



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

土地及公共批給事務跟進委員會

第 1/VII/2025 號報告書

事由：跟進土地臨時使用

I

引言

1. 立法會根據經第 1/1999 號決議通過並經第 1/2004 號、第 2/2009 號、第 1/2013 號、第 1/2015 號和第 2/2017 號決議修改的《立法會議事規則》第二十九條規定，於 2021 年 10 月 26 日通過全體會議第 31/2021 號議決，設立土地及公共批給事務跟進委員會（以下簡稱“委員會”）。

2. 委員會根據《立法會議事規則》第七十七條第一款和第八十八條的規定，於 2021 年 11 月 18 日議決通過了其內部運作規則，即第 1/2021 號議決及其附件《土地及公共批給事務跟進委員會的運作規則》（以下簡稱“《運作規則》”）。

3. 根據上述《運作規則》第九條第一款的規定，委員會在完成是次跟進工作後，編寫本報告書。



II

跟進項目的背景

4. 土地乃民生之本、發展之基。澳門地小人多，土地資源極為珍貴，如何有效管理、合理規劃和充分善用有限的土地資源，一直備受社會廣泛關注，考驗政府的執政智慧。

5. 在上一會期中，委員會曾於去年六月就《澳門特別行政區經濟適度多元發展規劃(2024~2028年)》中關於土地保障的措施作出跟進。過往政府一直強調收回的土地並不需要立即全部投入使用，未曾利用的“國有土地”亦非閒置土地，對於尚未落實永久用途的土地均作為土地儲備，未來須配合政府政策、社會發展需要和城市總體規劃作綜合考慮，以落實最終用途。對此，委員會理解澳門需要有一定土地儲備供未來可持續發展之需，但認為土地儲備長期備而不用頗為可惜，且易因雜草叢生、垃圾堆積、蚊蟲孳生而形成衛生安全隱患影響市容環境，故建議政府採用新思維、新角度、新佈局適當調整土地政策，按社會發展及現實需求釋放儲備土地，優化資源配置，切實提升及改善管理及利用土地儲備的工作，在不抵觸《土地法》規定的可持續發展原則及規劃約束原則的情況下研究臨時用地的可能性及推出一套妥善可行的管理辦法，並制定相關政策、措施、規章和流程的細則制度。就尚未落實永久用途的儲備土地，委員會呼籲政府因應各區狀況及區內居民需求制定臨時用地方案，如設置臨時用地供公眾進行體育運動、設置臨時停車場緩解泊車位供不應求問題等，力求在短中期內



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

儘可能滿足目前社會經濟發展的不同訴求，又能不影響土地的長遠規劃發展。¹

6. 經聽取委員會的意見後，政府在去年七月發出新聞稿，表示嚴格按照《土地法》及《城市規劃法》等法例規定，妥善管理及利用特區的土地資源，並透過切合地區現況和社會發展實際需求進行規劃利用，改善居民生活環境。倘有臨時用地申請，一般情況下，行政當局會就條件是否合適提出意見，政府在綜合審視意見和作出研究後，認為符合公共利益時，才會將部分土地作臨時用途，但強調當相關土地的最終用途落實後便會收回發展。²

7. 在今年四月舉行的 2025 年財政年度施政報告答問會上，行政長官曾指出，本澳土地面積為 33.3 平方公里，海域面積為 85 平方公里，土地資源稀缺，長期以來土地問題備受關注，並提到本澳填海、收回的 85 幅閒置地、收回的 100 幅非法佔用土地，共計約 550 萬平方米，目前已使用約 20 萬平方米。他表示會聽取公眾意見，充分利用好這些土地。

8. 其後，在運輸工務領域 2025 年度施政方針政策辯論會上，多名議員希望政府因應社會民生訴求科學合理規劃土地利用，充分發揮土地資源效益，如釋放儲備土地並將其簡單改建為臨時自由波地或其

¹ 參見土地及公共批給事務跟進委員會第 2/VII/2024 號報告書，載於中華人民共和國澳門特別行政區立法會網站：<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2024-08/6381566bebcec96b4e.pdf>

² 參見“特區政府重申依法管理利用國有土地”，載於中華人民共和國澳門特別行政區政府入口網站：<https://www.gov.mo/zh-hant/news/1074509/>



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

他簡單類型的體育場所、臨時休憩設施或綠化空間等，以回應社會訴求。政府代表透露，經充分溝通及了解教育團體需求後，現階段計劃釋出三幅未落實永久用途的土地作臨時自由波地，包括新城 A 區 B13 地段（面積約為 15,800 平方米）、南灣湖 C8 地段（面積為 4,422 平方米）及氹仔 BT7 地段（面積為 3,700 多平方米）。除用作臨時體育場地外，針對地區需要，政府還計劃將路環及台山部分地段用作臨時停車場，並表示仍在積極尋找更多可作臨時用途的土地，惟現階段暫不宜對外發佈相關計劃，待條件成熟後，將陸續公佈更多土地規劃及臨時使用安排。³

9. 基於政府當時未具條件就土地臨時使用計劃作更多披露，尤其是上述三幅臨時運動場用地，即使消息一出便被議員不斷追問，亦只大致了解其位置及面積，未能掌握建設標準等具體情況，因此委員會決定於 2025 年 6 月 19 日專門召開會議，就土地臨時使用事宜展開跟進，以期能夠向社會釋出更多資訊，推動政府進一步完善土地臨時使用機制，讓土地儲備資源發揮更大的社會和經濟效益。

10. 運輸工務司司長譚偉文、土地工務局局長黎永亮及公共建設局局長林煒浩列席了上述會議，對相關情況作出了介紹並提供必要的解釋。

³ 參見“三閒置地擬建臨時波地”，載於《澳門日報》，2025 年 5 月 1 日第 A03 版，http://www.macaodaily.com/html/2025-05/01/content_1828903.htm



III

會議討論的主要內容

11. 在委員會會議上，政府代表介紹了多幅土地的臨時使用規劃，包括：三幅臨時運動場用地、三幅臨時停車場用地，以及三幅臨時環保用地，委員會就此進行討論並與政府交換意見。

(一) 三幅臨時運動場用地

12. 據政府代表說明，為合理利用土地資源及舒緩本澳運動場地之需求，政府擬將新城 A 區 B13 地段、南灣湖 C8 地段及氹仔 BT7 地段的三幅暫未安排發展的土地設置臨時運動場設施，用作臨時自由波地。經與相關部門協調，其功能定位為在學校上課時段由教育及青年發展局安排供學校使用，而其餘時段則由體育局安排對外開放供民眾使用，並擬交由體育局統一管理及維護。這三幅土地的具體情況如下：

13. **新城 A 區 B13 地段**，即位於鄰近澳門橋大馬路，鏡海大馬路，東城第三街之土地，面積為 15,785 平方米。因應該區首批公共房屋項目預計於 2025 年下半年入伙，考慮到該地段位於新開發區域，為滿足民眾對休憩場地的需求，臨時運動場設施計劃將分為多個場地作綜合使用，除了在上課時段供學校使用外，同時也可供民眾作休憩用途及於課餘時段作大眾體育用途。因為其主要功能是供學校上體育



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

課、舉辦校運會及體育比賽等，所以臨時場地標準將根據用家要求作適當配合。初步計劃設置一個 11 人足球場，供課餘時間作本地賽事場地使用，並以人造草鋪設，設照明燈柱、臨時更衣室，而場地四周視乎場地大小考慮設田徑跑道等。此外，場地亦將設有管理辦公亭、儲存室、附設遮陽設施之少量觀眾座位等配套，並設置港灣式臨時停泊位置，預計可供三至四輛巴士上落客。由於上述地段鄰近新城 A 區首批將入伙的公共房屋項目，而有關項目均配有地庫公共停車場，可供日後臨時運動場地使用者使用，故場地內及地段周邊將不設車輛停泊位。

14. 至於南灣湖 C8 地段及氹仔 BT7 地段，面積分別為 4,422 平方米及 3,745 平方米。由於相關臨時運動場的主要功能是供學校上體育課等用途，故臨時場地的標準同樣需根據用家要求作適當配合，如鋪設 PU 地台並在四周設置圍網、臨時衛生間、管理辦公亭及一至兩個巴士上落位置。

15. 經聽取政府介紹後，委員會認為相關計劃體現了政府對學校體育空間不足問題的重視及回應，積極為學生擴展運動空間、創造更好的運動條件，同時亦為附近居民在日常生活空間開展體育運動帶來便利，故對此表示全力支持及充滿期待，並關注有關項目的落成時間及預算安排。

16. 據政府代表回應，這三幅土地周邊路網成熟，具備條件建設，在作出適當處理後便可啟動相關工作，會爭取在今年下半年完成設計



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

並啟動工程，計劃於明年下半年相繼完成並開放給公眾使用，具體時間視乎實際情況而定，例如新城 A 區 B13 地段佔地較大，建造時間相對會較長，但承諾會加快工程進度，讓公眾儘快享受相關設施。至於預算方面，政府代表解釋，由於目前仍處於與用家部門商討設施的階段，暫未有確實預算，並強調這些運動場地均屬臨時用地性質，故在建造設施時會相對控制預算。

17. 有意見指出現時政府對於臨時使用和永久使用的界限模糊，並認為政府應按照城市總體規劃逐步完善未來土地發展，不能因受到外界壓力而隨意改變土地臨時使用的性質。未來在土地利用方面，臨時與永久規劃之間需探尋取得平衡的方法，如訂定清晰的臨時使用土地政策、規章和程序，明確使用期限和續期條件。

18. 政府代表坦言，要平衡好臨時與永久使用並非易事，現時社會存在多元聲音，不可能完全沒有阻力。但從過往經驗中得出，最適當的方法是將土地及設施限定為臨時使用性質，這樣將來需要收回土地作永久使用時，可相對減少阻力。因此，在規劃臨時設施時，不會考慮建造過於豪華及不可替代的設施，而會選擇具有可替代性的簡易設施。土地臨時使用的準則基本上都是按照總體規劃辦事，最終土地都要按照規劃所定的用途使用，若有需要改變土地用途，則須依法進行諮詢及修改規劃。而這三幅土地的臨時使用期限會按照實際情況作出處理，在未有需要時會繼續臨時使用。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

19. 就臨時自由波地的使用對象，似乎更傾向於年輕人，委員會認為除年輕人外，中老年人、小眾球類運動愛好者以及體育團體其實都對運動場地存在一定需求，因此呼籲政府在規劃時要多聽相關學校、居民及團體的意見，兼顧各年齡層及社會群體的運動需求，提供更多元化、綜合性的運動康體設施，並釋出更多土地供社區居民健身休憩，進一步提升社區體育氛圍，推動全民健身，提高居民整體健康水平，為打造“活力澳門”、“文化澳門”、“幸福澳門”的城市形象作出積極貢獻。

20. 在討論過程中，有意見進一步建議政府延長相關運動場地的開放時間，如考慮 24 小時開放，讓不同人群在不用時段使用，從而滿足更多民眾的需要。就此，亦有意見擔憂夜間開放會對附近居民造成噪音滋擾，影響居民生活作息，對日常管理和隔音配備上有一定要求。

21. 政府代表認同委員會所提擴大臨時自由波地受惠面的意見，強調體育設施的使用對象是大眾，一定會關注社會對體育健身多樣化的需求，在公帑使用和大眾期望之間作出平衡，並表示自由波地具體適用的球類運動仍在決策中，除建造球場外，亦會設置一些健身器材、鵝卵石步行徑及類似設施供民眾使用，儘量滿足不同人群的需要。至於是否要 24 小時開放，政府代表表示需審慎考慮，綜合各方面因素，如預算開支、實際使用率、對周邊居民的影響等，並承諾會將上述意見與相關用家部門作進一步溝通，反映委員會在這方面的關注。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

22. 政府代表續指，總體規劃中已按社區需求考慮康體設施，同時，亦已要求土地工務局和地圖繪製暨地籍局羅列出本澳現時可動用的 1000 平方米以下的小型土地，稍後會按區內需求及土地大小去規劃及建造一些休憩區，便利居民使用。

23. 此外，有意見反映北區青洲一帶有很多學校，希望政府將來為該區增設臨時球場。亦有意見關注氹仔 BT11 及 BT12 地段原計劃建造溜冰場的後續安排。

24. 政府代表表示，會對青洲是否有條件建造臨時球場進行積極研究。就溜冰場方面，經評估有關地段後，由於在面積規模上未能完全滿足國際標準要求，故會另覓其他合適土地興建。

(二) 三幅臨時停車場用地

25. 除上述三幅臨時運動場用地外，政府還主動向委員會介紹其他土地臨時使用計劃。

26. 在上一會期的土地保障措施跟進會議上，委員會曾針對本澳泊車位分佈不均、舊區泊車位不足的問題，向政府建議參考柯維納馬路戶外公共停車場的方式，將位置合適的土地儲備經簡單處理後臨時用作停車場，以緩解舊區泊車難問題。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

27. 經聽取及採納委員會的意見後，政府目前計劃選址原路環飛鷹訓練基地、台山原嘉翠麗大廈部分地段設立臨時停車場，增加泊車位的供應，並優化航海學校旁停車場的管理工作，提升其使用率。

28. **原路環飛鷹訓練基地**，面積約為 5,338 平方米。政府代表表示，已在該區尋找土地興建永久停車場，但由於收地及設計招標需時，故選擇上述地段建設臨時戶外停車場，即設置閘機而非咪錶位的方式，開放予公眾使用，預計可提供約七十個輕型汽車泊車位，相信可滿足現時路環市區特別是節假日的泊車需求。

29. **台山原嘉翠麗大廈部分地段**，面積為 1,050 平方米。據政府代表說明，考慮到現時台山泊車位相對緊張，故計劃將嘉翠麗大廈第二座清拆後設立臨時停車場，預計提供四十多個輕型汽車泊車位及適量的電單車泊車位，準確泊車位數量需待詳細設計後再公佈，以紓緩區內泊車需求。

30. **航海學校旁之停車場**，面積為 2,970 平方米。據政府代表解釋，該停車場現時是以咪錶位形式運作，在使用方面存在長期佔用的問題，故考慮對其重新規劃，安裝閘機，提高停車場使用率和流動性，讓更多人能更公平及更有效地使用泊車位。

31. 委員會樂見政府以實際行動貫徹以民為本的理念，從善如流妥善利用土地儲備增設臨時停車場解決居民燃眉之急。討論期間，委



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

員會關注上述三個停車場電動車充電設備的設置、電單車泊車位的比例，以及在航海學校旁的停車場會否為旅遊巴預留空間。

32. 政府代表回應，在有足夠電力供應且無需開展大規模掘路工程的情況下，政府一定會加裝電動車充電設備，並指出在上述三個臨時戶外停車場均會因地制宜靈活設置電單車泊車位，只要位置合適即可劃定，故其比例未必固定。針對航海學校附近旅遊巴停泊問題，政府代表指出，媽閣交通樞紐負二層設有旅遊巴停車場，為充分利用媽閣交通樞紐重型客車停車場泊車資源，最近澳門輕軌股份有限公司已推出首小時免費泊車優惠，向駕駛者提供更便利的泊車選擇，因此希望旅遊巴可以儘量在該處停泊，減少佔用公共路面。

33. 此外，有意見反映危險品車輛停泊空間不足的問題長期困擾業界，希望政府正視業界訴求。對此，政府代表表示，會與相關部門進行研究，尋找合適的地方供其使用。

(三) 三幅臨時環保用地

34. 會上政府還一併介紹了三幅臨時環保用地，其中有兩幅為環保加 FUN 站用地：一幅位於澳門和隆街 19 號，面積為 57 平方米；另一幅位於澳門鏡湖馬路 67 號，面積為 76 平方米。這兩幅土地均處於舊區，面積較小，發展用途有限，經通盤考慮後政府認為適合作環保用途，方便區內居民實踐環保回收行為及了解環保資訊。另一幅為換電站用地，位於路氹城溜冰路附近，面積為 6,560 平方米，由於該



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

地段靠近變電站，加裝充電或換電設施相對較容易，故政府計劃在該處建設新能源充電樁，包括考慮增加超快充電位，以此鼓勵更多居民使用新能源車，同時也為電動旅遊巴、電動的士提供充電便利，滿足業界需求。

35. 委員會認為相關計劃值得肯定，體現了政府對環保的重視，並進一步向政府了解環保加 FUN 站的具體構想以及充電樁的管理經營模式。

36. 據政府代表所述，兩幅環保加 FUN 站用地會按照 M 級樓宇標準興建約六層高的建築物，除安裝相關機器外，亦會設置人手，並計劃建造供公眾使用的設施，與現時其他環保加 FUN 站的功能類似，除作為回收站外，亦設有開放給公眾使用的空間以舉辦各類環保活動。在充電樁方面，政府代表介紹，現時充電設備的運作形式是由政府管理，並由電力公司安裝充電樁收費，不排除未來嘗試採用其他管理經營模式更好推動電動車的使用，政府對此持開放態度。

(四) 其他用地規劃

37. 委員會繼續關注逸園跑狗場原址土地興建市民運動公園計劃的進展，以及氹仔賽馬會原址的臨時用地規劃。

38. 根據公共建設局網站 2025 年 6 月更新的資料，市民運動公園的地段面積為 40,425 平方米，按功能主要分為四個部分及戶外田



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

徑場，其中 1 號館位於場地中央，樓高四層，計劃設有游泳池及嬉水池、籃球場、緩跑徑及兒童單車徑等；2 號館位於場地北面，樓高六層，計劃設有滑板場、乒乓球場、攀岩、排球場以及兩層羽毛球場等；3 號館位於 2 號館旁，樓高五層，計劃設有五人足球場，兩層多功能廳及多功能活動室及戶外活動空間等；兒童館位於場地南面，樓高四層，計劃設有兒童戶外活動區、室內兒童遊樂場、創意教室、閱覽區等，地庫層則為活動室及儲物空間等功能性較強的空間；戶外田徑場位於 1 號館的東面，地庫層設有一層之地庫公共停車場，提供約 490 個輕型車位及電單車位。⁴

39. 同時，政府於二〇二五年財政年度施政方針中曾就建設公共康體設施方面提到，預計 2025 年上半年完成市民運動公園首期工程的圖則設計，並於 2025 年內展開公共招標工作。⁵

40. 據政府代表說明，基於市民運動公園在原址範圍內興建，涉及現有球場和游泳館的使用，而新設施建設需時，所以該規劃分兩區域、兩階段發展。原狗場建築物已經具備條件拆卸，第一區工程預計短期內啟動招標，⁶工程內容涵蓋拆卸工程及多個場館的建造，涉及各種球類活動場地及一些新穎的設施，例如攀岩場等，亦有適合不同年

⁴ 參見澳門特別行政區政府公共建設局網站：<https://www.dsop.gov.mo/construction/2/315/>

⁵ 參見運輸工務領域 2025 年財政年度施政方針，第 171 頁，載於中華人民共和國澳門特別行政區政府入口網站：

https://www.gov.mo/zh-hant/wp-content/uploads/sites/4/2025/04/5_2025STOP_c.pdf

⁶ 公共建設局於二零二五年七月二日《澳門特別行政區公報》刊登「逸園跑狗場原址土地市民運動公園建造工程 — 第一區」的公開招標公告，載於澳門特別行政區政府印務局網站：https://bo.io.gov.mo/bo/ii/2025/27/avisosoficiais_cn.asp#dsop2；同時，二零二五年七月該局在其網站更新了市民運動公園的簡介，詳情請見：<https://www.dsop.gov.mo/construction/2/344/>



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

齡層的設施，包括緩跑徑、親子共融設施等。同時，考慮到區內泊車位緊張，為滿足駕駛人士需要，將興建一個較大型的地下停車場。據政府代表補充，由於該計劃當時已聽取周邊居民意見，亦曾向市政諮詢委員會、城市規劃委員會等作出介紹，因此相信可以滿足周邊居民對體育休閒活動及泊車的需求。

41. 就原賽馬場地，政府代表回應，現已交予相關部門作綜合考慮，會適時配合社會實際發展以及聆聽各界意見，作適當規劃利用。

42. 最後，政府代表承諾會以增加居民幸福感為首要目標，持續審視土地儲備的臨時使用方式，尋找更多土地作臨時用途，積極回應社會迫切訴求及民生殷切期盼。

IV

意見和建議

43. 在此次跟進會議上，政府除介紹三幅臨時運動場用地外，還主動接受立法會的監督，向委員會說明另外六幅臨時停車場及環保用地方案，效果可謂遠超預期。委員會認為，這表明新一屆政府在土地臨時使用政策上採取了更為積極開放的態度，展現了以民為本、擔當作為的施政作風，急民所急，以大膽創新思維善用土地資源，下決心



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

解決校內區內運動空間不足、舊區泊車難、新能源車充電配套等民生問題，這既有助增強居民的獲得感、滿足感和幸福感，促進城市可持續發展，亦有助優化舊區營商環境，提振社區經濟，增強舊區活力。

44. 委員會對政府這方面工作表示充分肯定和支持，期待未來能有效盤活更多土地資源，開闢更多空間興建公共設施，不斷滿足居民對美好生活的嚮往，同時也希望公眾能夠理解臨時用地最終仍要按原規劃用途發展。為促使政府進一步完善土地臨時使用政策，委員會建議：

- 1) 加強及規範土地儲備管理，建立全澳土地儲備管理信息系統及統一資料平台，並在相關職能部門內實現適當的信息共享；
- 2) 在保障城市總體規劃得以落實的前提下，將儲備土地臨時使用制度化，明確使用期限及續期規則，訂定內部申請審批指引及程序，實行全流程信息化管理，便於職能部門根據社情民意申請臨時用地，力求更有效地切實解決民生急難愁盼，促進土地資源的高效配置和充分利用。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

V

總結

45. 委員會總結如下：

- (1) 將本報告書提交給立法會主席，並建議派發全體議員；
- (2) 將本報告書送交政府。

2025 年 7 月 11 日

委員會

崔世平

(主席)

馬志成

(秘書)



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

何潤生

何潤生

陳亦立

陳亦立

李靜儀

李靜儀

宋碧琪

宋碧琪

胡祖杰

胡祖杰

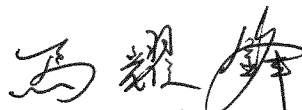
謝誓宏

謝誓宏



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa


顏奕恆


馬耀鋒

