

澳門特別行政區城市總體規劃 (2020-2040) 草案

對公開諮詢意見匯編 2021 年 4 月出版的意見書

城市規劃委員會委員楊道禮

1. 城市總規劃的基本規劃構想如下：●發展定位●規劃目標●規劃願景●策略指引●規劃期限、人口及土地面積●整體佈局●土地使用●海域利用●居住用地●都市更新●產業佈局●交通運輸●文化保育●景觀維護●環境保護●公用設施●基礎設施●都市防災●規劃分區框架，經過公開諮詢活動如公眾諮詢會，巡迴展覽和接納意見書等，基本框架已定，在制定細則和深化設計時，應要優化總規劃和協調土地法與城規法，以便推行。
2. 惟在此關鍵時刻有一個更大和另一類的建議，雖然是在功能上的一個極大改變，但不難在其他區域平均提高輕微的指標而達到理想，不竟總規劃是二十年的時限，現時的設計數據依歸在發展過程中也會有所轉變以適應，故而城規法需要有可控的靈活法規處理（此點在後段有更詳細的論述）。習近平主席的環保理念；綠水青山就是金山銀山，人類長遠幸福要政策配合有所取捨，環境保護資源開發。

3. 另一類的建議：

總規劃其中一個主要目標是增加和善用土地，總規劃草案在千呼萬喚下出爐並得到社會各界的熱烈反應和表達意見。主題式的城市規劃格局是資源的整合和利用，落實建設宜居社區環境和配合國家大策略的框架，促使我們除了考慮城市內部空間外，還要關注配合外部環境變化。

今次公開諮詢意見總匯編附有圖文並茂和數據供大眾參考，從報章報導和各有關單位主導的論壇，媒體報導已經覆蓋了很廣的領域和內容，建議良多，值得城規部門以科學，理性分析而修繕..... 惟有一個非常值得大家跳出思維框框而作考量的建議，..... 就是將填海 C, D 兩區建造成澳門中心公園，環觀全世界知名的八大公園，計有美國紐約中央公園（Central Park）、英國倫敦的海德公園（Hyde Park）、加拿大溫哥華市的史丹利公園（Stanley Park）、美國三藩市金門公園（Golden Gate Park）、星加坡公園（Singapore Botanic Gardens）、加拿大滿地可皇家公園（Montreal Mount Royal Park）、西班牙巴塞隆尼基乎公園（Spain Barcelona Park Guell）和中國北京北海公園（Beihai Park），這些公園不但提供了廣闊的綠化環境，各有各的特式，還帶著多年來累積的歷史背景和人民的集體回憶，極具代表性，值得借鏡。

回顧澳門有著 400 多年的中歐文化融合滋長特性，加上近 20 年回歸祖國後的超速經濟發展，而成舉世觸目的旅遊娛樂博彩城市，新建築群的數量，質素，特色，經濟投資回報堪稱奇蹟，若加上超凡的構思建造一個以環保設計，可持續發展概念，利民，健體，新思維設施的公園，此將會是一大突

破！！成為世界九大公園之一。除了是一個羅曼蒂克，破繭思維和澎脹思潮的觸動，在現實條件和邏輯的論點考慮下有如下述順序的表達，以供各愛澳門愛祖國的市民大眾參與，思考討論和提供真知卓見。

4. C 區填海工程已到最後階段和成型，大眾對實體的體量和構思將建造的低密度建築群已有感覺，兩岸視線將受到的障礙和影響，實在是太可惜了 !!! 澳門半島與氹仔優美的一河兩岸觀感，日夜視線和航道的收窄，實在令人痛心。特區政府早前建議不填 D 區，將土地面積補填在 A 區，以增加其綠化面積比，此論調也引起了漣漪回應，實在值得再深度的考量。
5. 若將 C，D 區改建成澳門中心公園，原計劃的可建住宅面積不高，可用以下述的其他方法填補，不會是損失，填海建公園也並非不可能和不可行，技術上是確定的，價值將會是如世遺，文化等的量值，而且更有環保上的貢獻，非簡單數據可比。
6. 建議的澳門中心公園位置是最適合的，因為它是在整個澳門的中心位置，視覺上的綠化享受，將為一河兩岸的所有建築群，素描了極有份量的綠化環境，在公園設計中，會考慮了水文科學等，配上小河，縱橫交錯的理念更可以作為 C，D 區公園設計時的主題之一，另外的配套設施，如下沉或戶外演奏區，雀鳥區，單車徑和戶外設施等等內容，建議舉辦世界性的設計邀請，篩選最佳作品，增加此公園之聲勢，為旅遊範疇上增加內容。
7. 建議的公園也佔了航道重要的位置，能淡化一般高密度城市建築群的包圍觀感，沒有任何建築物能媲美自然植物的四季時令美態和顏色，對環保，空氣質量的貢獻，尤如澳門的市肺。
8. 氹仔北區 -1 (C 和 D 區) 佔地約 0.9 平方公里，該區原設計規劃為綠色低碳社區，並留設大、小潭山的山體景觀視廊，強化“山、海、城”景觀特色。規劃建設與珠海的“十字門水域區域合作樞紐，並構建”一河兩岸合作軸帶。若加上澳門中心公園就更加相得益彰，以內湖沿岸綠帶，濱海綠廊為元素，並通向迂迴于中心公園內的行人/單車專用徑，建成有效有質量的綠色低碳區。由於 C、D 區不建設住宅，對市政設施，道路，交通更加簡單，因為公園人流交通與一般商住小區交通時間用量不同，是最有效減低交通設施的要求。濱海綠廊有限的長度和寬度若聯合中心公園一起設計，將會達到一級的標準。
9. 建造一個環保可持續發展的公園一定需要有適量的地塊面積，地理環境，資源配套，時機等的吻合因素，綜合以上論點在今次總體規劃草案實有認真考慮此澳門中心公園的必要。
10. 至於城規內的 C、D 區所建議的住宅面積和單位數量不大，是低密度的理念，故此在如下的籌建住宅建議中有所解決。
11. 澳門將因人口老化，需要擴建骨灰龕設施或綠葬土地，以配合環保可持續的發展，建議在路環現有的政府墓地旁規劃土地使用。
12. 澳門的城市規劃與大灣區和橫琴有密切關係，無論在交通配套，出入兩地的

關卡手續便捷與否，民生配套，醫療，教育，稅務等等，都息息相關，互相牽制或互補，是乎軟/硬件的無縫配合，則達到中央政策和澳門總城規的目標和要求。

在民生最關注的居住問題，橫琴已建成或籌建中的住宅小區和市政配套，因為是新區開發和政策上的支持，已到近乎完善的階段，只要澳門與橫琴 24 小時簡易程序通關（智能設施的普及）和兩地車的無障礙過關，其路程便捷，比到路環還要短，房價亦是澳門普羅大眾所能接受，現時住宅供應充足，馬上可解決一大部份的居住需求。

13. 至於對澳門的房地產市場，亦不會有大的衝擊，因為澳門本土住宅小區有其本土風情特色和提供不同的住宅氛圍，供應另一類買家入住，政策上的調整和安排，乃跟隨中央的策略。是比填海，覓地，收回公地，計劃，申請修改城規，承建等等有效快捷得多。
14. 擴大了的 A 區，由於是新填海區，新的規劃自由度高，建造地下商城配上交通、行人專道、市政設施的隧道網是最理想的規劃，解決了地面的各類交通矛盾，地面上可規劃住宅小區，理想地建造綠化區、緩步徑、單車徑等等利民的康樂設施，由於將商業區建設在地下層的商業街，A 區在地面上的建築群覆蓋率和高度會比草案擬定的減少，在整體觀感上都有優化的作用。
城規若能配合政策，靈活處理，在大框框下定案再細化修繕，當能有效迅速上馬，以科學數據支持細化工作，澳門將有更美好環境，更美麗和綠化的城市。
15. 現在澳門工務運輸局日常處理的很多個大小項目，都因為土地法與城規法的灰色地帶未有協調好，導致在申請審批過程迂迴及重覆，甚至停頓，更因各有關部門各有其關注和權核的範圍，未能綜合處理（可參考其他政府的綜合組織審核方法）造成不必要的延誤，影響經濟、民生和社會的健康發展。
對於已經核准的建設發展項目，應該讓項目繼續推進，以尊重歷史及客觀現實；亦不宜讓所有建設都要等總規及分區規劃完成後才開展，使社會的發展受阻，令市場上各類單位的供應進一步緊缺，推高樓價。
而符合總規土地用途規劃的已入則而停頓的發展項目，亦應重新啟動批則的程序，不需再等分區規劃的結果，從而使到房地產業逐漸回復正常，公屋及新樓的供應得到平衡，促使樓價能平穩發展，配合市民大眾的居住需求。
如果能有效有序的審批清理積壓的檔案，將其內容融入城市總規劃中，當可有助刺激疫情影響下，雪上加霜的經濟困境，令呆滯不前的建築業復甦，失業工人有望回復正常工作狀態。