

澳門《土地分類及用途》行政法規草案意見

前言

- 澳門特區政府於 2021 年 8 月 31 日對房地產及建築業界就澳門《土地分類及用途》行政法規草案進行諮詢；本會對草案非常重視，並進行了會議討論，現對該行政法規草案作出如下意見。

用地概念的定義

- 在土地分類當中，都市性地區分為 7 個類別的土地用途區域，各個土地用途區內，都明確規定其用途的建築面積，在不包括停車場所佔建築面積的情況下，須多於總建築面積 50%；然而，其總建築面積概念，能否清楚列明是以獨立地塊計算(如標示編號)，還是以整片區域計算？
- 另一方面，如以獨立地塊計算，其建築面積是否會計算相關配套設施，如火牛房、垃圾房等；

土地使用兼容問題

- 在這次諮詢草案中，可看到各個類別的土地用使分類及其次類別；然而，澳門土地資源緊缺，在開發建設過程中，由於現實原因、城市發展需求或特殊需求，很多時候都會遇上土地混合使用的狀況；在這份草案當中，對土地混合使用似乎未有詳細指引；
- 政府能否在這方面深化土地使用兼容性細節？如參考國內的城市詳細規劃，一般會有“用地使用兼容性一覽表”，給予開發單位明確且具體規定，如“居住用地”是否能與“寫字樓用地”混合使用，透過查閱相關表格，可得知“允許”、“不允許”及“有條件允許”等指引；(可參考附件一)
- 國內除了在土地使用的兼容性上有指引外，在用地與建設項目的兼容性上亦有詳細指引，如“工業用地”是否能兼容“餐飲類設施”，亦有上述相關指引。(可參考附件二)



規劃條件圖的有效期

- 在未來城市詳細規劃的立法過程中，規劃條件圖所批出的內容，其有效期及法律地位，是否可於詳細規劃內設立對規劃條件圖的過渡性規定，如果不是土地使用者修改其內容，其規劃條件圖在過渡期內仍然有法律效力。
- 另外，規劃條件圖現時有效期為兩年；在一些情況下，土地使用者與政府簽訂土地草約，但由於政府在短期內未能批出確定性的土地合約，而所申請的規劃條件圖已超過法定時間兩年；在這樣的情況下，是否可考慮延長土地使用者已申請的規劃條件圖的法律效力時間？

關於建築業用地

- 自回歸後，澳門建築業對土地使用需求逐漸增大，各類大型建築機械設備及物料都需要土地存放；由於澳門土地資源緊缺，在這方面是否有空間透過與橫琴深度合作，以解決本澳建築業在這方面的土地需求？。



附件一

表 3-2: 用地使用兼容性一览表

序号	用地主导性质	允许兼容用地性质	有条件兼容用地性质	主导性质用途的建筑面积占总建筑面积的比例 (%)
1	一类居住用地	R1	R2	B1、S1、S4
2	二类居住用地	R2	*	B1、S1、S4
3	行政办公用地	A1	A	S
4	商业用地	B1	B	A、S
5	商务用地	B2	B	A、S
6	娱乐康体用地	B3	B	A、S
7	总部经济用地	B5	B1、B2	M0
8	新型产业用地	M0	B1、B2	*
9	一类工业用地	M1	W1	*
10	二类工业用地	M2	M1、W1	*
11	一类物流仓储用地	W1	M1	*
12	二类物流仓储用地	W2	W1	*
13	城市轨道交通用地	S2	B4、S3、S41、S42	B1、B2、B3、R2
14	交通枢纽用地	S3	B4、S41、S42	B1、B2、B3、R2
15	公共交通场站用地	S41	B4	B1
16	社会停车场用地	S42	*	B1
17	公园绿地	G1	*	B41、S、A4

说明: 注: (1) “有条件兼容”是指由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求, 确定是否可以在附加其他条件下, 在该类土地使用性质的地块中兼容的用地性质; “*”表示通常情况下不允许兼容其他用地性质。

(2) 此表只适应于规划条件出具前。 (3) 当法律、法规、规章、政策有明文规定的, 依照相关规定执行。



附件二

表 3-3: 用地与建设项目兼容性一览表

序号	用地性质 建设内容	居住用地		公共管理与公共服务设施用地						商业服务业设施用地			工业用地			物流仓储用地			道路与交通设施用地			绿地与广场用地																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
R1	R2	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13	S14	S15	S16	S17	S18	S19	S20	S21	S22	S23	S24	S25	S26	S27	S28	S29	S30	S31	S32	S33	S34	S35	S36	S37	S38	S39	S40	S41	S42	S43	S44	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	S64	S65	S66	S67	S68	S69	S70	S71	S72	S73	S74	S75	S76	S77	S78	S79	S80	S81	S82	S83	S84	S85	S86	S87	S88	S89	S90	S91	S92	S93	S94	S95	S96	S97	S98	S99	S100	S101	S102	S103	S104	S105	S106	S107	S108	S109	S110	S111	S112	S113	S114	S115	S116	S117	S118	S119	S120	S121	S122	S123	S124	S125	S126	S127	S128	S129	S130	S131	S132	S133	S134	S135	S136	S137	S138	S139	S140	S141	S142	S143	S144	S145	S146	S147	S148	S149	S150	S151	S152	S153	S154	S155	S156	S157	S158	S159	S160	S161	S162	S163	S164	S165	S166	S167	S168	S169	S170	S171	S172	S173	S174	S175	S176	S177	S178	S179	S180	S181	S182	S183	S184	S185	S186	S187	S188	S189	S190	S191	S192	S193	S194	S195	S196	S197	S198	S199	S200	S201	S202	S203	S204	S205	S206	S207	S208	S209	S210	S211	S212	S213	S214	S215	S216	S217	S218	S219	S220	S221	S222	S223	S224	S225	S226	S227	S228	S229	S230	S231	S232	S233	S234	S235	S236	S237	S238	S239	S240	S241	S242	S243	S244	S245	S246	S247	S248	S249	S250	S251	S252	S253	S254	S255	S256	S257	S258	S259	S260	S261	S262	S263	S264	S265	S266	S267	S268	S269	S270	S271	S272	S273	S274	S275	S276	S277	S278	S279	S280	S281	S282	S283	S284	S285	S286	S287	S288	S289	S290	S291	S292	S293	S294	S295	S296	S297	S298	S299	S300	S301	S302	S303	S304	S305	S306	S307	S308	S309	S310	S311	S312	S313	S314	S315	S316	S317	S318	S319	S320	S321	S322	S323	S324	S325	S326	S327	S328	S329	S330	S331	S332	S333	S334	S335	S336	S337	S338	S339	S340	S341	S342	S343	S344	S345	S346	S347	S348	S349	S350	S351	S352	S353	S354	S355	S356	S357	S358	S359	S360	S361	S362	S363	S364	S365	S366	S367	S368	S369	S370	S371	S372	S373	S374	S375	S376	S377	S378	S379	S380	S381	S382	S383	S384	S385	S386	S387	S388	S389	S390	S391	S392	S393	S394	S395	S396	S397	S398	S399	S400	S401	S402	S403	S404	S405	S406	S407	S408	S409	S410	S411	S412	S413	S414	S415	S416	S417	S418	S419	S420	S421	S422	S423	S424	S425	S426	S427	S428	S429	S430	S431	S432	S433	S434	S435	S436	S437	S438	S439	S440	S441	S442	S443	S444	S445	S446	S447	S448	S449	S450	S451	S452	S453	S454	S455	S456	S457	S458	S459	S460	S461	S462	S463	S464	S465	S466	S467	S468	S469	S470	S471	S472	S473	S474	S475	S476	S477	S478	S479	S480	S481	S482	S483	S484	S485	S486	S487	S488	S489	S490	S491	S492	S493	S494	S495	S496	S497	S498	S499	S500	S501	S502	S503	S504	S505	S506	S507	S508	S509	S510	S511	S512	S513	S514	S515	S516	S517	S518	S519	S520	S521	S522	S523	S524	S525	S526	S527	S528	S529	S530	S531	S532	S533	S534	S535	S536	S537	S538	S539	S540	S541	S542	S543	S544	S545	S546	S547	S548	S549	S550	S551	S552	S553	S554	S555	S556	S557	S558	S559	S560	S561	S562	S563	S564	S565	S566	S567	S568	S569	S570	S571	S572	S573	S574	S575	S576	S577	S578	S579	S580	S581	S582	S583	S584	S585	S586	S587	S588	S589	S590	S591	S592	S593	S594	S595	S596	S597	S598	S599	S600	S601	S602	S603	S604	S605	S606	S607	S608	S609	S610	S611	S612	S613	S614	S615	S616	S617	S618	S619	S620	S621	S622	S623	S624	S625	S626	S627	S628	S629	S630	S631	S632	S633	S634	S635	S636	S637	S638	S639	S640	S641	S642	S643	S644	S645	S646	S647	S648	S649	S650	S651	S652	S653	S654	S655	S656	S657	S658	S659	S660	S661	S662	S663	S664	S665	S666	S667	S668	S669	S670	S671	S672	S673	S674	S675	S676	S677	S678	S679	S680	S681	S682	S683	S684	S685	S686	S687	S688	S689	S690	S691	S692	S693	S694	S695	S696	S697	S698	S699	S700	S701	S702	S703	S704	S705	S706	S707	S708	S709	S710	S711	S712	S713	S714	S715	S716	S717	S718	S719	S720	S721	S722	S723	S724	S725	S726	S727	S728	S729	S730	S731	S732	S733	S734	S735	S736	S737	S738	S739	S740	S741	S742	S743	S744	S745	S746	S747	S748	S749	S750	S751	S752	S753	S754	S755	S756	S757	S758	S759	S760	S761	S762	S763	S764	S765	S766	S767	S768	S769	S770	S771	S772	S773	S774	S775	S776	S777	S778	S779	S780	S781	S782	S783	S784	S785	S786	S787	S788	S789	S790	S791	S792	S793	S794	S795	S796	S797	S798	S799	S800	S801	S802	S803	S804	S805	S806	S807	S808	S809	S810	S811	S812	S813	S814	S815	S816	S817	S818	S819	S820	S821	S822	S823	S824	S825	S826	S827	S828	S829	S830	S831	S832	S833	S834	S835	S836	S837	S838	S839	S840	S841	S842	S843	S844	S845	S846	S847	S848	S849	S850	S851	S852	S853	S854	S855	S856	S857	S858	S859	S860	S861	S862	S863	S864	S865	S866	S867	S868	S869	S870	S871	S872	S873	S874	S875	S876	S877	S878	S879	S880	S881	S882	S883	S884	S885	S886	S887	S888	S889	S880	S881	S882	S883	S884	S885	S886	S887	S888	S889	S890	S891	S892	S893	S894	S895	S896	S897	S898	S899	S900	S901	S902	S903	S904	S905	S906	S907	S908	S909	S9010	S9011	S9012	S9013	S9014	S9015	S9016	S9017	S9018	S9019	S9020	S9021	S9022	S9023	S9024	S9025	S9026	S9027	S9028	S9029	S9030	S9031	S9032	S9033	S9034	S9035	S9036	S9037	S9038	S9039	S9040	S9041	S9042	S9043	S9044	S9045	S9046	S9047	S9048	S9049	S9050	S9051	S9052	S9053	S9054	S9055	S9056	S9057	S9058	S9059	S9060	S9061	S9062	S9063	S9064	S9065	S9066	S9067	S9068	S9069	S9070	S9071	S9072	S9073	S9074	S9075	S9076	S9077	S9078	S9079	S9080	S9081	S9082	S9083	S9084	S9085	S9086	S9087	S9088	S9089	S9090	S9091	S9092	S9093	S9094	S9095	S9096	S9097	S9098	S9099	S90100	S90101	S90102	S90103	S90104	S90105	S90106	S90107	S90108	S90109	S90110	S90111	S90112	S90113	S90114	S90115	S90116	S90117	S90118	S90119	S90120	S90121	S90122	S90123	S90124	S90125	S90126	S90127	S90128	S90129	S90130	S90131	S90132	S90133	S90134	S90135	S90136	S90137	S90138	S90139	S90140	S90141	S90142	S90143	S90144	S90145	S90146	S90147	S90148	S90149	S90150	S90151	S90152	S90153	S90154	S90155	S90156	S90157	S90158	S90159	S90160	S90161	S90162	S90163	S90164	S90165	S90166	S90167	S90168	S90169	S90170	S90171	S90172	S90173	S90174	S90175	S90176	S90177	S90178	S90179	S90180	S90181	S90182	S90183	S90184	S90185	S90186	S90187	S90188	S90189	S90190	S90191	S90192	S90193	S90194	S90195	S90196	S90197	S90198	S90199	S90200	S90201	S90202	S90203	S90204	S90205	S90206	S90207	S90208	S90209	S90210	S90211	S90212	S90213	S90214	S90215	S90216	S90217	S90218	S90219	S90220	S90221	S90222	S90223	S90224	S90225	S90226	S90227	S90228	S90229	S90230	S90231	S90232	S90233	S90234	S90235	S90236	S90237	S90238	S90239	S90240	S90241	S90242	S90243	S90244	S90245	S90246	S90247	S90248	S90249	S90250	S90251	S90252	S90253	S90254	S90255	S90256	S90257	S90258	S90259	S90260	S90261	S90262	S90263	S90264	S90265	S90266	S90267	S90268	S90269	S90270	S90271	S90272	S90273	S90274	S90275	S90276	S90277	S90278	S90279	S90280	S90281	S90282	S90283	S90284	S90285	S90286	S90287	S90288	S90289	S90290	S90291	S90292	S90293	S90294	S90295	S90296	S90297	S90298	S90299	S90300	S90301	S90302	S90303	S90304	S90305	S90306	S90307	S90308	S90309	S90310	S90311	S90312	S90313	S90314	S90315	S90316	S90317	S90318	S90319	S90320	S90321	S90322	S90323	S90324	S90325	S90326	S90327	S90328	S90329	S90330	S90331	S90332	S90333	S90334	S90335	S90336	S90337	S90338	S90339	S90340	S90341	S90342	S90343	S90344	S90345	S90346	S90347	S90348	S90349	S90350	S90351	S90352	S90353	S90354	S90355	S90356	S90357	S90