



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法務局
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

關於立法會黃潔貞議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，經徵詢土地工務局及澳門都市更新股份有限公司的意見，本人對立法會 2024 年 10 月 18 日第 1053/E805/VII/GPAL/2024 號函轉來黃潔貞議員於 2024 年 10 月 4 日提出，行政長官辦公室於 2024 年 10 月 21 日收到之書面質詢，答覆如下：

一、有關質詢第一點內容

澳門都市更新股份有限公司表示，“祐漢七棟樓群”人口密度高，經考量不增加住宅單位數量進行都市更新，同時增加車位及商業面積來降低建築成本，即“存量優化”概念。

至於其他地區情況可能不一，需要遵循規劃分區的詳細規劃及適用法例規定相關地區的樓宇高度、密度和容積率等的建造條件及限制，也要了解樓宇所有權人的需求，綜合考量各方因素制訂合適的規劃方案，再決定是否增加單位數量，以減低重建的建築成本。該公司會為重建提供必要的支援和指導，確保其可行性，以實現改善居民生活環境的目標。

二、有關質詢第二點內容

《都市更新法律制度》既適用於單幢舊樓的重建，亦容許片區內多幢樓宇合併發展，而重建項目既可由樓宇所有權人實施，亦可由澳門都市更新股份有限公司作為參與實施重建的主體。

澳門都市更新股份有限公司表示，根據第 12/2019 號行政法規《設立澳門都市更新股份有限公司》及公司章程的規定，該公司可與公共或私人實體開展和訂立合作協議。企業或業主有意重建，可聯絡該公司作進一步洽談和合作，該公司可提供相應支援，並按照澳門特區的法律法規和總體城市規劃有序推進都市更新重建的工作。現時，除“祐漢七棟樓群”外，該公司亦持續與其他有意重建的實體進行洽談。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法務局
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

三、有關質詢第三點內容

《都市更新法律制度》的立法目的是旨在重點解決“舊樓重建”過程中面臨的困難及法律上的限制，尤其是取得全體所有權人同意重建的困難及其他如土地利用及合併地塊重建等法律上的限制。

由於樓宇重建涉及不同的程序及步驟，上述法律特別規定，除適用《都市更新法律制度》外，樓宇重建尚須遵守現行其他法律制度及程序規則，尤其是《土地法》、《文化遺產保護法》及《城市規劃法》等規定，因此《都市更新法律制度》亦顧及與相關法律之間的協調，並因應樓宇重建的特殊性，就重建所需的相關事宜作特別規定，其中包括允許工程計劃草案可由任一所有權人向主管實體提交，並在主管實體審查符合規定但未取得全體所有權人同意的情況下附條件核准，以推進重建項目的開展。

在啟動樓宇重建程序方面，根據《都市更新法律制度》的規定，按樓宇的不同樓齡及狀況取得法定的重建最低業權百分比後，由同意重建的所有權人以重建方案為基礎訂立及簽署重建協議，並透過強制參與重建程序，以必要仲裁裁決取代剩餘未簽署重建協議的所有權人參與重建，從而整合取得全體所有權人同意推進後續後的重建工作，包括按照《土地法》規定而進行的修改土地批給合同及更改土地利用的程序。

另一方面，為鼓勵重建及減輕負擔，《都市更新法律制度》規定一系列便利所有權人實施重建的措施，包括所有權人可獲豁免因訂立重建協議及作出重建的物業登記而產生的各類印花稅和公證及登記手續費；特別規定重建協議具有物權的效力，免卻重建後再次辦理相關手續而取得重建協議分配的單位，並延續原有單位上的登記（例如抵押登記），為重建項目順利完成提供有利條件。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法務局
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

由於《都市更新法律制度》生效時間尚短，其實施效果仍有待觀察和評估，特區政府將持續關注及跟進法律的執行情況，並藉各種渠道收集社會各界對法律實施的意見和建議，以便對法律的成效進行分析和檢討。

法務局局長
梁穎妍