



## 土地批給公開旁聽會議

### 第1/2009號會議記錄

為著增加土地批給的行政程序的透明度以及回應社會要求政務公開的訴求，運輸工務司司長於二零零八年十月九日作出批示，批准設立土地批給公開旁聽制度，作為土地發展諮詢制度的補充。基於此，土地工務運輸局於二零零九年三月二十七日下午三時正，在澳門馬交石炮台馬路 32 至 36 號電力公司大樓，土地工務運輸局 4 樓會議廳，舉行本年度首次土地批給公開旁聽會議，而公眾人士可於同一大樓 7 樓，理工學院禮堂，觀看整個會議的轉播過程，會議設有廣東話和葡語的同聲傳譯，有需要的人士可以使用所提供的耳筒機接收同聲傳譯。

#### 出席者

土地發展諮詢小組成員：

- 土地工務運輸局局長兼土地發展諮詢小組協調員賈利安.....
- 文化局代表陳澤成.....
- 環境委員會執行委員會代表黃蔓荳.....
- 梁文耀.....
- 石立炘.....
- 黃如楷.....

#### 列席者

土地委員會委員：

- 地圖繪製暨地籍局代局長張紹基.....
- 土地工務運輸局法律廳廳長潘德玲.....
- 土地工務運輸局土地管理廳廳長李匡祺.....
- 土地工務運輸局城市建設廳廳長陳榮喜.....

土地工務運輸局相關的部門人員：

- 城市規劃廳.....
- 城市建設廳.....
- 土地管理廳.....
- 技術輔助處.....

— 同時列席者有文化局人員張鵲橋.....



## 缺席者

土地發展諮詢小組成員馮志強(出席立法會會議) .....

另一方面，設於7樓的旁聽室於下午二時半已開始有觀看人士及大眾傳播媒介進入，經統計後得出觀看人士共七十六名及大眾傳播媒介共十二名，即旁聽室合共八十八人觀看會議轉播。.....

## 會議記錄摘要

.....土地工務運輸局城市規劃廳廳長劉榕擔任是次會議的主持，在向現場各位人士問好後，便介紹主會議廳設於本局4樓，而觀看會議的轉播廳則設在同一大樓7樓理工學院禮堂，隨後逐一介紹與會人士，並宣佈會議正式開始。.....

.....第1/2009號案卷 - 關於“南灣發展股份有限公司”引介南灣湖C區及D區重整規劃方案。

.....該案卷於下午三時零五分開場，由代表馬斯華則師、高志圖先生及其餘兩名顧問負責講解，在向與會人士問好後，利用約四十分鐘分別以葡語及廣東話講解/引介有關南灣湖C區及D區重整規劃方案。.....

.....就該個案，分別有七名的與會人士提出疑問，現摘錄如下：.....

.....黃如楷：該發展區鄰近主教山，設計有否充分考慮主教山的景觀因素？.....

.....申請公司代表(以下簡稱代表)：該區樓群設計，以靠近沿海、湖邊的建築相對較低，建築物之間保留足夠的距離，使建築物的不同角度可望到主教山景觀。.....

.....梁文耀：按原批給合同，現時土地仍未進行利用的原因及在面積上的差異？.....

.....代表：原批給合同的規定整體上已於1999年得以履行，如溢價金及基礎建設等，現規劃方案為一初步方案，有待政府部門進一步的批核。.....

.....石立忻：該發展區內原有的立法會大樓和終審法院大樓是否獲得保留，有否因應兩大樓的嚴肅性，避免周邊設施產生噪音干擾日常運作？.....

.....代表：立法會和終院大樓在規劃中保留，並以靜態藝術休憩區設計，減少噪音影響。.....

.....黃蔓荳：除空氣質素外，其他環境方面的評估如何，同時空氣質素及交通流量以何作為評估基礎？.....

.....代表：噪音經初步評估不成問題，同時是以一天裏最高峰的交通流量作基礎，從而預測未來的交通流量。.....

.....陳澤成：關注到該區建築最高海拔一百七十五米，有否充分考慮該區樓群對舊區望海以及主教山的景觀？.....

.....代表：在規劃及建築設計上，越靠海的建築物高度相對較低，建築物之間高低有致，相互留有足夠的空間，確保視覺流通。.....

.....梁文耀：交通流量分析的年限為何？.....



.....代表：該區的交通評估，以保持在十至十五年內的交通順暢為考慮。.....

.....黃如楷：上述的交通流量評估是否亦已考慮到該地區在未來可能的擴展？.....

.....代表：已一併考慮。.....

.....陳澤成：該區高層樓宇的分佈會否對周邊的景觀構成影響？.....

.....代表：在建築設計上，以靠近沿海的建築相對較低，建築物相互留有足夠的間距，不會對景觀構成影響，然而，現規劃不是最後定案，只是一初步方案，可根據要求作出適當的調整。.....

.....潘德玲：其認為申請公司並沒有遵守之前向土地工務運輸局所遞交計劃中關於樓宇高度的規定，即由原三十至四十米變為現時所計劃的一百多米，這樣是須受到處罰的。.....

.....代表：現規劃方案有修改的空間，原來計劃已不合時宜，現時需視乎社會的需求及發展能力，善用土地利用，建立有質素的住宅空間。.....

.....潘德玲：是否應將現規劃方案刊登公報，以便向公眾公佈？.....

.....代表：現時只是一可行性方案，當然原規劃已廢止，現規劃方案為一建議性方案，待得到同意後，便會公佈。.....

.....賈利安：立法會前地為一荒廢地方，若發展為休憩及綠化區，應為一簡單的綠化悠閒空間，而西灣湖及南灣湖不會有大型的建設工程，當中的海濱走廊及土地的地積比率如何？.....

.....代表：立法會前地會作一靜態藝術休憩區設計，亦建議在該靜態公園地下興建負三層停車場，提供六百個汽車泊位，在現時南灣湖消防局分站闢建停車場，提供一百六十個汽車泊位，考慮到輕軌在該地段經過，地面建成公園，設計成開揚的空間，及時分散人流。.....

.....地積比率3.1為一整體平均數，而當中的海濱走廊圍繞西灣湖，提供更多開闊的空間欣賞主教山及周圍的景觀，同時亦可到達多個澳門主要旅遊景點；按新的規劃方案，該區不會再填海改變地形，而是盡量利用現時的南、西灣地形設計。.....

.....由於再沒有提問，該案卷於下午四時十分結束，主持人宣佈稍休五分鐘，之後再繼續另一案卷。.....

.....第 2/2009 號案卷 – 關於“氹仔新城市發展有限公司”擬將一幅位於氹仔新城市中心，BT 2/3 地段，面積 23,843 平方米的土地，由原先三星級酒店用途更改為住宅用途，並將設置在該地段的社會設施遷移至 BT 35 地段內。.....

.....該案卷於下午四時十五分開場，由代表黃如楷建築師及顧問公司代表負責講解，在向與會人士問好後，利用約十五分鐘以廣東話講解其申請個案。.....

.....就有關申請，分別有五名的與會人士提出疑問，現摘錄如下：.....

.....黃蔓荳：環境評估不應只針對空氣質素，有否包括其他方面？.....

.....代表：發展項目盡量提升綠化休憩用地，住宅區域設有大量平台花園綠化空間，以提升空氣質素；在設計上，交通為主要的嘈音來源，樓宇上設有平台，可消減部份嘈音，總體設計上會再作協調。.....

.....石立焯：商場的管理和經營模式為整體還是分拆，另外，兩層停車場的停車位是否供



澳門特別行政區政府  
 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

土地工務運輸局  
 Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

住宅及商場共同使用，以及現計劃由三星級酒店用途更改為住宅用途，將來會否再提交另一個更改土地利用的方案?.....

.....代表：考慮到澳門一些商場分拆經營成效未如理想，計劃中的大型商場會統一管理，兩層停車場會預留足夠的停車位供住宅和商場使用，另外，現計劃項目獲批後隨即動工，除非受極大的金融危機影響，否則不會再作改動。.....

.....梁文耀：根據資料該區夏季吹南風或東南風，與項目分析的西南風不脛合(東南與西南形成九十度角)，會否產生屏風效應，以及交通流量分析的年限如何?.....

.....代表：根據官方數據，六、七、八月份盛行風從西南面流入，而且項目位於內陸地帶，不近海邊，兩排建築物之間留有通風廊的設計，有利空氣的流通，整體設計上不會造成屏風效應。.....

.....陳澤成：有關的社區設施原應在第四期計劃中已完成，為何到現時第五期計劃才進行有關的建設，而新規劃社區設施的時間表如何?.....

.....代表：考慮到整體規劃內的社區設施較分散，所以新規劃社區設施會集中在同一區，完成興建後歸政府管理。.....

.....賈利安：計劃中商場的所有權登記模式為單一還是分層，以及該地段的興建時間表，尤其是有關社會設施的落成時間?.....

.....代表：商場為單一所有權制度登記，預計工程可於三年完成，當中包括社會設施。....

.....由於再沒有其他提問，該案卷於下午四時五十五分結束，主持人宣佈是次土地批給公開旁聽會議結束。.....

.....會議結束後，本局局長於會議室內分別接受中、葡文媒體的訪問。本會議記錄由技術輔助處撰寫，並於整理後交旁聽會小組成員簽署。.....