

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“土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: 土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 的建筑面积宜 占总建筑面积 的比例 (%)
1	一类居住用地	R1	R2	B1、S1、S4	≥70
2	二类居住用地	R2	*	B1、S1、S4	
3	行政办公用地	A1	A	S	≥70
4	商业用地	B1	B	A、S	≥50
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	*	≥70
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	*	≥50
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的情况下，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）此表只适用于规划条件出具前。（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								
		一类居住用地	二类居住用地	行政办公用地	文化设施用地	教育科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文物古迹用地	外事用地	宗教用地	商业用地	商务用地	社区服务用地	公用设施营业网点用地	总部经济用地	其它服务业设施用地	新兴产业用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	物流用地	一类仓储用地	二类仓储用地	三类仓储用地	城市轨道交通用地	交通枢纽用地	交通站场用地	其它交通设施用地	公用设施用地	绿地与广场用地		
		R1	R2	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B9	M0	M1	M2	M3	W0	W1	W2	W3	S2	S3	S4	S9	U	G	
1	别墅	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
2	住宅	√	√	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
3	宿舍	×	○	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
4	餐饮及酒店	○	○	×	○	○	×	×	×	×	○	√	○	○	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	
5	邮政所、储蓄所	√	√	×	○	○	○	○	×	×	×	√	√	○	√	○	○	×	×	×	×	√	×	×	×	√	√	√	×	×	×	×	
6	门诊所、卫生站	○	○	×	○	○	○	√	○	×	×	√	○	○	×	√	×	×	×	×	√	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	
7	小型运动场	√	√	○	○	○	√	○	○	×	○	○	○	√	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×		
8	社区体育公园	√	√	×	○	○	√	○	○	×	×	×	○	○	√	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	√	
9	社区工作用房	√	√	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
10	物业管理	√	√	√	○	○	○	○	○	×	×	√	√	√	×	○	×	○	○	○	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
11	便民商店	○	√	×	○	○	○	○	×	×	×	√	○	○	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	
12	菜市场	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
13	自用办公楼	○	○	√	○	√	√	√	√	×	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	√	√	√	○	○	○	○	○	○	○	×	
14	员工食堂	×	×	√	√	√	√	√	√	×	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	×
15	普通仓库	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	√	×	×	×	×	○	√	√	○	√	√	√	○	○	○	○	○	×	○	×	×	
16	社会停车场	○	○	×	○	○	○	×	×	×	○	√	√	√	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	√	√	×	×	×	×	×	

说明：注：（1）“√”表示许可，允许建设的项目；“○”表示有条件许可，由城市规划管理部门根据具