



## 土地批給公開旁聽會議

### 第2/2009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六月十九日下午三時正，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，舉行本年度第二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.....  
 馮志強.....  
 梁文耀.....  
 石立忻.....  
 黃如楷.....

#### 列席者

土地工務運輸局副局長陳寶霞.....  
 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.....  
 土地工務運輸局城市規劃廳廳長劉榕.....

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.....



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體進入，經統計後得出觀看人士共六十九名及大眾傳播媒體共十五名，即旁聽室合共八十四人觀看會議轉播。.....

### 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3/2009號案卷 - 關於“Moon Ocean Limited”公司引介位於氹仔島，偉龍馬路及雞頸馬路，稱為1c地段、2地段、3地段、4地段及5地段，面積合共78,789平方米的土地的總體規劃方案。.....

— ....本案卷由“華人置業集團”技術顧問團隊代表“Moon Ocean Limited”公司講解位於氹仔島，偉龍馬路及雞頸馬路，稱為1c地段、2地段、3地段、4地段及5地段，面積合共78,789平方米的土地的總體規劃方案，經向與會人士問好後，該等人士利用約四十五分鐘的時間，以廣東話講解該規劃方案。.....

.....新規劃方案擬將上述五幅土地整合發展為一個純住宅用途的園區，整個園區由26座住宅樓宇組成，並附設地庫停車場、三個會所、綠化區及休憩場所等設施，同時，該顧問團隊亦講述了就該新方案所進行的環保、噪音及交通網絡等方面的評估及相關的技術分析意見，而且亦聽取了民政總署、消防局、交通事務局、環境委員會及民航局等實體所發出的技術意見。.....

.....該個案介紹完畢後，分別有九名的與會人士提出疑問，現摘錄如下：.....

.....梁文耀：從環境風向的評估中，只分析南面的風向，有否作出與山體的分析？.....

.....建築物高度最高為155米，而大潭山則為多少？.....

.....在交通問題上，項目設有進出口，車輛若前往氹仔市區或威尼斯人等地，需繞過北安碼頭迴旋處，會否考慮立體交通解決方案，以紓緩該處的交通壓力；另外，在交通流量分析方面，項目由26座建築物組成，設有4,000個車位，但估計該項目於早上高峰的汽車量為每小時710架次，數據是否正確？.....

— ....申請公司代表(以下簡稱代表)：參考香港地區的指引，只需要對周邊界以外兩個最高建築物的闊度作出評估，鑒於大潭山的地形問題，已將其列入整體的評估範圍內作流體動力學的分析，當中尤以冬季及夏季的風向對空氣流通的影響作為主要分析條件；.....



.....大潭山的高度約為160米;.....  
.....就車輛需繞過碼頭到達氹仔市區等地問題上,經初步評估,道路容車量可以承受有關的交通流量,至於立體交通設施方面,如地下行車道,按現時交通網絡,車輛的路綫已為最可行,並不會對交通做成太大影響。此外,該710架次為早上每小時最高峰的出車量,此數據是根據同類型住宅項目調查得出的。.....

.....黃如楷:為有利空氣的流通,設計中的平台將會升高多少?.....  
.....項目中設置有一條8米內車道是否應政府要求而設?該道路建成後的執法權及維修管理的責任屬政府還是私人?.....

.....附近地點擬定有一隧道計劃,將來該項目設計是否能與該隧道計劃相互協調?.....  
.....代表:該條道路的開通為發展商自行提議,目的有利改善交通,其維修管理權應歸由政府負責管理,但將來項目建成後亦可相互協調。根據現時的項目設計方案,相信應該能與該隧道計劃相互配合,且有調整的空間。.....

.....劉榕:由於該內車道24小時對外開放,因此應歸屬政府負責管理比較合適;而有關的隧道計劃仍處於概念性的階段,並未有具體的落實方案,發展商應全力配合政府發展的需要,容後再作商議。.....

.....陳澤成:由於整個地段涉及五個批示,原來的批示內容規範有綠化、商業及住宅用途,現時的總體規劃方案與原來的規劃有什麼不同之處?.....

.....代表:新的規劃方案刪除了商業用途,因發展商認為發展住宅項目更加合適,與五幅地段分開發展相比,總體規劃發展無論在綠化及休憩空間,以至交通規劃都更加理想。.....

.....黃蔓荊:項目中建築物的最高高度為155米,有否評估過建築樓群對大潭山的光照造成的影響?.....

.....計劃中的住宅項目鄰近機場及將落成的輕軌站,如何評估有關方面的噪音?.....

.....由於偉龍馬路為主要交通幹道,加上將來落成的隧道計劃,因此該交通流量評估是否能反映實際狀況,有否需要再作進一步的評估?.....

.....空氣評估方面,大潭山鄰近焚化爐及危險廢物處理中心,有污染物的排放,因此項目會否影響污染物的擴散?.....

.....代表:整個項目的建築樓群低於大潭山山脊,因此不會對山體的日照造成影響;噪音評估方面,機場跑道與項目距離約1,500米,故影響不大;反觀最大的噪音來源為偉龍馬路,發展商決定全個項目均採用隔音玻璃加以改善;.....

.....在會否影響污染物的擴散問題上,由於建築群的設計形狀近似飛機翼,呈流線形,可令風向順繞,與之前未有該等建築項目的空氣流通的情況接近,因此不會造成影響。.....



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

4

.....石立炘：整個地段涉及五個批示，現規劃方案擬將原規劃的酒店及商業用途更改為純住宅用途，涉及批給合同的修改，就此修改可能會引伸出一些特別負擔的要求?.....

.....擬將該純住宅項目建立成一個自給自足的環境，但區內並無任何基本的社會設施，此舉如何滿足市民各方面的需求?.....

.....有否考慮該住宅區域的對象，如澳門居民或外來投資人士?.....

.....景觀方面，方案有介紹到建築項目的中間部份不會阻礙地球物理暨氣象局的視野，周邊情況如何，能否提供立體圖展示該項目建成後的實物與大潭山的情況?.....

.....該項目的模式是否符合澳門現行相關物業樓宇管理制度的法律規定?.....

.....馮志強：期望發展商能實現現時所介紹的規劃方案，並符合澳門城規的規劃及相關法例的要求，以及優先錄用本地工人，以符合澳門地區的整體利益。.....

.....陳寶霞：根據項目的介紹，沿偉龍馬路的行人道將由現時的1.5米擴闊至5米，是否涉及地界的調整？由於現規劃方案將五幅土地整合發展，原規劃方案與現規劃方案在土地面積及可建總建築面積的數據上有否存在差異?.....

.....代表：該行人道的放寬是將土地範圍內的地界向後移所得；原五幅土地面積為78,789平方米，加上兩幅交通用途的土地面積，總數為82,701平方米；地積比率為6.5倍；而原合同規定的總建築面積為404,359平方米；.....

.....現規劃方案將原五個土地的批給合同整合發展，發展商已透過律師向相關部門作出更改批給合同的申請，以便將原先的商業及寫字樓用途更改為純住宅用途；現階段仍未收到修改批給的合同擬本；另外，發展商已與澳門有經驗的管理公司進行磋商，以便更能融合澳門現有的管理模式，提高管理質素，配合地標性建築必需的管理。.....

.....潘德玲：該項目擬規劃為一住宅區，會否有其他社會設施的配套，如老人院、托兒所及圖書館等？車輛停泊方面，會否因應高水準住宅的需求而考慮增加更多的停車位?.....

.....劉榕：該項目除了住宅及三個會所外，是否無其他的商場、酒店及娛樂場等設施?..另外，淺色環保建築材料的採用會否產生眩光而影響鄰近機場飛機的飛行安全?在大潭山隧道問題上，若現規劃方案獲通過後，發展期有多少時間，以便能配合政府部門發展該隧道的實際需要而設計?.....

.....潘德玲(補充)：該項目的發展期限為七年，若超過該期限，土地須歸還予特區政府。.....

.....梁文耀：從其設計圖可見，建築樓群遮擋了大潭山郊野公園以及山上的綠色植物，影響其光合作用及製氧能力，因此應否考慮建築物高度的陰影對山體綠色植物的影響?.....



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

5

.....代表：車位配套方面，根據相關法例規定，該發展規劃只需要約2,200個車位，但現時已建議約4,000個車位，同時，在整個交通配套方面，有將來落成的輕軌項目及接載居民的穿梭巴士，可減低交通及車位的需求量；.....

.....由於項目鄰近金光大道，已有相當的商業配套設施，故發展純住宅項目更為合適，並增加了社區設施，如游泳池、休憩場所及圖書館等，正配合居住環境的需求；.....

.....關於太陽光照問題，項目已設有六道闊的15至35米的通風走廊，且太陽光會不斷移轉，故不會遮擋大潭山的山體及影響其自然生態；.....

.....該項目已完全配合光影計算的相關法例，同時亦與不同的政府部門就該項目舉行會議，並因應要求降低建築物的高度，以增加更好的視覺效果，此外，該建築物高度不會對透光、透風、機場以至飛機造成影響；.....

.....該項目的發展期預算為4至5期，總發展時段在2015年之前應可發展完畢。.....

.....黃如楷：平台高度為多少？環保設施的採用是否作為政府相關部門批准該規劃方案的其中一部份的條件？該建築項目會否影響大潭山的景觀？.....

.....代表：平台高度約9米至10米；.....

.....綠化材料的採用，希望能夠得到相關政府部門的審批及符合有關的要求；東低西高樓群的設計不會阻擋大潭山郊野公園的景觀，同時樓宇的高度亦控制在不會影響地球物理暨氣象局的視野內。.....

.....劉榕：現時所介紹的建築設計中所採用的節能、環保及綠化措施，將作為政府部門審批時的重要參考依據，有權限實體會按照相關的法例進行審批。.....

.....由於再沒有其他提問，該案卷於下午四時三十五分結束，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。.....