



土地批給公開旁聽會議

第1/2011號會議記錄

為著增加土地批給的行政程序的透明度以及回應社會要求政務公開的訴求，運輸工務司司長於二零零八年十月九日作出批示，批准設立土地批給公開旁聽制度，作為土地發展諮詢制度的補充。基於此，土地工務運輸局於二零一一年五月十九日下午三時正，在澳門馬交石炮台馬路 32 至 36 號電力公司大樓，土地工務運輸局 4 樓會議廳，舉行本年度第一次土地批給公開旁聽會議，而公眾人士可於同一大樓 7 樓，理工學院禮堂，觀看整個會議的轉播過程，會議設有廣東話和葡語的同聲傳譯，有需要的人士可以使用現場提供的耳筒機接收同聲傳譯。

出席者

土地發展諮詢小組成員：

土地工務運輸局局長兼土地發展諮詢小組協調員賈利安.....
 土地工務運輸局副局長陳寶霞.....
 — 文化局局長吳衛鳴.....
 環境保護局局長張紹基.....
 馮志強.....
 梁文耀.....
 石立炘.....
 梁頌衍.....

列席者

土地工務運輸局城市規劃廳廳長劉榕.....
 土地工務運輸局城市建設廳廳長陳榮喜.....
 土地工務運輸局法律廳廳長潘德玲.....
 土地工務運輸局土地管理廳代廳長羅曉靖.....

土地工務運輸局相關的部門人員：

城市規劃廳.....
 城市建設廳.....
 法律廳.....
 土地管理廳.....
 技術輔助處.....



另一方面，設於7樓的旁聽室於下午二時半已開始有觀看人士及大眾傳播媒體進入，經統計後得出觀看人士共十六名及大眾傳播媒體共二十名，即旁聽室合共三十六人觀看會議轉播。.....

會議記錄摘要

.....土地工務運輸局城市規劃廳廳長劉榕擔任是次會議的主持，在向現場各位人士問好後，便介紹主會議廳設於本局4樓，而觀看會議的轉播廳則設在同一大樓7樓理工學院禮堂，並逐一介紹與會人士，然後引介公開旁聽制度的兩項新措施，包括15天的意見收集期，讓市民可在旁聽會後透過電郵、傳真或郵寄方式發表對該項目的意見，土地工務運輸局會將市民提出的意見和建議以不記名方式原文上載於該局網頁，該局並會將整理後的公眾意見和建議交予土地發展諮詢小組和相關政府部門作參考和分析，隨後宣佈會議正式開始。.....

.....第1/2011號案卷 - 關於“嘉輝置業有限公司”引介一幅以租賃制度批出，位於氹仔島，鄰近七潭公路，面積15,431平方米的土地的更改利用方案，其批給合同由第8/2009號運輸工務司司長批示規範。.....

.....本案卷於下午三時十五分由建築師譚志煒和專業顧問團隊(共12人)代表承批人“嘉輝置業有限公司”講解一幅位於氹仔島，鄰近七潭公路，面積15,431平方米的土地的更改利用方案，經向與會人士問好後，該等人士利用約三十分鐘的時間，以廣東話講解上述土地的更改利用方案、交通流量評估報告及環境評估報告。.....

.....上述方案為葡京花園二期發展計劃方案，葡京花園用地於1980年尾批出，面積約43,800平方米，用作興建包括住宅、連排式別墅、學校、商業及酒店等用途的建築物，隨後因地界的問題作出修改，土地面積減至40,017平方米，部份住宅樓宇落成後，餘下的發展項目卻受到法律訴訟的影響而被擱置十多年，有關個案的爭議於2004年獲終審法院作出最終裁決(承批人勝訴)，澳門特別行政區在2009年將面積15,431平方米的土地重新以租賃制度批予土地原承批人“嘉輝置業有限公司”。.....

.....新的利用方案擬將土地原用作興建多幢屬分層所有權制度，作別墅、住宅、商業、會所及停車場用途的樓宇以及一幢屬單一所有權制度，作酒店用途的樓宇更改為用作興建多幢屬分層所有權制度，作住宅、會所及停車場的樓宇。.....



.....根據該方案承批人擬將原批地的範圍重整後劃分為兩個地段，地段I面積為9,093平方米，用作興建由六層裙樓及其上建有三幢三十層高的塔樓組成的樓宇，提供609個住宅單位和640個車位；地段II面積為6,338平方米，用作興建由三層地庫及地面上建有三幢二十六層高的塔樓組成的樓宇，提供486個住宅單位和300個車位；批地的總面積(15,431平方米)保持不變。.....

.....交通流量評估報告方面，根據發展地段附近的車輛流量，並結合附近已建成的、興建中的和該發展項目的車位數量作出估算，發展項目在交通基線背景增長率和自然增長率方面都達到標準。.....

.....環境評估報告方面，已對發展項目在空氣流通(澳門地區吹南風)、空氣質素、噪音分析(按照香港的標準噪音不會超出70分貝)、生態環境等方面作出相應的評估及分析，並制定施工期間的環境管理計劃，包括機械的配置、塵埃和噪音的控制，廢水和化學物的處理等措施。.....

.....該個案介紹完畢後，分別有八名的與會人士提出疑問，現摘錄如下：.....

.....賈利安：發展項目的容積率(地積率)倍數為多少？建築物的層數及高度？住宅單位的面積呎數？發展項目是否符合有關街影的規定？.....

.....申請公司代表(以下簡稱代表)：發展項目的容積率在土地工務運輸局的行政指引的可容許範圍內，地段I和地段II的ILUS(淨地積比率)均為8倍，ILOS(淨覆蓋率)小於33.33%。.....

.....地段I和地段II的海拔高度(天面高度)分別為海拔154米和139米，由於發展地段的平水高度為58米，故建築物的實際高度約在100米以下。在建築設計方面，發展項目雖然不在航空役權管制範圍以內，但建築物的高度亦符合不高於海拔160米的相關規定，街影方面亦符合相關法例要求。.....

.....樓宇會提供各類面積不同的大、細型住宅單位。.....

.....石立炘：經實地考察該發展地段後，發現該地段內建有已停工十多年的殘樓，荒廢的建築鋼筋高及腰間，形同廢墟。.....

.....由於發展地段旁邊亦有高樓正在興建中，因此該發展項目有否與周邊環境作整體協調？會否影響小潭山的高度？影響程度如何？另外在生態方面，該項目建成後，有否對小潭山和現存的周邊環境作綠化規劃？.....

.....倘此項更改利用方案能獲得許可，建議特區政府應在合同條款上明確訂定關於該發展計劃一旦未能按時完成時，而被科處的罰則。.....



.....代表：建築物的實際高度約為100米，為建築範圍可容許的建築高度。.....
.....按照現時的實際情況及對地段周邊的發展，原有的酒店計劃已不合時宜，更改為住宅用途較為適合，並對地段周邊的居民帶來好處，因為可將現存的廢墟的環境作出處理。.....
.....小潭山在結構上為一風化的石山，泥土成份很少，不適合植物生長，且存在有石塊跌落的危險，故興建此項目，對該處的植物沒有太大的影響，反而在項目建成後，對葡京花園整個社區而言，能改善現時的廢墟境況。.....

.....馮志強：本個案屬一個土地續批的個案，其個人認為沒有條件反對申請人提出的更改利用方案，雖然該區無高度限制，但建築物仍須符合現時城市規劃的相關條例。.....
.....對建築物的樓層只有2.7米的高度表示不足，建議該地段可發展高端項目，即價值不同的發展項目。.....
.....發展項目密度較高，建築物連成一排，對入住的居民在通風及其他方面存有影響。.....
.....代表：新的發展計劃在建築及消防條例方面已根據有關要求作出重新規劃。.....
.....政府要求樓層的最低高度為2.7米，相對來說是發展商的最高要求，而發展項目是在可容許的範圍內作出規劃。.....

.....梁文耀：由於發展項目建成後，只可以從嘉樂庇大橋和澳門大學的方向才能望見小潭山，因此建議行政當局要從城市規劃方面保留小潭山的山景。.....
.....根據交通評估方面的分析數據，高峰值的時期為何時段？附近的交通強度會否受到影響？交通流量數據是否現場作資料收集分析？並且有否在最不利的情況下作出評估？.....
.....環評報告中的空氣流動方面有否依據AVA的評估方法測驗風速？.....
.....環評報告有否作日照的分析及提議種植那些不用光照的植物代替。.....
.....代表：澳門在加入世遺後，對建築物和景觀的保護都發生變化，現時已建有很多高樓，故對樓宇之間留有通道以作觀賞及以環境不再惡化為考量的重要部份。.....
.....由於小潭山沒有特別觀景，且樓宇是依山腰而建，故不會阻擋從海洋花園望向小潭山的觀景。此外，由於發展地段為一風化石山，項目建成後會增建植物，令山坡和周邊的綠化設施更得以發展。.....

.....吳衛鳴：由於發展地段上沒有受保護的歷史建築文物，故文化局就此方面對發展項目沒有意見。.....
.....經到發展地段進行考察後，認同該地段內的實際環境確實一般。.....
.....環評報告主要集中在住宅方面，並沒有從生態方面進行環評；夏季日照時發展項目會將小潭山南端遮擋，影響植物生長。.....
.....引讀民政總署對該項目發表的環評意見和由於小潭山上設有雷達站，因此有關發展計劃應諮詢民航局的意見。.....



.....由於澳門地小人多，任何山體的綠化區對市民都很重要，發展項目在山體內，所以除要對居民及住宅方面進行環評外，亦要評估該項目對山體的影響。既然山體的土質比較弱及疏鬆，更應受到保護，他贊同設計時應要考慮種植光照較少的植物以保護山體，但不贊同建築師認為要將地積比率等指標用盡，其認為企業應要有社會責任，並以整體市民的利益作考量，並指出兩幢建築物的設計尤如屏風一樣，沒有任何罅隙，這兩個屏風會令小潭山步行徑的視野完全被建築物所阻擋，故應預留視線以作觀賞小潭山。.....

.....代表：發展項目確會遮擋步行徑的視野，但會作出研究是否有修改的空間促使遮擋的程度減到最低。並重申由於山體有風化的現象，附近亦會有石塊跌落的危險，倘若開展項目，可在附近重新種植植物，使整體的環境得到改善。.....

.....雖然發展項目不在航空役權範圍內，但建築物的高度已符合不高於海拔160米的規定及會配合相關設備的要求。.....

.....梁頌衍：發展項目在整體佈局方面，理解建築物設計成一排的原因是要滿足城市規劃的技術指標要求。但地段I的樓宇建於地段較後方，倘若遇上火災，如何進行救援？.....

.....在建築物設計方面，會否增加綠化的設施，與現時的環保概念相配合。.....

.....代表：因發展項目要配合街影的要求，故在裙樓上的三幢塔樓將會後退，但六樓平台的平水高度與里斯本大街的平台平水高度相同，倘若發生事故，可以讓消防車在此進入作出救援。.....

.....發展項目注重綠色建築，在設計上會使用環保材料，興建時亦會依綠色建築的一般指引。.....

.....張紹基：環評報告有否與交通評估報告作出交叉利用從而進行評估分析？汽車的流量對空氣、噪音方面影響如何及其改善措施？雖然施工過程期間亦有施工監管措施，但對現時該區域的居民在噪音和粉塵方面有無保障措施？由於建築物建於山體上，若日後項目建成遇上雨季或颱風季節時，有否對山體建立安全措施以保障入住居民的生活安全？就生態環保方面應提供替代植物以綠化周邊的環境，以作出生態補償並完善興建中的環境改變。就發展項目建成後，道路的寬道是否滿足現時區域的車輛流量，是否需要在交通規劃上作出調整，或從長遠的交通運輸政策上考慮增加道路網絡，以滿足道路使用者的需求？.....

.....代表：該項目計劃先發展地段II，隨後再發展地段I，目的就是減少施工期間大型車輛的進出，希望將現有居民的困擾和影響減到最低。.....

.....發展項目建成後，雖然山體離開地界範圍內，但仍會與民政總署溝通為山體種植適合的植物。.....

.....陳寶霞：發展項目由零碎地塊合併成兩幅完整的地段，土地面積變化如何？項目為純住宅和停車場用途，沒有商業用途？住宅單位的面積如何？.....



.....代表：原來的酒店、別墅計劃會更改成現時的住宅用途計劃，合併後兩幅地段的面積分別9,093平方米和6,338平方米，倘若整合後的土地面積與原批給的面積存有差異，會根據新訂的合同按面積的加減而計算最新的溢價金。.....

.....單位面積和數目會根據市場要求進行調節，亦會配合政府的標準要求，提供各類型的住宅單位。.....

.....補充.....

.....代表(施工)：會聘用香港的顧問對現場山體作整體分析，並對山體作補充性設計。而在施工過程中，盡量使用低噪音機械，高聲浪的施工工序盡量在日間時間進行，希望對居民的影響減到最低。.....

.....代表(交通)：交通評估報告是根據世界慣例，利用平常的返放工時間作出評估，即早高峰和晚高峰，調查時段為早上7-9時，晚上5:30-7:30，以當中最高峰的一小時數據作分析評估。.....

.....根據交通評估報告的數據分析，發展項目建成後確會為路口的交通流量產生影響，但現階段暫無須擴寬馬路或作出任何改善。而車流數據是根據各路口在高峰時段的實際車流數據作統計並再根據此項目的資料作出推算。.....

.....此外，根據國際慣例，收集到的周邊車流交通數據後，會交給環評機構作出分析。.....

.....代表(環保)：發展項目是根據香港的規劃標準對空氣流通進行意向性分析，根據過往的風速記錄，無數據顯示發展項目建成後會減低風速，故沒有作量化性分析。.....

.....發展項目內只有較少的高保育價值生物，會考慮種植光照較小的植物，以增加將來的景觀性發展。.....

.....代表(交通環保)：發展項目中的空氣和噪音評估都是利用高峰值時段，且在大氣最惡劣的環境下作出的評估，兩方面都符合有關標準。.....

.....施工過程期間會實施一系列的環境管理措施，包括對空氣、噪音、水和廢物的管理，並會對實際的環境情況作出鋪排與應對，以減少對現有居民的影響。.....

.....由於再沒有其他提問，該案卷於下午四時四十五分結束，主持人宣佈是次土地批給公開旁聽會議結束。.....

.....會議結束後，本局局長於會議室內接受中文傳播媒體的訪問。本會議記錄由技術輔助處撰寫，並於整理後交旁聽會小組成員簽署。.....