



土地批給公開旁聽會議

第1/2013號會議摘錄

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，土地工務運輸局於二零一三年八月十六日下午三時正，在澳門馬交石炮台馬路33號，土地工務運輸局18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5樓多功能廳，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.....
 環境保護局局長張紹基.....
 文化局代表 - 文化財產廳廳長張鵲橋.....
 馮志強.....
 梁頌衍.....

民政總署代表 - 園林綠化部代部表張桂達.....

列席者

土地工務運輸局城市規劃廳廳長劉榕.....
 土地工務運輸局法律廳廳長潘德玲.....
 土地工務運輸局土地管理廳代廳長陳鍵賜.....

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5樓的旁聽廳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七十二名及大眾傳播媒體共三十八名，即旁聽廳合共一百一十人觀看會議轉播。.....



會議摘錄

.....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 18 樓，而觀看會議的轉播廳則設在同一大樓 5 樓多功能廳，並逐一介紹與會人士，隨後宣佈會議正式開始。.....

.....第6/2009號案卷 - 關於天主教澳門教區申請以租賃制度及免除公開競投方式，無償批給一幅位於路環島，鄰近竹灣馬路，面積約10,943平方米的土地，用作興建一所熙篤會修道院，上述申請土地將與毗鄰一幅屬長期租借制度批給，面積5,129平方米，其上建有避靜所及渡假屋的土地合併。.....

.....本案卷於下午三時二十分由天主教澳門教區代表 - 印尼熙篤會母院院長Marta修女首先以英語(輔以廣東話傳譯)介紹熙篤會的背景和其修道模式。.....

.....熙篤會為一個隱修團體，其隱修的傳統來自十一世紀的法國，甚至可以追溯至六世紀，西方修道院的始祖 - 聖本篤。現今約有170所隱修院，遍及世界各地，當中包括香港大嶼山的聖母神樂院。.....

.....印尼熙篤會約在26年前，由來自意大利的修女所創立，現在已發展成一個大的團體，亦是當地著名的祈禱及靈修中心。現在該會獲天主教澳門教區黎鴻昇主教的邀請，在其教區內設立一個隱修團體，主要原因是從一九九九年、聖衣會隱修院修女離開澳門後，澳門便再沒有隱修團體。每個隱修院約有20名隱修士，現在歡迎澳門居民加入，直至整個團體都由中國人所組成。.....

.....Marta修女表示她們不是來得到什麼，而是來奉獻和給予：一種無價的靈修和文化傳統，這是送給澳門教區和澳門居民的禮物。.....

.....隨後，Marta修女介紹該會的修道模式，她們每天祈禱7次，主要為所有人祈禱，亦為曾犯錯的人悔改祈禱，她們在院內過著自給自足的生活，並親手進行耕種及製作食物。.....

.....由於澳門有很多賭場，影響了居民的生活，所以需要改變生活的選擇，她引用了行政長官崔世安博士在其擔任社會文化司司長時曾說的一番話 - 接近大自然和對生態環保和諧的關注，對人性倫理和靈性尊嚴的重要，基於此，她們選擇了在澳門興建修道院，而在路環興建主要其遠離城市，且可與現有的竹灣會議中心配合，開放予居民參與默想，一同祈禱。.....

.....最後，Marta修女將修道院院內的簡單佈局作出介紹。.....

.....在熙篤會母院院長作出簡介後，項目的建築師以葡語介紹路環熙篤會修道院的設計方案。.....

.....本方案為一個申請土地個案，申請人於二零零九年四月向澳門特別行政區政府申請以無償批給方式，批出一幅面積約14,755平方米的土地，用作興建一所熙篤會修道院，並與毗鄰一幅屬長期租借制度批給，面積5,129平方米，現為竹灣會議中心的土地合併，並作為



其延伸的非牟利發展項目。.....
.....及後，申請人於二零一一年七月再向特區政府作出申請，調整土地的面積，由14,755平方米減少至10,943平方米，並在聽取土地工務運輸局和文化局的意見後，對計劃作出多次的修訂，因為主建築物嵌入路環海拔80米已評定的地點內，為配合第83/92/M號法令的規定，須將建築物原興建在較高及較平面的地方，改為在一個較低的斜坡上，並採用立柱挑空底層的方式興建，該設計較為輕巧及對環境的影響較少。另一方面，亦遵循環境保護局和民政總署的建議，包括項目在興建時須減低對環境的影響，項目完成後亦不會產生噪音、破壞景觀及影響空氣的流通等，亦會與環境評估公司合作解決項目對環境的影響。有關利用計劃亦已獲文化局通過。.....

.....該個案介紹完畢後，分別有六名與會人士提出疑問，現摘錄如下：.....

.....**賈利安**：剛才建築師表示項目獲文化局通過，但建築物會涉及路環海拔80米以上的已評定的地點，是否已符合第83/92/M號法令的規定及已與文化局作出溝通和討論？.....

.....有關建築物的風格應配合環保及生態方面興建，但根據圖片所示，風格頗為現代化，是否初步設計？如為定案，會否採用環保材料？會否融合區域的地勢而建？材料又會否融合相關的環境呢？.....

.....**建築師**：文化局已對項目發出贊同意見，原來建築物設計建在高於80米的地點上，這使建築物會較為平面及貼近地面，但此高度高於第83/92/M號法令訂定的高度，為避免與法令有所抵觸，現降低興建的高度以符合文化局及法令的相關要求。.....

.....而建築風格方面，捷克的修道院亦頗有特色，本項目並非完全跟隨，但建築方面亦須符合基本要求，即是沒有任何裝飾，以簡樸為主，當然，設計並非一成不變的，亦會參考其他意見，以興建一座最好的修道院，亦會使用最環保的材料，這也是我們的目的。.....

.....**馮志強**：法律、宗教、社會及經濟的發展能維繫一個社會平穩和諧的舒適的生活。法律可以約束人和政府的行為，但宗教則可以洗滌人的心靈。熙篤會源自印尼，是當地人精神上的禮物，很有價值，現在該會選在澳門設立，亦會為澳門部份居民所嚮往的寧靜的獨立生活提供多一個選擇。.....

.....雖然之前土地發展諮詢小組曾對此申請存在不同的意見，主要是因為欠缺溝通，沒有機會與申請人進行面對面的討論，亦因曾有宗教團體將無償的批地轉買，這已是過去的歷史了，在澳門回歸後，特區政府對土地的批給更加規範化及原則化，而在新土地法中，亦有相關條文規定，行政公益法人倘若興建如道場或崇拜地點，是可以申請無償批地，這亦符合土地法相關要求，所以在本次公開討論後，會重新審議此項目，希望可以給澳門帶來豐厚的禮物。.....



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

.....**張紹基**：項目須注意環保方面的影響，由於項目位於山體之上，可否詳細地具體地講述如何減少對環境的影響？當中應包括兩大部份，一是興建部份，包括應加強環保建築及新能源的建設，以減少對環境的影響；另一部份是項目內有部份土地為綠化土地，如何提升現有山體上好的綠化環境。.....

.....雖然現在環境影響評估制度尚未完全建立，但須提交環境影響評估報告，才能滿足整個項目的建設，除滿足環保局外，亦需滿足其他實體的要求，包括項目對空氣、水和廢棄物的處理等，以提升整個項目來符合澳門現有的生態與保育、項目的發展、人與和諧的平衡等各方面。.....

.....**建築師**：已與環評公司合作去對環境進行評估。就如印尼修道院方面，原為無人居住的地方，沒有任何建築師去建造，只是靠修女們的愛去進行綠化建造，令環境變好。現澳門這雜草叢生、難以發展的地方，在綠化建造後可能會變得更好，更能美化環境。其實現今有些公園，雖為美麗，卻為人造的美麗，當然這些人造的行為亦需要作出相關的生態平衡。.....

.....**環評代表(申請方)**：根據澳門“編寫環境影響評估報告書指引”來編制環評報告，當中會引用澳門現時的法例及其他指引，倘澳門沒有這些指引，便會使用中國大陸、香港等地的指引和標準來編制環評報告，包括項目興建時和完成後對周圍的影響，當中包括空氣、噪音、水質、廢物管理、景觀、生態和光害等方面的影響來編制詳細的環評報告。.....

.....**建築師**：雖然現在尚未有環評報告，但會編制及已委託環評公司編制環評報告以便瞭解項目對環境的影響。.....

.....**Marta修女**：想補充兩點，一是在山體上所見到的植物並不是健康生長的植物，雖然興建時會除去現有植物，但會重新種植新的植物；另一方面是能源發展方面，印尼修道院的太陽能設置是由一位來自德國的工程師負責建造的，而對於太陽能發電方面的專業意見本人難以詳細解釋，但該工程師在葡國亦興建了一條能源村，當中所有能源皆由太陽能發電，他亦願意來澳進行協助，並藉此機會將這種概念/技術引至亞洲中國。.....

.....**張紹基**：環評報告內亦應加入有關植物及能源效益方面，包括增加能源設施等以減少澳門能源的消耗和使用環保材料等，以便通過環評報告來分析項目是否環保項目。.....

.....**張鵬橋**：由於項目涉及路環海拔80米的地方，文化局非常重視及已成立小組對項目進行分析，並作現場實地考察，亦對有關計劃發出修改建議並與設計團隊進行討論。在討論研究後，建築物將於海拔50米至80米高度的土地上進行興建，而申請土地中只有面積1,400平方米的部份建築會在高於80米的地方，在保護土地的立場上，由於主建築已不建於海拔80米以上的地方，而在保護區內的部份建築亦已計劃作為綠化空間，文化局在保護區內/已評定的地點已有一定的堅持，任何建築物都不應佔用已評定地點，而評定地點內的空間亦只可作綠化空間，而山體綠化方面，應諮詢民政總署的意見。就開放空間方面，就該1,400平方米的空間，現計劃為綠地用途，日後如何開放予居民享用這個空間？現未見有詳細的規劃。但由於主建築未有在海拔80米以上，且建築物錯落有序，所以文化局就項目在已評定的地點方面發出贊同意見。.....



.....**梁頌衍**：就技術方面，整個項目都建是在海拔50米或60米的山體上，而項目範圍內只有一條小路，倘發生火警，消防車如何進行救援？有部份建築會嵌入山體內，那需要削除山體嗎？待興建完成後再補回山體部份嗎？總共要開掘多少山體面積？及進行多少的綠化補償呢？另外，項目並沒有設置籬笆(圍欄)，將來如何與其他山體/公眾地方進行分隔呢？設置後又會否影響項目的形象和周邊的山體呢？.....

.....項目在社會應用方面，修道院計劃約有20至30名隱修士，修道院的面積會否過大？雖然強調會對外開放，但如何開放予居民享用呢？有何途徑？正如剛才所說，有關綠地對外開放，居民是可自由活動嗎？教堂部份，亦如其他教堂對外開放供居民活動嗎？項目的建築費如何籌集？山體，綠地維護方面，由於土地較為陡峭，只有修女進行維護有關植被嗎？還有其他方式進行保養維修嗎？.....

.....**土木工程師(申請方)**：有關建築物在斜坡上興建，工程的確存有一定的困難，而且施工並不能使用大型的打樁機器，只可用微型樁柱的支援方式興建，建築物為低層建築物，只有兩層高；雖然工程複雜，例如會遇到一些大石，須研究樁柱可穿插的深度或需調整有關位置，但工程是可行的，而設計及結構方面亦盡量不會對山體造成影響。關於消防方面，消防員可透過水泵取水救火，所以會在修道院內建造一定的水柱，供消防用途。.....

.....**Marta修女**：就開放修道院方面，修道院有款待客人的精神，教堂、部份綠地也是對外開放的，但修道院並不是公園，而是開放給想有一個獨處空間，尤其是心靈的神聖空間的人的，在印尼，每星期日約有300名隱修士去當地的隱修院，她們認為隱修院是可以祈禱及提供精神力量的地方。如同其他隱修院一樣，修道院內有部份地方只供隱修士使用，在這裡她們無須面對公眾，受到任何的打擾，所以部份隱修院只會提供予隱修士使用，公眾部份則會開放予所有人使用。雖然修道院只會有20名至30名隱修士，使用空間的確較大，但並不是只有隱修院的人可以得益的，因為若知道有隱修士在同一地方上進行祈禱，倘遇到困難或挑戰時，人們會記得有隱修士的祈禱，他們並不是獨行的，這樣會影響千千萬萬的人，給予更大的支持。其實她們亦多次被印尼的國家電視台邀請上電視介紹她們的隱修生活，雖然並非所有人都是同一宗教，但宗教是可以融和以及給予支持的，雖然人均面積較大，但其所作的影響會更大。而建築費用方面，由於印尼的分會是一個貧窮的隱修團體，所以並不會負擔全部費用，亦不會由澳門教區全部負責，根據印尼或其他各地隱修院的經驗，若隱修院被邀請在當地設立時，經費總是有辦法籌集的。.....

.....**張桂達**：項目位於路環的最南面，最近海的地方，該處的植物受海風及土質所影響，的確生長較差，但有一定的作用，為一個緩衝區，可以保護較深入林區的植物。.....

.....雖然項目會犧牲一定的林木，和犧牲一定綠化地方，但若原來的植物受到條件限制，植被的立體量不高，植物亦只能生長至2米，倘現在利用土地，並作出補償的措施，比如重新種植一些高大的樹木，令周邊的植物可以生長至3米或4米高，同時亦提高了周邊綠化的立體量，所以儘管是利用了土地，但其實是提升了周邊的綠化量，即對周邊環境作出了補償，另外亦可改善修道院周邊的景觀。.....



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

6

.....**Marta修女(補充)**：關於先前的籬笆問題，由於處在陡峭的斜坡上，如同一個天然的籬笆，所以是較難攀爬入修道院內的，至於會否設置，這並不是一個問題，會盡量設計周全。.....

.....補充.....

.....**申請方代表**：天主教澳門教區在澳門逾一個世紀，是重要的精神支柱，不但只是教區，亦有仁慈堂等提供服務，其實我們現在是非常幸福的，過往困難較多，但隨著澳門的發展，正如剛才馮先生所提及的，法律並不能解決心靈上的問題，只有透過宗教，才可解決心靈上的問題，帶領我們走向一條更快樂的道路，故此，在澳門設立一個修道院是非常好的。不但對澳門好，對澳門居民也是非常好的。最後，澳門將會有更多的土地，進行更多的基礎建設，澳門是需要更多的基礎建設的，包括教育上和康樂上的基礎建設，但卻欠缺了一個特別的、心靈上的建設，所以倘若興建修道院，對澳門所有人都有很大益處的。.....

.....由於再沒有其他提問，該案卷於下午五時十五分結束，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葡文傳播媒體的訪問。本會議摘錄由技術輔助處撰寫。.....