

口頭質詢

李良汪議員

切實推動都市更新工作

特區政府自2004年提出舊區重整，並以祐漢新邨作為工作重點；2015年，以都市更新概念取代舊區重整。【註1】近年，先後制定《重建樓宇稅務優惠制度》、《暫住房及置換房法律》、《都市更新法律制度》（下稱《都更法》），以及設立澳門都市更新股份有限公司等，但至今仍未有按《都更法》成功推動舊樓重建的項目。

值得指出的是，重建的難點除了難以收集足夠的業權百分比，重建費用更是重中之重。理想的都市更新或舊樓重建工作，由政府、私人實體及業權人三方協作，各自負責或承擔相應成本。然而，理想終歸是理想，現實中，倘需小業主承擔重建費用根本不切實際，倘特區政府堅持理想的作法，除了凸顯施政“離地”，最終只會令都更工作繼續空談至下一個十年。

此外，當局以限制單幢樓宇住宅總數量來控制當區居住人口密度的政策方向，既不是有效的做法，更直接導致舊樓重建工作停滯不前。當局根本毋需過分擔憂個別舊樓依法重建後多出若干單位，繼而多出一百幾十人會影響該區人口密度。事實上，要成功推動單幢樓宇重建絕非易事，按照現行法律及相關制度，理論上不會出現大量樓宇重建的可能。在難得有個別殘樓具條件重建的情況下，特區政府更應抓緊機會助力推動重建，打破現時的困局，挽回社會對都市更新工作的信心！

必須強調，有意重建樓宇的業權人從沒有提出包括“放高”和增加單位數量等法律規定以外的訴求，也沒有要求特區政府在重建費用上的支持，僅希望當局不要以行政措施限制本可依法重建的建築高度和單位數量。再者，不限制人口密度較高分區的重建項目，會否影響民眾生活質素仍有待商榷，但肯定的是，現時不少老舊殘樓正時刻影響民眾生活質素，亟待改善！

本人認為，特區政府在都市更新工作上，同樣必須主動對接國家“十五五”規劃，作出積極的政策部署與資源配置，以達成提供宜居生活環境，持續推動都市更新及配合國家策略發展的整體目標。尤其應調整施政思維，以改善社區整體環境、為居民提供良好的居住空間、推動公共空間優化為重點目標，解除對本可依法重建項目的地積比率倍數、住宅實用面積及單位數量的限制，並以“片區規劃”的模式推動都市更新工作。

為此，本人提出以下質詢：

一、根據資料顯示，30年或以上樓齡的單位有9.47萬個，按平均每個單位約3人居住計算，涉及逾28萬人，【註2】不少老舊樓宇的居住條件令人擔憂。針對部分分區居住人口密度較高，特區政府對本可依法重建的老舊樓宇，作出行政上的限制，導致項目難以成功重建的情況。特區政府會否透過“片區規劃”的方式，待區內老舊公共房屋日後轉移及拆卸後，將其用地轉作公共設施用途，取代目前以控制單幢重建項目住宅數量來調控人口密度的做法？

二、特區政府表示，正研究如何善用現有置換房及暫住房資源，修改法律是其中一個方向；並研究多項推動措施，包括探討稅務優惠、登記費用減免，以及調節溢價金比例等方向。【註3及註4】特區政府將於何時完成有關工作，有否階段性資訊可向社會公佈？

三、就《2025年財政年度施政報告》關於都市更新工作方面，曾提出：“檢討現行法律制度，綜合分析當前舊區高樓齡房屋的情況，結合所屬區域的整體規劃尋求最優方案，拓展都市更新的改造模式。”【註5】可否向社會介紹有關法律檢討、分析舊區高齡房屋、所屬區域最優方案，以及拓展都更改造模式的工作情況？

參考資料：

【註1】 澳門都市更新股份有限公司：《祐漢七幢樓群調研報告》，第II版，

<https://www.mur.com.mo/uploads/ueditor/file/20220103/1641193058145272.pdf>。

【註2】 澳門廣播電視股份有限公司：《岑浩輝：都更問題複雜 完善法制創條件》，2024年10月5日，

<https://www.tdm.com.mo/en/news-detail/1016120>。

【註3】 中華人民共和國澳門特別行政區立法會：就關於修改暫住房及置換房法律推進都市更新提出書面質詢的回覆（土地工務局），

<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2026-04/4e5a3e22397963a62544800948376458.pdf>。

【註4】 捷報：《譚司嘆物業市道低迷令都更困難 政府正研究多項措施推動都更工作》，2026年4月2日，

<https://www.click2macao.com/2026/04/02/tana-14/>。

【註5】 中華人民共和國澳門特別行政區政府：《2025年財政年度施政報告》，第38頁。