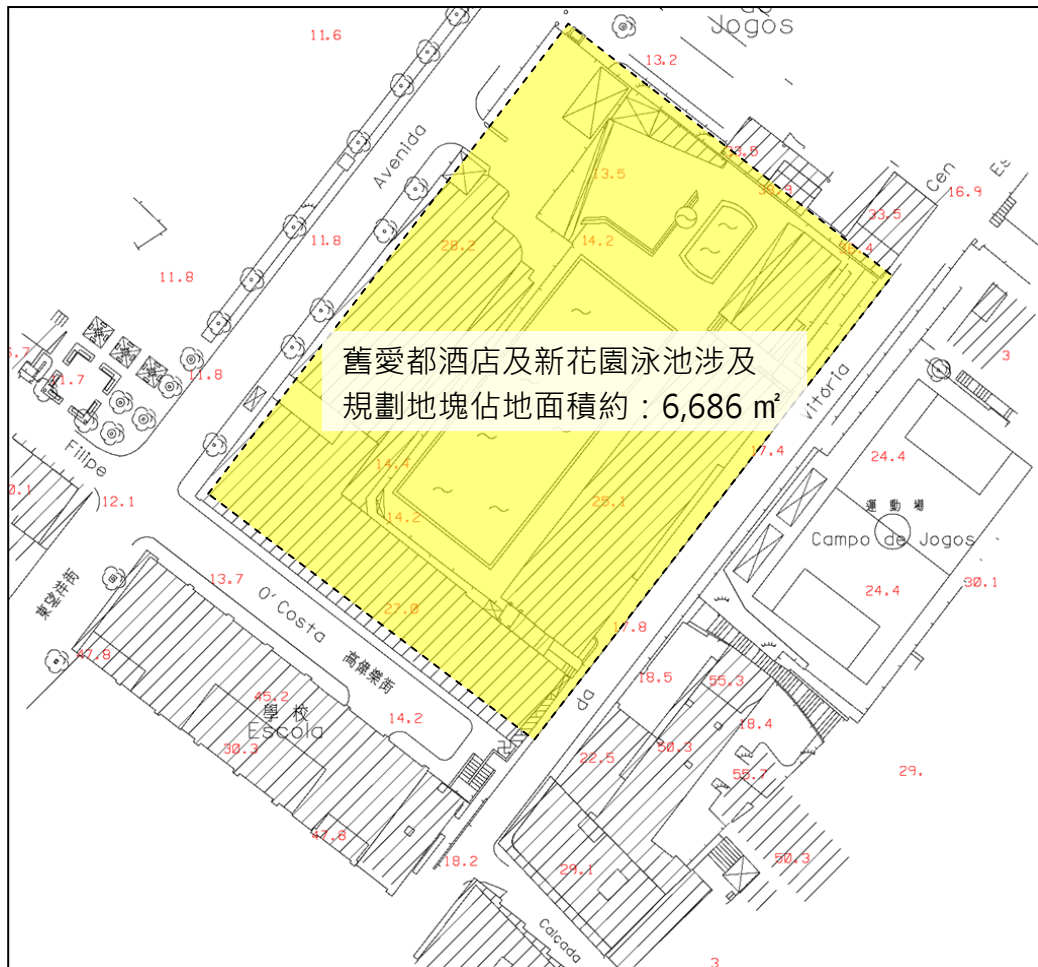
### (一) 功能定位

舊愛都酒店與新花園泳池將計劃建設成為包括澳門演藝學院，及其他文化、藝術、教育、體育、休閒等設施及空間的建築綜合體，打造成為青少年文康活動中心。

### (二) 空間規劃

由於整個可利用空間實在有限，規劃上首要考慮的設施包括演藝廳、澳門演藝學院（戲劇學校、舞蹈學校與音樂學校）、藝文排練空間、全天候恆溫泳池、青年資訊服務點、閱覽室；亦會考慮設有咖啡茶座、展覽空間及其他體育設施等。另外，在條件許可的情況下，會考慮設置室外舞台、休息室等設施。在建築物改動考慮及建議上，至少包括以下三點：

1. 現階段對保留舊愛都酒店的正立面及其壁畫，持開放態度；在充分聽取市民大眾和專業人士的意見後，再作進一步規劃；
2. 新花園泳池將改造成全天候恆溫泳池，在泳池上加蓋樓層，與愛都酒店在建築上形成複合體；
3. 目前舊愛都酒店及新花園泳池涉及重新規劃的整個地塊佔地面積約 6,686 平方米（圖十八），在條件許可的情況下，將盡量開發和利用地下空間，興建停車場及相關設施。

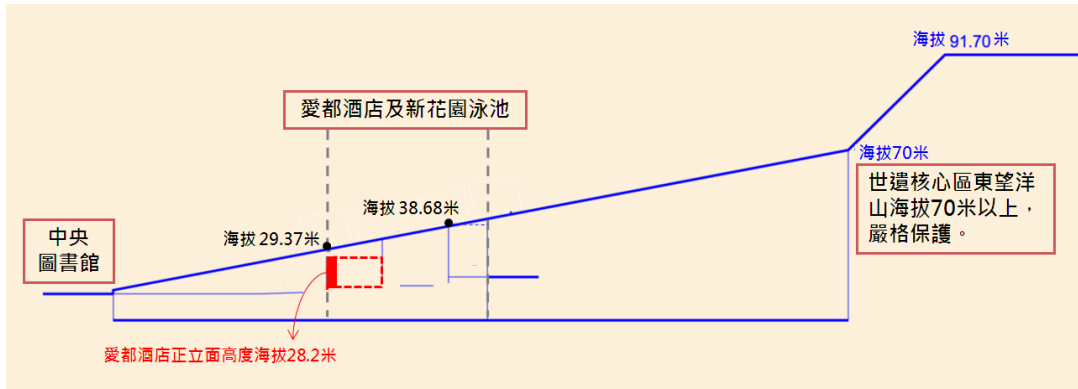


圖十八：舊愛都酒店及新花園泳池的規劃面積圖

### (三) 高度原則

現時舊愛都酒店面向士多烏拜斯大馬路之正立面的高度為 16.4 米，即海拔高度 28.2 米，此高度不包括現有梯屋的部分。

未來，舊愛都酒店與新花園泳池的重建高度，將參照聯合國教科文組織的指引及本澳相關法規，包括第 83/2008 號行政長官批示之規定，以及由塔石廣場西側的中央圖書館位置望向東望洋山海拔 70 米以上的山體、東望洋燈塔及炮台之景觀視線不受影響為原則。因此，建議舊愛都酒店的重建，向塔石廣場的立面應盡量維持現有高度，而靠得勝馬路一側可配合視覺走廊稍微調高（圖十九、二十）。



圖十九：重建高度限制示意圖



圖二十：景觀視線分析示意圖

## 七、意見收集

1. 您是否贊同特區政府對舊愛都酒店及新花園泳池重新規劃？

是

否

無意見

2. 您對再利用構想定位為青少年文康活動中心的意見：

---

---

---

---

---

3. 您對再利用構想中的具體設施及配套的意見（如文化藝術設施、青少年及教育設施、體育及休閒設施等）：

---

---

---

---

---

4. 您對再利用構想中的建築方案的意見（如建築立面及壁畫、建築高度、地下空間等）：

---

---

---

---

---

## 5.其他意見：

---

---

---

---

---

(若空間不足，可另紙書寫)

註：凡在本徵集意見活動上所收集到的意見及書面資料，除個人資料外，均作為舊愛都酒店及新花園泳池再利用構想的研究、分析和公開之用；而個人資料僅在有需要時才作聯絡之用，將按《個人資料保護法》妥善處理。

聯絡資料（非必填）

姓名： \_\_\_\_\_ 電話： \_\_\_\_\_ 電郵： \_\_\_\_\_

公眾場將於 8 月 2 日下午 4 時及 8 月 8 日上午 11 時於塔石體育館 A 館舉行，歡迎市民出席參與。

舊愛都酒店及新花園泳池再利用構想之徵集意見文本，可在社會文化司司長辦公室網頁（[www.gsasc.gov.mo](http://www.gsasc.gov.mo)）、文化局網頁（[www.icm.gov.mo](http://www.icm.gov.mo)）、教育暨青年局網頁（[www.dsej.gov.mo](http://www.dsej.gov.mo)）、體育發展局網頁（[www.sport.gov.mo](http://www.sport.gov.mo)）下載，或親臨塔石廣場文化局大樓、文化局轄下公共圖書館，包括澳門中央圖書館（總館）、民政總署大樓圖書館、何東圖書館、青洲圖書館、望廈圖書館、紅街市圖書館、氹仔圖書館（中央公園）、路環圖書館索取。歡迎市民從現在開始至 2015 年 9 月 20 日之前，通過以下方式提供意見：

郵寄或親臨遞交：澳門塔石廣場文化局大樓；

或透過上述網址提交。



