

鄭先生：

08/06/2011 12:36AM

#### 葡京花園土地

吳局長，非你是唯一個愛澳門的。我也愛澳門，但請鼓勵多建高樓 !!!..... 騰出更多空間做綠化，使空氣更流通，千萬不要再建舊式五層唐樓，雖然才 20 多米高，但一排又一排，小小的通天互相對望。

我亦贊成潭山葡京花園第二期的設計，集中興建而留出更多地面空間，讓空氣流通，發展商的綠化補償概念，能騰空近 2500m<sup>2</sup> 的大花園把原來禿頭山重新綠化。

劉太：

08/06/2011 12:41AM

### 小潭山土地批給

我愛環保，更贊成綠化，但反對盲目向外來發展商扣帽子，攞到以後冇人敢嚟澳門投資。我真懷疑是否有些本地商人與所謂環保人士攞個大聯盟，一邊高舉環保支大旗幟，一招破壞山體，大義凜然地把你趕返香港，一於少一個香爐少隻鬼，咁即係咪有人……，即係話環（保）商勾結囉？！

哦，咁我又明白晒啦！

Tang 姓市民：

08/06/2011 12:47AM

### 小潭山意見

我們市民認真受夠了!

我們已厭倦了“符合單體建築條例便獲准”的個案審批模式，無論旁聽會是否一場 SHOW，我們已預備好以科學理據向無情無道德的小潭山權霸發展 SAY NO!! 如閣下想為澳門留一點綠，為下一代留一點自然，為鳥兒和植物留一點生存空間的話，麻煩您花一點時間將此信息送給您身邊關心澳門的朋友。讓大家心中的憤怒和無奈化作保護澳門生態環境的動力!給政府勇敢的正能量，在有陽光的擂臺上與土地承批人公平較量!!

敬愛的政府官員，您們力爭陽光決策啦，唔使怕壓力啊，唔使刻意找理由批准無理發展申請 gum 辛苦, gum無辜!用市民的愛和聲音撐您哋!!小潭山，讓澳門人保護你啦!

(無標題)

**反對和駁回小潭山葡京花園地段的土地建築修改方案！！**

**發展計劃小冊子資訊說明含糊不清，唔好侮辱澳門人的智慧!!要道歉！**

發展商代表於旁聽會中派發的小冊子所載資料有以下問題和缺點須當局注意及加以說明：

沒有顯示每座樓宇及其天台附加物的確實海拔高度；位置圖顯示不夠清晰，未有包括擬發展樓宇的 Lote 2 山坡範圍；沒有列出葡京花園屋苑周邊植被上的植物品種、山石和生態特徵，如環評報告載有相關資訊，應向社會公佈；空氣流通評估存在明顯誤導公眾內容，根據氣象局網頁「三十年氣象元素統計值(1971-2000)」的數據顯示，澳門全年盛行風向為 ESE 東南偏風 (3、4、5、9、10 共 5 個月)，並非北風。此外，全年盛行風圖示的風向標示為西風，跟 ESE 盛行風向並不一致；現階段所公開的資料完全不夠詳盡，並欠缺專業性，故此應公開整份環評報告予公眾檢視。

**發展商話工程範圍多石少樹，唔好誤導澳門人啦！！**

**有空上山走走啦，唔好掛住挖山同賺錢啦!**

現時葡京花園東側及西側的山坡均維持於原好狀況，在怪石嶙峋的山坡上長有多樣而稠密的植物，單憑目視已觀察到台灣相思及馬尾松等喬木植物。根據「澳門城市綠地分類標準(2010)」中之圖例所示，小潭山被劃定為「生態景觀綠地」，而根據「澳門園林建設與綠地系統規劃研究」的數據所顯示，澳門 42% 的城市綠地率中僅有 14.8% 屬生態景觀綠地，其當中還要包含人工湖及水塘等大型水體覆蓋面積，故此如大小潭山等具生態功能和景觀價值的自然植被之所佔比例就更少。搶救山體刻不容緩！！！我們要 ACTION!

**發展商完全冇評估屏風樓計劃對小潭山 2000 環山徑的影響，完全唔專業！！**

葡京花園二期發展計劃中的 6 座塔樓連裙樓發展座落於七潭公路及小潭山 2000 環山徑之間的山坡之上，達 154 米及 139 米海拔的 6 座高層塔樓將直接遮擋位於海拔 85 米的環山徑的南向景觀。原來廣闊的景將被名門世家的塔樓群所擋，如果今次提出的 6 座水泥大樓亦獲核准建造，塔樓與環山徑之間的虛空間將只剩約不足約 10 米的距離，不但對公眾日常使用的小潭山環山徑構成嚴重的視覺壓逼，還減少公共綠化空間的日照時間。遠高過環山徑和小潭山平均高度，還有什麼理由批准發展??

Lee 姓市民：

08/06/2011 01:44AM

對小潭山的高強度樓宇發展提出意見

敬啓者，

請認真地對待澳門的自然資源，對於小潭山興建高廈，本人對此表達強烈不滿！

氹仔小潭山是澳門「生態景觀綠地」，澳門的綠化土地已經小之有小，

政府是不應該繼續去減小這方面的土地資源，

澳門機場對開「偉龍項目」已經是先斬後奏，

「名門世家」，「海泉灣」，「大潭山一號」等超高樓的出現，政府都漠視民意！！

澳門市民需要的是平價住屋，不是豪宅，

超高樓大多出現在景觀開揚，山頂山腰等高尙住宅區域，

政府現在還要繼續？

澳門政府在賭博的稅收已經足夠了，爲何還要賣地產商的賬？？

希望澳門政府可以尊重澳門市民的意願，停止葡京花園二期計劃中的 6 座塔樓連裙樓發展！！

一名市民：

08/06/2011 09:00AM

(無標題)

早晨：

想同你講，你係咪澳門人？

想話你知，你有份破壞歷史！

如果你吾阻止。

早抖

為澳門加油

Jardins de Lisboa

Ex.mos Senhores

O projecto de construção na Taipa Pequena, junto aos Jardins de Lisboa, de um edifício com uma altura muito superior a cem metros (mais alto, de facto, do que a própria colina) é uma idéia delirante e insustentável. Construir esse edifício significaria destruir uma das últimas zonas verdes da Taipa, aumentar a população da zona em muitos milhares de pessoas e criar um perigo para a navegação aérea.

Recordo que já no sopé da mesma colina está em curso outro crime urbanístico e ambiental. Refiro-me ao Windsor Arch, um projecto horrroso sobre todos os pontos de vista, e que devia ser demolido - e que vai já trazer à zona muitos milhares de habitantes.

Onde querem as Obras Pública meter tanta gente? Onde querem estacionar tantos carros? Será que o objectivo é que as estradas da RAEM se transformem num engarrafamento permanente, como acontece, por exemplo, em Banguécoque?

Parece-me urgente repor em vigor o limite máximo de altura dos edificios, que foi revogado nos tristes tempos de Ao Man Long e Edmundo Ho.

Chan 姓市民：

08/06/2011 10:50AM

### 對小潭山的高強度樓宇發展提出意見

反對和駁回小潭山葡京花園地段的土地建築修改方案!!!

停止 土地建築修改方案!!!

發展商完全冇評估屏風樓計劃對小潭山 2000 環山徑 的影響，完全唔專業！！ 葡京花園二期發展計劃中的 6 座塔樓連裙樓發展座落於七潭公路及小潭山 2000 環山徑之間的山坡之上，達 154 米及 139 米海拔的 6 座高層塔樓將直接遮擋位於海拔 85 米的環山徑的南向景觀。 原來 廣闊的景將被名門世家的塔樓群所擋，如果今次提出的 6 座水泥大樓 亦獲核准建造，塔樓與環山徑之間的虛空間將只剩約不足約 10 米 的距離,不但對 公眾日常 使用的小潭山環山徑構成嚴重的視覺壓逼， 還 減少 公共綠化空間的日照時間。遠高過環山徑和小潭山平均高度， 還有什麼理由批准發展??

請珍惜澳門土地資源和保護自然環境!

謝謝!



### 反映小潭山興建高樓

本人強烈反對於小潭山興建高樓，甚至不適宜興建任何破壞原有綠化區域之建築物，不管有關建築是如何得到科學論證不會破壞生態環境，因該處為本澳僅有的自然綠地，理應受到良好保育。澳門長期以來缺乏對土地之宏觀規劃，法律滯後，審批土地機制不透明，望土地工務運輸局各位長官真正用“心”去理解做什麼事才真正為澳門好，為澳門居民著想，為澳門未來能永續發展及我們的下一代提供良好的發展基礎。

依法行政是法治社會之根本，但法律是社會發展之產物，並不是社會發展必須規範在死結且不合時宜的法律框架下，如何令事件得到合法，合理的解決，政府應積極的作為，而非以消極的協商態度，以滯後的法律為後援，做出對澳門不負責任的決定。

劉姓市民和史姓市民：

08/06/2011 10:59AM

意見表達

我們反對開挖小潭山。請留給市民一點自然環境，這也是市民的權利。

“澳門人”：

08/06/2011 11:35AM

反對小潭山葡京花園地段的土地建築修改方案

反對！

一個「大潭山壹號」還不夠？還要多個「小潭山...」！？

澳門的所謂山已經不多、不高、不闊。幹嗎還要大刀鎚去小潭山？目的是什麼？豪宅？

沒多個澳門人能住得起這樣的豪宅，所以不用說：是爲了什麼公眾的最大利益，不用了！

澳門人少，地細...娛樂場都已經侵佔了大部分的空間，還要加上那些可恨的豪宅發展項目，

你們做的，我們都一直留意。不要當澳門人是白痴！

愛澳門的人：

08/06/2011 11:51AM

(無標題)

給司長：

希望你以身為真正的澳門人和真正用心來為澳門的朋友做事。  
不要破壞愛澳門的朋友希望。

我不明白政府所做的一切都是為自己的利益，而不是為市民着想。

你應該知道澳門越來越少綠化的空間。澳門只有小山丘，而不是高高的山。  
所以不要再建築一些超高和超貴的樓宇了。如果不是澳門不會成為所謂世界休閒  
中心，而是成為另外一所石屎森林。我不想住在石屎森林裏。

我們澳門已經沒有大潭山，不想連小潭山也消失。

總之—句：反對!!!!

Mr Wang :

08/06/2011 11:55AM

## 小潭山意見

### 對第四次土地批給聽證會的回饋意見

葡京花園二期發展起來，清除破舊廢墟，對小潭山的綠化、環境進行保護、建設，九十年代入住的居民可以享受更加安全、美好的環境和配套設施，是應該支持的。澳門發展到今天，經濟繁榮了，城市漂亮了，市民生活也在逐步提高，正是一個又一個專案開發、建設才形成今天的局面。我愛澳門，我更珍惜經過澳門各界共同努力才獲得的矚目的輝煌。

## 再次反對發展商申請在小潭山興建超高樓宇

尊敬的劉司長：

就有關發展商申請在小潭山興建超高樓的事宜，本人早前已提出有關意見，亦堅信閣下及特區政府會以市民大眾的利益去考慮有關事宜；但今天閱報得悉項目發展商召開記者會解釋有關申請事宜，在閱讀有關內容後，實在是不能再對有關事宜提出意見！

### 有關發展商多次強調公開環評報告意義不大

既然有關發展商多次強調製作環評及交通報告的都是專業的公司，「在行頭裡有很高的江湖地位」。那麼，為何不能公開環評報告呢？發展商回覆曰：「我們的團隊遞交給政府分析的報告，我覺得，我給你這個報告的意義不重大。另一方面，環保局分析了我們團隊的報告後，有甚麼意見要發表的，那個意義才重大。」

尊敬的司長閣下，特區政府多次強調要打造陽光政府，要增加施政透明度，在崔特首領導下的現界政府的確做出不少的改革，以回應市民大眾的要求，既然發展商自認有關報告的製作是專業及有足夠水平的，為何不敢向市民大眾公開呢？為何特區政府要為發展商背負“黑箱作業”的污名呢？本人作為小市民一名，不禁會想到鄰埠香港，有關港珠澳大橋的環評報告官司，可能我們的特區政府不想重蹈覆轍吧？此其一！

### 發展商「用盡」法定的樓高上限

發展商是否已「用盡」法定的樓高上限？發展商表示，為了航空安全，那地段原可興建至海拔一百六十米。由於受到消防、街影等限制，發展商才申建六幅海拔一百三十九至一百五十四米的樓宇。據資料顯示，小潭山是海拔一百一十米高，即是那些樓宇較小潭山高出二十九至四十四米。無疑，有關發展商正是在鑽研本澳法律陳舊過時的漏洞，亦知道本澳缺少環保法例，才會說出“即使我們挖部份的山體，我們挖完之後，座山還存在的！”如此‘精練’的語句，因為事實就是“我們填平了半座小潭山，還有半座小潭山，小潭山仍是存在呀！”，如此道理，令人難以接受！此其二！

任何行政行為都有異議機制，包括是否訴諸法院！

發展商如是說：「如果審批標準不是跟據現行法例進行時，……任何行政行為都有異議機制，包括是否訴諸法院。」司長閣下，我們的大潭山已經不保，已經體無完膚了！我們亦無力挽回，但是請不要讓勢利的商人，利用我們未能追上時代步伐的法律，再一次損害全澳市民的利益了！同時，亦不禁要問，難道法律只保護這批唯利是圖的商人嗎？我們小市民的權益，誰來保護呢？難道我們要向鄰埠的居民學習，向政府，向地產商發起法律挑戰嗎？此其三！

古語有句：千里長堤，崩於蟻穴！本人祈望特區政府不要讓廣大市民一次又一次的失望！希望特區政府能聽取市民的意見，急市民之所急，作出有利市民大眾利益的決定！不要讓廣大市民對特區政府的信心崩潰！

蘇姓市民：

08/06/2011 12:16PM

### 反對小潭山建高樓

局長台鑑，

有聞小潭山要建高樓，作為澳門市民，本人極力反對。為澳門，為下一代，保存小潭山吧！

王先生：

08/06/2011 12:30PM

### 小潭山意見

要科學地看葡京花園二期的新建設從第四次公開旁聽會瞭解葡京花園之個案意見，對十多年前形成的原方案進行調整，我認為是很好的。從科學的角度看，新的設計從環保、綠化、通風、日照方面，甚至施工階段的措施，聘請專業諮詢機構提出評估意見，作為設計及建設的參考和依據，是很好的舉措。如果發展商能夠主動的、積極的、自覺的充分考慮環境保護之問題，我們的環境、綠化會愈加完善。我支援葡京花園二期新的建設方案。



林先生：

08/06/2011 12:42PM

小潭山项目

我是一個建築工，失業在家。現在最大的願望是有工開。聽說七潭公路附近有一個高層住宅項目將開工，希望早點開工。

鄭先生：

08/06/2011 01:58PM

### 葡京花園”二期項目

2010年8月24日，《澳門日報》刊載民航局對氹仔七潭公路“名門世家”建築高度問題做出的回應：

“七潭公路的系統並非導航雷達，是屬於澳門國際機場專營股份有限公司、負責引導航機進入本澳降落的新儀錶引導系統。”

“氹仔七潭公路建築物（指名門世家）的高度符合受航空役權約束的地區高度要求，亦未有超出民航局對氹仔新城區航空安全高度的限制。”

由此可見，目前社會上個別人對小潭山“葡京花園”二期項目建築超高、危及航空的指責是沒有依據的，方案設計是符合規定的。

Kan 姓市民:

08/06/2011 02:08PM

### 葡京花園二期項目

小潭山葡京花園二期項目停滯了多年，碎石滾落、山體崩塌隱患存在已久，特別是雨季、颱風季節更為危險。雖然發展商在過去幾年裏也曾經花錢維修過護坡，但是“廢墟”問題仍未解決。希望政府有關部門盡快批准並督促發展商加快二期項目的步伐，還住宅區居民一個安全、完整、配套、優良的生活環境。

“澳門市民”：

08/06/2011 02:18PM

葡京花園發展商申政府：我們依法

致 DSSOPT：

澳門地產商是依法十多年不發展，又是依法由起酒店變為起超高豪宅，又是依法交不合時補地價，又是依法可以起樓，講都不沒有用，地產商是依法起樓，而市民不批地產商，只要政府依法補回我們天價樓房，地產商就可以不起。

又是依法，每次當政府說依法施政，依法辦事，我都頭痛，一定不是好東西....在澳門，依法已經成為負面的含意....歐生當年都話依法架！！！！

地盤長期沒有發展，政府應依法沒收.....此涉及重大公眾利益，三思，三思.....社會公眾利益大於一切.

不同意依法剝奪公眾綠化和休閒空間，反對在小潭山起高樓。

現行土地法：

[http://bo.io.gov.mo/bo/i/80/27/lei06\\_cn.asp](http://bo.io.gov.mo/bo/i/80/27/lei06_cn.asp)

第二十六條（都市性地段或具有都市利益的地段的佔用條件）

一、都市性地段或具有都市利益的地段的佔用條件，為都市化計劃所訂定者，或當未作成該等計劃時，則有關條件為有權限機關按每一情況而訂定的使用規劃所載者。

第四十一條（一般之權限）

總督之權限為：

- a) 全面性或局部性保留之訂定、變更或撤消；
- b) 對於市區土地或具有市區利益土地的出售及租借或租賃批給，予以核准；
- c) 按可引用的特別規則，無償批給土地；
- d) 批准修改批出土地用途及更改已批出土地之利用；
- e) 核准將公有土地撥為本地區專有土地或撥歸具有法人資格的公共機構財產之內；

- f) 核准將留用土地撥為本地區專有土地或法人化公共機構專有土地；
- g) 核准全部或局部之分租；
- h) 核准將公有土地撥入市區及附城區範圍內；
- i) 對於空置土地之有公私合營公司或以發展當地為目的之其他機構參與者，核准撥為本地區專有土地或撥為地方自治機構及法人化公共機構專有土地；
- j) 將與公共利益有關的土地，撥給不論是否法人化的公共機構依照特別用途加以利用；
- l) 對於與案關係人的更替及臨時性批給所生的各種情況因合夥，死亡繼承或活人間的行為等而為的轉移不論其為有償或無償，予以核准；
- m) 核准將已全部利用的租賃土地變更為租借土地；
- n) 將農牧用地作租賃批給；
- o) 核准續期及取消土地的臨時使用或佔用。

#### 第九十九條（計劃或規劃的接納）

承批人須遵守在批出地段所在區域內所實施的任何計劃或規劃的規定，並須遵守為了合理使用所批出地段的天然資源而對其定出的條件。

#### 第一百零七條（用途之修改及利用之更改）

- 一、修改所批出之用途或更改所批出地段之利用，均須獲得總督之許可。
- 二、有關修改或更改之請求，係受 自由裁量 審議，並以下列情況作為考慮：

- a) 所申請的用途是否屬於原來用途的商業、工業或混合式者的同一行業；
- b) 所申請的用途對本地區的發展是否有貢獻；
- c) 提出申請的承批人已履行的負擔；
- d) 在修改批出用途的請求書內可能有投機性意圖；
- e) 所提出之新利用是否與現行規章或任何有關區域之都市化計劃相抵觸。

法律都擺在這裏，是市民把土地交託給執政者，  
要摧毀澳門？要拯救澳門？

陳姓市民：

08/06/2011 02:19PM

## 反對小潭山權霸發展

土地工務運輸局長大鑒：

本人強烈反對氹仔小潭山的住宅發展，理由如下：

1. 政府已將氹仔官也街及鄰近的舊城區劃為文化保護區，而大潭山下的龍環葡韻亦有不少花園和教堂。這些建築物串聯成為澳門罕見的文化景觀，與大小潭山的景觀一脈相承。在山後興建高樓難免進一步破壞景觀。
2. 由發展商作出的環境評估有所遺留。雖然澳門沒有明文規定環境評估的項目，但可參考香港的做法，進行包括空氣、水源、噪音、廢物管理、文化考古等項目的評估。
3. 發展建成的六座高層建築，將大幅增加周圍道路網，尤其七潭公路的交通壓力。
4. 該地段已閒置多年，其間多次轉讓，亦改變了原來的用途。政府若允許發展，有違管理土地的責任。

土地法及城規法至今仍未落實，現時貴局不論允否，都缺乏法理支持。由於發展具爭議性，可先行否決，日後法例完善後再議。

謝謝！

### 小潭山葡京花園二期

2006 年澳門政府批准了“名門世家”的方案，2009 年 6 月澳門政府又批准了“名門世家”的建築施工。當初政府的批准依據是《都市建築總章程》、《防火安全規章》、《航空役權訓令》等相關規定和行政指引。政府希望透過優化氹仔西部的居住和營商環境，從而改變氹仔人口過度集中在中部的不平均分佈狀況。

時隔兩年後的今天，政府應該繼續秉承以上宗旨，使小潭山葡京花園二期項目的覆蓋率及容積率等方案指標符合現行的相關法律規定、行政指引，建築高度符合航空安全條例的標準，保持政府政策的延續性。

### 小潭山發展計劃意見

葡京花園的土地荒廢了 20 多年，不發展，低層爛尾樓也是長期閒置，本身對環境、對周邊社區的發展是一個障礙，總的來講，發展好過不發展。

要面對的第二個問題是究竟如何發展？“二十年河東，二十年河西”，二十年前的土地利用計劃，到了今時今日是否仍然適用，這個是社會、政府、發展商都要考慮的因素。天下熙熙皆為利來，天下攘攘皆為利往，能否達成妥協就要看如何平衡利益，評判的尺度和標準應是現行的法律法規。

社會現在對小潭山建高樓的意見幾乎是一面倒，不可否認，現在社會上有一種思潮，凡是批地建商住樓的必然有人反對，但是，我個人認為，看問題應該是多角度的。作為民意代表的特區政府，應該就這幅土地要不要發展應表明態度，就如何發展也給個方向指引。發展商在記者會上表示，所建樓宇高度是符合澳門航空役權規限的，對於樓宇到底建多高是為合法、合情、合理，當局也應該有個說法。總之，在整個事件中，政府不能一味地退避三舍，任由發展商和市民形成對峙局面，說到底，問題最後如何解決，關鍵還是看政府的態度和評判。



葉先生：

08/06/2011 03:07PM

### 小潭山意見

社會要發展，可能與環境生態有一定的衝突，其中必然面臨取捨。葡京花園爛尾樓要不要改建高樓，個人認為關注點應該放在，根據現有的發展規劃，預計樓宇建成及完成政府規定的生態補償後，有關的環境、植被、交通條件等因素綜合起來會否比現狀有改善？改善幾多？因為有比較才有理性的分析和科學的意見。

就比如，在十年前，有誰知道原來一片荒蕪的路氹填海區，現在會發展成舉世聞名的金光大道？我認為這些道理之間有相似之處。

## 就公開旁聽的七潭公路個案之意見

### 請政府做好“裁判”職責

就公開旁聽的七潭公路個案，自政府開放收集公眾意見後，連日來，不少市民積極發表意見，本人也上網瀏覽了一下，當中意見五花八門：有質疑相關的環評報告弄虛作假，也有從情感上宣洩似的指責發展商將會從中謀取暴利，更有人猜測當中存在官商勾結等等，莫衷一是。

而就在昨日（6月7日），有關的發展商史無前例召開記者會，一方面為社會所關注的樓宇高度問題作進一步介紹，另一方面不斷強調相關批地合法及更改土地用途主要是因應本澳經濟社會發展的實際需求。同時，發展商不斷保證會做好專業、客觀及公正的環評報告，並在今後興建中盡力減少對小潭山的影響。

在眾說紛紜、各執一詞的情況下，作為小市民的我們，應該如何去理性地去判斷、辨別？其實，本人認為，當中的情形就好比足球比賽，有裁判、球員及觀眾，當場上出現摩擦時，由於立場不同，球員及觀眾可能會發出不同的聲音及意見，這時裁判就應該充分履行其評判的職責，通過他的權威及專業去作出判斷，才能引導觀眾準確判斷是非。

正如足球比賽，該宗個案所涉及的包括批地、環保、交通等問題，錯綜複雜，作為小市民的我們，在未能完全瞭解其中問題和沒有相對專業的判斷能力時，只能像足球觀眾那樣憑主觀上的意識胡亂猜測，難保所發表的意見不夠客觀、準確。所以，我們的土地管理、環保、交通等政府部門，就要擔當起相關的“裁判”職責，就各自職能範圍內做出客觀的評判，並向社會清晰闡明。但可惜的是，雖然政府舉行了公開旁聽會，相關部門的官員亦有出席，但目前為止，我們始終聽不到各政府職能部門清晰地闡述意見和表明立場，如環保部門，對於相關的環評報告，是否符合要求？當中有否存在社會擔憂的破壞山體等一系列問題？始終三緘其口，只能讓我們廣大市民盲目發表意見，我個人認為，這樣對誰都不公平，也讓人感覺政府似乎將有關責任推給發展商、推給市民，好像誰的聲音大就依誰。

所以，在此，本人請求特區政府各相關職能部門官員們，請你們切實履行各自職責，做好“裁判”本職工作，盡快給予社會相關透明、客觀的信息。例如，對於社會最為關注的樓宇高度、山體保護等環保問題，請求環保部門嚴格審核發展商提供的環評報告，如果報告不客觀，請政府聘請第三方重新評估；如果相關報告審核通過，請求環保部門表明立場，以便讓社會大眾釋疑，避免不必要的猜測；如果報告顯示其中存有利弊，那也請環保部門清晰地向社會說明，以便讓社會大眾去評判取捨。當然，環保問題只是其中一環，該土地發展個案還涉及土地利用、交通規劃等問題，政府各相關職能部門，應該都要秉承實事求是的原則，作出準確的判斷和把關，讓社會清晰你們的專業及權威的判斷，這才是一個負責任政府的做法。

澳門一建築師：

08/06/2011 3:13PM

### 葡京花園二期高層建築

建築物是否造成“屏風效應”，要靠有公信力的環評公司和環評專家的科學論證和評價，不靠 個別人士的 “良心” 發現。

葡京花園二期要建的高層建築是否造成“屏風效應”，要靠有公信力的環評公司和環評專家的科學論證，不是靠民意投票決定。相信具有國際資質的環評公司的環評報告，不聽懂 藝術 卻不懂科學的文化局長的“蠢惑”。

澳門一商人：

08/06/2011 03:30PM

葡京花園二期

葡京花園二期 當然要蓋高層，要往空中發展，解決澳門人多地少、土地有限、難以發展的困境。

## 公開旁聽的七潭公路個案意見

### 公開旁聽的七潭公路個案之意見

香港一個環保團體（[環保觸覺](#)）對「屏風樓」的特徵定義：

以下為屏風樓字的 6 個指標，如果滿足 3 個或以上，便成為屏風樓字：

- 1. 發展項目內樓與樓之間沒有足夠距離（例如少於 15 米）
  - 2. 項目內的樓宇佈局是接近「一」字排開
  - 3. 項目內各樓宇的平均高度（包括平台）超過 35 層
  - 4. 項目的位置是具影響性（例：海邊、市中心、通風廊）
  - 5. 項目或樓宇的較闊一面是迎向盛行風
  - 6. 附近有比較低矮的樓宇
- 
- [dat@dssopt.gov.mo](mailto:dat@dssopt.gov.mo)

最近，氹仔七潭公路小潭山發展計劃鬧得城裡沸沸揚揚，本人也想對此提點個人觀點和意見。澳門的山體資源稀缺，路環由於還未發展暫且不談，澳門半島上的青洲山、螺絲山附近的大廈，哪一棟不是高於山體海拔高度，氹仔的大潭山一號也擋住了大潭山的景觀，對附近的環境也造成了一定影響。小潭山南面的名門世家，西面的海洋花園，又是怎樣建起來呢？要說屏風樓，濠江花園那才叫真正的屏風樓，維基百科上對屏風樓的定義有六條，如果滿足 3 個或以上才能稱為屏風樓，在看了發展商的項目報告後，該項目並沒有滿足 3 個或以上指標，怎能稱為屏風樓呢？我希望在大家以保護環境資源為名而反對投資項目的時候，應理性認真地分析各種報告，不要捕風捉影，試問在反對的聲音中有多少人真正到過小潭山實地考查過呢，還是人雲亦雲呢？做為政府，在項目審批過程中，除了依法辦事外，亦需反省過往的城市規劃和各種法例。

朴先生：

08/06/2011 04:08PM

### 葡京花園二期

如果 葡京花園二期 不發展，小潭山地塊仍是一片廢墟；如果 葡京花園二期 按原有規劃發展，小潭山又將建一片新的不宜居住的廢墟；只有修改 葡京花園二期 規劃，朝高層發展，才能變“廢墟”為宜居花園。

金先生：

08/06/201 04:42PM

### 葡京花園二期

葡京花園二期能否繼續建設 高層 ，是檢驗澳門特區政府是否堅持法制的試金石。沒有了法制，再環保、再低碳、再綠化，也 逃脫不了混亂無序，一事無成的局面 。

沙大姐：

08/06/2011 04:53PM

### 小潭山葡京花園二期

小潭山 葡京花園二期 趕快開發吧。我們已在爛尾廢墟地盤旁生活了十幾年了。  
關心關心小潭山 葡京花園 一期的居民吧！



Wu 姓市民：

08/06/2011 05:02PM

### 葡京花園

依法行政，是澳門特區政府公信力的保證。葡京花園的續建，只要符合政府的法規指引，不論是蓋高層還是蓋低層或是建公園，我都支援。

Mr Wan:

08/06/2011 05:09PM

## 小潭山

每次行山到小潭山，就看到一片刺眼的廢墟地盤，十幾年都沒有動靜。現在終於要建高層住宅了，趕快啓動吧！

吳姓市民：

08/06/2011 05:39PM

**破壞小潭山人神共憤**

劉司長：

"星河灣名門世家"屏風樓還不夠嗎？七潭公路北面接近浮雕處正在興建的一幢樓宇(名字不詳)還不夠嗎？

懇請放過小潭山吧！求求你們。

## 保育小潭山 反對超高樓

對於近日氹仔小潭山土地更改用途的公開旁聽會上，發展商提出於小潭山上興建高層住宅的方案，本會認為，本澳土地資源短缺，自然資源更是彌足珍貴，應該停止興建超高樓，優先保育環境。同時特區政府必須更多主動舉辦有關土地問題的公開旁聽會，增加公眾參與及提升透明度。 以下是本會的幾點意見：

### 一、高度限制及環評標準宜因地調整

在旁聽會上，發展商提出在原批給地上重新興建分別高一百三十九米及一百五十四米的高層住宅，雖然其高度符合較早之前關於航空役權管制範圍的行政長官批示，而且發展商聘請的顧問團隊所做的環境評估報告亦顯示工程對周邊環境影響不大，然而該規定及標準未必全套適用於小潭山現時的生態情況，而且該發展計劃亦沒有重點考慮到其他居民的景觀權及日照權，因此，建議政府應加強對山體環境的保護，適當修正高度限制，並且根據該地實際環境，調整發展商提出的方案，增設一些附帶條件，以配合自然山體的生態保育工作。

### 二、環境評估機制須清晰制定

環境評估對於平衡發展和保育十分必要。然而，由發展商所聘之顧問團隊進行環境評估並不妥當，由於二者是僱傭關係，所做的評估難免有欠公允，且有「球員兼任裁判」甚至「自導自演」之嫌。因此，應由特區政府有關部門針對發展商所呈交之計劃書進行環評工作，甚至委托具公信力之第三方專業機構評估。環境2 保護是關乎子孫後代的百年大計，事關重大，政府應予以重視，不可將環評工作假手於人。長遠而言，政府必須建立完善、公開、客觀的環境評估機制，保障社會整體利益。

### 三、保護城市格局自然環境

自然環境與世界文化遺產是澳門社會的共有財產，在山體及海岸線附近興建「山景樓」、「海景樓」，其附加價值為發展商與豪宅買主所有，然而，本澳地方細小，超高樓容易造成屏風效應，而屏風效應及景觀破壞的社會成本卻要由全澳市民買單，這顯然有違公平原則。即使目前《城市規劃法》尚未出台，但無論是政府抑或發展商均有責任保護澳門僅有的自然環境，停止在澳門的山體及海岸線周邊繼續興建超高樓，並且要考慮到世遺緩衝區內外的新建築對歷史城區景觀的影響，避免再出現超高樓侵佔城市天際線、獨霸海岸景觀、佔據綠化空間及破壞城市整體格局的情況。

### 四、完善旁聽會及溝通機制

本會對政府舉行公開旁聽會表示歡迎，但由於舉辦與否的決定權在政府手上，而且公眾意見只能作為參考，旁聽會最終有機會只會流於形式，未能發揮實際作用。因此，建議未來即使在新《土地法》出台後，政府在今後處理類似事件時應加強事前溝通，主動舉辦有關土地批給及改變用途的旁聽會，增加列席人

數，加強事前信息發佈和宣傳，公開更多資訊讓公眾查閱，增加官民間的互動溝通及公

眾參與，提升施政透明度，真正建構「陽光政府」。否則，除了令民眾感到後知後覺，除了造成社會對政府不良的觀感外，若最後證明只是一場徒勞，對於已投入一定成本的發展商，亦恐有失公允。

#### **五、住屋資源須有效配置**

住屋問題目前受澳門社會各界關注，但普遍對於房屋有較大需求的並不是在山頂或郊區的天價高級住宅，而是較近市區的中、小型住宅，因此，在小潭山上建造豪宅，雖然可增加樓宇供應量，但與大部份本澳居民的實際需求及購買能力相違背，造成資源錯配，又不能紓解民之所需，實在沒有此必要。

一名市民：

08/06/2011 06:59PM

反對小潭山建超高樓

反對小潭山建超高樓，影響澳門環境，破壞世界旅遊休閒城市形象！

方姓市民：

08/06/2011 07:20PM

### 小潭山葡京花園

劉司長及一眾特區官員們，

澳門不缺高樓大廈，被我們視為更為珍貴的是像小潭山這樣的自然環境。為了我們的子孫後代著想，請堅決、果斷地駁回小潭山葡京花園地段的土地建築修改方案！

造福後代，功在千秋！

Ho 姓市民：

08/06/2011 09:42PM

救救小潭山

不同意依法剝奪公眾綠化和休閒空間，反對在小潭山起高樓。

地盤長期沒有發展，政府應依法沒收。