

# 東區-2 詳細規劃草案

諮詢總結報告

2023年5月  
土地工務局



# 目錄

前言.....	3
第一章 公開諮詢概況.....	4
第二章 分析方法及意見收集概況.....	5
2.1 意見收集概況.....	5
2.2 意見統計及歸納標準.....	5
第三章 意見摘要及分析.....	7
3.1 分類統計.....	7
3.2 意見分類排名.....	9
3.3 取向分佈.....	11
3.4 摘要、分析與回應.....	13
3.4.1 一般規定（第一條至第五條）.....	13
3.4.2 目的、定位及策略（第六條至第八條）.....	15
3.4.3 分區空間結構、發展條件（第九條至第十條）.....	17
3.4.4 土地使用和利用條件（第十一條至第十八條）.....	19
3.4.5 道路與交通規劃（第十九條至第二十三條）.....	38
3.4.6 措施（第二十四條至第三十條）.....	44
第四章 總結.....	61

## 前言

東區-2 詳細規劃草案是第 7/2022 號行政法規《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）〉》生效後，特區政府按照《城市規劃法》開展編製首份法定分區詳細規劃草案，以澳門城市總體規劃為綱領指導，並吸收了《新城區總體規劃方案》和《新城 A 區規劃調整優化及城市設計指引研究》的技術成果。東區-2 詳細規劃草案已提出中長期目標，就是以建設公共房屋為主、完善民生配套、支持中小企業發展的宜居社區，該區將與現有城區功能作互補，並透過建設地標性的設施、綠地和公共開放空間，將區內打造成城市濱海新門戶，為澳門居民打造美麗家園。

為廣泛聽取社會各界意見，特區政府於 2022 年 10 月 7 日至 12 月 5 日就東區-2 詳細規劃草案進行公開諮詢。在為期 60 日諮詢期內，特區政府共舉辦了 6 場介紹會和諮詢會，並透過親臨、專題網頁、電郵、傳統媒體、網絡平台及社交媒體等不同渠道收集及聽取社會各界的意見和建議。在公開諮詢結束後，將諮詢期間所收集得來的意見及建議進行整理、歸類及分析，並編撰了本諮詢總結報告。

本諮詢總結報告共分為四章節：第一章為公開諮詢概況；第二章為分析方法及意見收集概況；第三章為意見摘要及分析；第四章為總結。

## 第一章 公開諮詢概況

東區-2 詳細規劃草案公開諮詢期為 2022 年 10 月 7 日至 12 月 5 日。期間，特區政府舉辦了 6 場面向社會各界的介紹會和諮詢會，包括 1 場城市規劃委員會介紹會、1 場立法會介紹專場、1 場社團專場，以及 3 場公眾諮詢會，均獲得社會重視和踴躍參與，合共近 360 人次參加，共 72 人次發言。

場次	性質	日期	場地	出席人次	發問人次
1	城市規劃委員會介紹會	2022 年 10 月 7 日 (星期五)	馬交石炮台馬路 33 號五樓 多功能廳	約 70 人	14 人
2	公眾諮詢會 (第一場)	2022 年 10 月 15 日 (星期六)		約 70 人	12 人
3	立法會介紹專場	2022 年 10 月 18 日 (星期二)	立法會大樓 演講廳	約 50 人	13 人
4	公眾諮詢會 (第二場)	2022 年 10 月 29 日 (星期六)	馬交石炮台馬路 33 號五樓 多功能廳	約 60 人	10 人
5	社團專場	2022 年 11 月 12 日 (星期六)		約 60 人	12 人
6	公眾諮詢會 (第三場)	2022 年 11 月 23 日 (星期三)		約 50 人	11 人

特區政府亦透過開通專題網頁、設置固定展板、派發諮詢文本及刊登《澳門特別行政區公報》等推廣和展示形式，期望透過多元渠道向公眾解釋東區-2 詳細規劃草案內容，以推動社會各界積極參與公開諮詢的討論。

## 第二章 分析方法及意見收集概況

### 2.1 意見收集概況

特區政府透過介紹會和諮詢會、專題網頁、電郵、書面等多個不同渠道收集社會各界的意見及建議，當中，主動提交的社會意見收到 385 份，共整理出 6,170 條意見或建議。另外，特區政府亦透過傳統媒體、網絡平台及社交媒體了解關於東區-2 詳細規劃草案諮詢的報道和討論，共整理出 238 份及 660 份意見，合共整理出 1,539 條意見或建議。特區政府對諮詢期間收集和整理得來的意見全面分析，並作為日後跟進東區-2 詳細規劃草案工作的參考依據。

### 2.2 意見統計及歸納標準

主動提交的社會意見的統計方法為：1) 專題網頁、電郵意見、書面意見，以提交意見的「份數」為統計單位；2) 諮詢會中，每位發言人的意見視為一「份」意見作統計。傳統媒體、網絡平台及社交媒體：每篇「報道」及「發表帖文數」視為一「份」意見作統計。而每份意見涉及若干內容，則視為若干「條」意見。因此，一份意見中可能包含多條意見。

「意見摘要及分析」是根據東區-2 詳細規劃草案公開諮詢所收集到的意見原文內容逐一對應諮詢文本中第二部分「規劃草案」條文的主要內容進行整理及歸納，按關注熱點或民意重點的問題作描述及回應，並分別以「認同」、「不認同」、「中立」三項作為歸納標準。

三項歸納標準具體如下：

- 「認同」：根據意見原文內容，對諮詢文本相應內容明確地表示認同的意思，

例如出現「認同」、「支持」、「滿意」、「同意」、「贊成」、「贊同」等字句，或者綜合意見原文內容，可歸納出意見者對諮詢文本相應內容發表的意見具有認同性質。

- 「不認同」：根據意見原文內容，對諮詢文本相應內容明確地表示不認同的意思，例如出現「不認同」、「不支持」、「反對」、「不滿意」、「不同意」、「不贊成」、「不贊同」等字句，或者綜合意見原文內容，可歸納出意見者對諮詢文本相應內容發表的意見具有不認同性質。
- 「中立」：根據意見原文內容，未有對諮詢文本相應內容明確地表達出上述所指「認同」或「不認同」兩類立場，例如意見者僅對諮詢文本相應內容提出了其他意見、疑問或建議。

## 第三章 意見摘要及分析

### 3.1 分類統計

對東區-2 詳細規劃草案公開諮詢所收集到的 385 份主動提交的社會意見，逐一對應諮詢文本中第二部分「規劃草案」條文的主要內容進行分類歸納，共整理出 6,170 條意見或建議，社會各界對東區-2 詳細規劃草案的各項主要內容均有所關注，意見分佈的情況如下（詳見表 3.1）。

表 3.1 東區-2 詳細規劃草案的主要內容意見條數和百分比統計

對應條文	對應章節 (意見條數)	主要內容	總數	
			意見條數	百分比
第一條 至 第五條	一般規定 (308 條)	對東區-2 土地使用及利用的條件作出詳細規定，約束公共實體及私人。配合社會及人口發展，規劃預計人口約為 9.6 萬人。	308	5.0%
第六條 至 第八條	目的、定位及策略 (302 條)	打造宜居新區、門戶商圈、濱海地標，提出多個發展策略。	302	4.9%
第九條 至 第十條	分區空間結構、 發展條件 (289 條)	分區空間結構佈局由一軸帶、三核心、多廊道組成。	289	4.7%
第十一條 至 第十八條	土地使用和利用條件 (2,465 條)	以居住、公用設施、綠地或公共開放空間等作為主要的土地用途。	295	4.8%
		配合特區政府整體房屋政策，規劃公共房屋、其他房屋用地。	314	5.1%
		公共房屋結合交通、教育、文化、康體及社會設施作佈局，打造宜居新區。	290	4.7%
		以獨立用地、住宅裙樓和地下空間作發展模式打造商圈產業佈局，為中小企業提供發展空間。	325	5.3%

對應條文	對應章節 (意見條數)	主要內容	總數	
			意見條數	百分比
第十一條 至 第十八條	土地使用和利用條件 (2,465 條)	配置所需的文化、康體、教育、衛生、社會及市政等公共設施，促進與現有城區公共設施互補。	346	5.6%
		實行土地集約利用、資源共享，以教育設施結合周邊康體設施，打造「學校村」。	309	5.0%
		完善基礎建設，鋪設共同管道，採用「一環多支」的規劃佈局。	290	4.7%
		訂定區內的各地段開發指標，提供建造條件及城市設計指引的參數。	296	4.8%
第十九條 至 第二十三條	道路與交通規劃 (700 條)	打造以輕軌為中心軸線、兩橫兩縱的路網佈局，以及串聯輻射整區慢行系統之多元出行交通體系。	368	6.0%
		由步行道、行人天橋和地下通道，形成慢行系統，打造便捷和綠色低碳的出行環境。	332	5.4%
第二十四條 至 第三十條	措施 (2,106 條)	採用高標準的防洪潮和排澇設計，同時設立救災物資倉庫、核心避難場所和緊急避難據點。	293	4.7%
		由城市運動公園、濱海綠廊、中央綠廊及綠化廊道組成多元綠網體系。	335	5.4%
		透過劃設多條綠廊、公共通廊及綠地型集中開放空間，促進風流動環境，並鼓勵實施節能和綠化策略，推動綠色建築。	288	4.7%
		構建「山、海、城」景觀特色，保護東望洋燈塔視域，以天際線、景觀帶、視域/視廊、景觀節點和門戶地標構建新景觀格局。	292	4.7%
		南端以城市級文化設施、特色小尺度街巷空間及優質濱水空間為主要景觀特徵，塑造海上門戶地標。	298	4.8%
		擬在澳門半島東北側與新城 A 區之間打造澳門全新地標性的休閒綠色設施及大型康體設施。	302	4.9%
		利用地下空間作複合建設，充分發揮土地的利用效率。	298	4.8%
總計			6,170	100%

## 3.2 意見分類排名

將所整理的 6,170 條意見或建議進行分類及數量排名。當中，較多意見關注到「打造以輕軌為中心軸線、兩橫兩縱的路網佈局，以及串聯輻射整區慢行系統之多元出行交通體系」（368 條）、「配置所需的文化、康體、教育、衛生、社會及市政等公共設施，促進與現有城區公共設施互補」（346 條）、「由城市運動公園、濱海綠廊、中央綠廊及綠化廊道組成多元綠網體系」（335 條）等內容。

表 3.2 東區-2 詳細規劃草案的主要內容排名

排名	對應條文	對應章節	主要內容	意見條數	百分比
1	第十九條 至 第二十三條	道路與交通規劃	打造以輕軌為中心軸線、兩橫兩縱的路網佈局，以及串聯輻射整區慢行系統之多元出行交通體系。	368	6.0%
2	第十一條 至 第十八條	土地使用和利用 條件	配置所需的文、康、教、衛、社及市政等公共設施，促進與現有城區公共設施互補。	346	5.6%
3	第二十四條 至 第三十條	措施	由城市運動公園、濱海綠廊、中央綠廊及綠化廊道組成多元綠網體系。	335	5.4%
4	第十九條 至 第二十三條	道路與交通規劃	由步行道、行人天橋和地下通道，形成慢行系統，打造便捷和綠色低碳的出行環境。	332	5.4%
5	第十一條 至 第十八條	土地使用和利用 條件	以獨立用地、住宅裙樓和地下空間作發展模式打造商圍產業佈局，為中小企業提供發展空間。	325	5.3%
6	第十一條 至 第十八條	土地使用和利用 條件	配合特區政府整體房屋政策，規劃公共房屋、其他房屋用地。	314	5.1%
7	第十一條 至 第十八條	土地使用和利用 條件	實行土地集約利用、資源共享，以教育設施結合周邊康體設施，打造「學校村」。	309	5.0%
8	第一條 至 第五條	一般規定	對東區-2 土地使用及利用的條件作出詳細規定，約束公共實體及私人。配合社會及人口發展，規劃預計人口約為 9.6 萬人。	308	5.0%
9	第二十四條 至 第三十條	措施	擬在澳門半島東北側與新城 A 區之間打造澳門全新地標性的休閒綠色設施及大型康體設施。	302	4.9%
10	第六條 至 第八條	目的、定位及 策略	打造宜居新區、門戶商圍、濱海地標，提出多個發展策略。	302	4.9%
11	第二十四條 至 第三十條	措施	南端以城市級文化設施、特色小尺度街巷空間及優質濱水空間為主要景觀特徵，塑造海上門戶地標。	298	4.8%
12	第二十四條 至 第三十條	措施	利用地下空間作複合建設，充分發揮土地的利用效率。	298	4.8%
13	第十一條 至 第十八條	土地使用和利用 條件	訂定區內的各地段開發指標，提供建造條件及城市設計指引的參數。	296	4.8%

排名	對應條文	對應章節	主要內容	意見條數	百分比
14	第十一條 至 第十八條	土地使用和利 用 條件	以居住、公用設施、綠地或公共開 放空間等作為主要的土地用途。	295	4.8%
15	第二十四條 至 第三十條	措施	採用高標準的防洪潮和排澇設計， 同時設立救災物資倉庫、核心避難 場所和緊急避難據點。	293	4.7%
16	第二十四條 至 第三十條	措施	構建「山、海、城」景觀特色，保 護東望洋燈塔視域，以天際線、景 觀帶、視域/視廊、景觀節點和門戶 地標構建新景觀格局。	292	4.7%
17	第十一條 至 第十八條	土地使用和利 用 條件	公共房屋結合交通、教育、文化、 康體及社會設施作佈局，打造宜居 新區。	290	4.7%
18	第十一條 至 第十八條	土地使用和利 用 條件	完善基礎建設，鋪設共同管道，採 用「一環多支」的規劃佈局。	290	4.7%
19	第九條 至 第十條	分區空間結構、 發展條件	分區空間結構佈局由一軸帶、三核 心、多廊道組成。	289	4.7%
20	第二十四條 至 第三十條	措施	透過劃設多條綠廊、公共通廊及綠 地型集中開放空間，促進風流動環 境，並鼓勵實施節能和綠化策略， 推動綠色建築。	288	4.7%
總計				6,170	100%

### 3.3 取向分佈

在諮詢期所收集到的意見態度取向中，對「一般規定」、「目的、定位及策略」、「分區空間結構、發展條件」、「土地使用和利條件」、「道路與交通規劃」、「措施」的主要內容多以認同為主（44.0%-75.3%），反映社會意見普遍較為認同東區-2 詳細規劃草案。

表 3.3 東區-2 詳細規劃草案的主要內容取向分佈

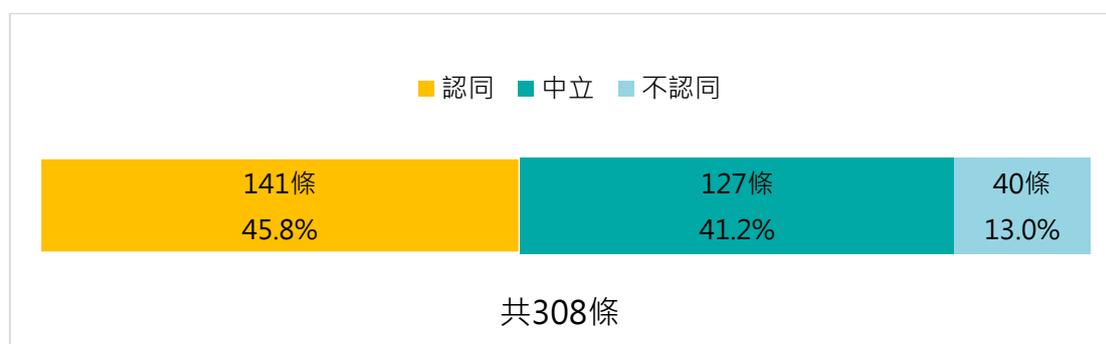
對應章節/條文	主要內容	認同		中立		不認同	
		意見條數	百分比	意見條數	百分比	意見條數	百分比
一般規定 (第一條至第五條)	對東區2土地使用及利用的條件作出詳細規定，約束公共實體及私人。配合社會及人口發展，規劃預計人口約為9.6萬人。	141	45.8%	127	41.2%	40	13.0%
目的、定位及策略 (第六條至第八條)	打造宜居新區、門戶商圈、濱海地標，提出多個發展策略。	217	71.9%	71	23.5%	14	4.6%
分區空間結構、 發展條件 (第九條至第十條)	分區空間結構佈局由一軸帶、三核心、多廊道組成。	172	59.5%	98	33.9%	19	6.6%
土地使用和利用條件 (第十一條至第十八條)	以居住、公用設施、綠地或公共開放空間等作為主要的土地用途。	211	71.5%	70	23.7%	14	4.7%
	配合特區政府整體房屋政策，規劃公共房屋、其他房屋用地。	161	51.3%	118	37.6%	35	11.1%
	公共房屋結合交通、教育、文化、康體及社會設施作佈局，打造宜居新區。	217	74.8%	60	20.7%	13	4.5%
	以獨立用地、住宅裙樓和地下空間作發展模式打造商圈產業佈局，為中小企業提供發展空間。	171	52.6%	130	40.0%	24	7.4%
	配置所需的文化、康體、教育、衛生、社會及市政等公共設施，促進與現有城區公共設施互補。	218	63.0%	115	33.2%	13	3.8%
	實行土地集約利用、資源共享，以教育設施結合周邊康體設施，打造「學校村」。	158	51.1%	112	36.2%	39	12.6%
	完善基礎建設，鋪設共同管道，採用「一環多支」的規劃佈局。	178	61.4%	99	34.1%	13	4.5%
	訂定區內的各地段開發指標，提供建造條件及城市設計指引的參數。	156	52.7%	120	40.5%	20	6.8%
道路與交通規劃 (第十九條至第二十三條)	打造以輕軌為中心軸線、兩橫兩縱的路網佈局，以及串聯輻射整區慢行系統之多元出行交通體系。	162	44.0%	173	47.0%	33	9.0%
	由步行道、行人天橋和地下通道，形成慢行系統，打造便捷和綠色低碳的出行環境。	217	65.4%	96	28.9%	19	5.7%
措施 (第二十四條至第三十條)	採用高標準的防洪潮和排澇設計，同時設立救災物資倉庫、核心避難場所和緊急避難據點。	206	70.3%	76	25.9%	11	3.8%
	由城市運動公園、濱海綠廊、中央綠廊及綠化廊道組成多元綠網體系。	242	72.2%	83	24.8%	10	3.0%
	透過劃設多條綠廊、公共通廊及綠地型集中開放空間，促進風流動環境，並鼓勵實施節能和綠化策略，推動綠色建築。	217	75.3%	64	22.2%	7	2.4%
	構建「山、海、城」景觀特色，保護東望洋燈塔視域，以天際線、景觀帶、視域/視廊、景觀節點和門戶地標構建新景觀格局。	206	70.5%	71	24.3%	15	5.1%
	南端以城市級文化設施、特色小尺度街巷空間及優質濱水空間為主要景觀特徵，塑造海上門戶地標。	183	61.4%	97	32.6%	18	6.0%
	擬在澳門半島東北側與新城A區之間打造澳門全新地標性的休閒綠色設施及大型康體設施。	204	67.5%	78	25.8%	20	6.6%
	利用地下空間作複合建設，充分發揮土地的利用效率。	205	68.8%	78	26.2%	15	5.0%

### 3.4 摘要、分析與回應

本章節將對分類細化後意見條數較多或民意重點反映的內容作簡要概述、分析及回應。

#### 3.4.1 一般規定（第一條至第五條）

主要內容：對東區-2 土地使用及利用的條件作出詳細規定，約束公共實體及私人。配合社會及人口發展，規劃預計人口約為 9.6 萬人。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 308 條，當中表示「認同」的意見有 141 條，表示「中立」的意見有 127 條，表示「不認同」的意見有 40 條。「認同」意見主要支持對東區-2 土地使用及利用的條件作出詳細規定，約束公共實體及私人，配合社會及人口發展作人口規劃，也有意見認為東區-2 是非常完美的居住規劃。「中立」意見主要關注區內公共空間和私人空間區分情況、人口遷移時間表、人口結構，也有意見建議結合交通規劃評估是否足夠容納人流量、評估人口規模與該區住房數量供應情況。「不認同」意見中，有意見認為東區-2 詳細規劃與城市總規劃關係不夠緊密，認為目前規劃 9.6 萬人口太過密集，但也有意見認為人口密度可更密集。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，有「認同」意見指出，9.6 萬人口配套 3.2 萬套住宅，相信生活質素將隨之改善，也有意見認為人口規劃有助增加人口容量是好事。「中立」意見建議分析東區-2 的人口數據，以評估東區-2 交通承载力、商業規模與人流量、人口規模是否相匹配，並冀關注未來東區-2 的人口密度及預估人口計算方法，另有意見認為未來勞動人口與該區行業發展是否匹配亦要進行提前預估。「不認同」意見主要認為規劃人口密度過大、規劃範圍太小。

## 分析和回應

東區-2 詳細規劃草案是以第 7/2022 號行政法規《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）〉》作為依據，並吸收了《新城區總體規劃方案》和《新城 A 區規劃調整優化及城市設計指引研究》的技術成果，是對上位規劃和相關規劃成果優化和細化，與總體規劃的關係是一脈相承的。

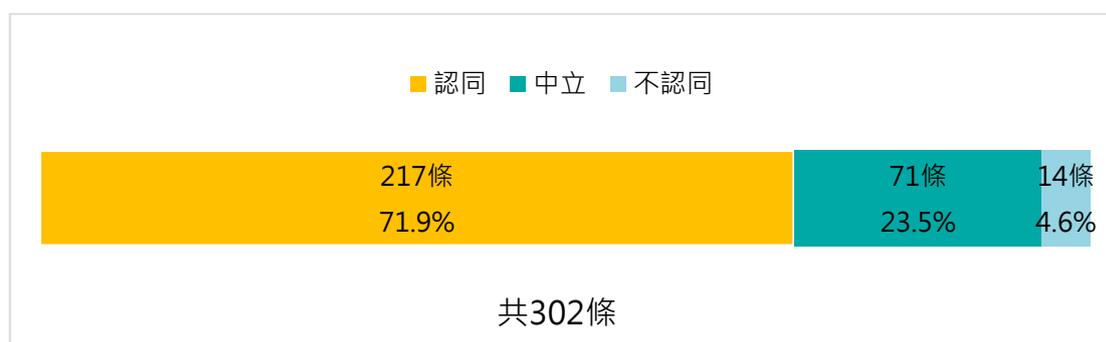
在編製《澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）》時已根據統計暨普查局的《澳門人口預測 2016-2036》的中程度預測，其預計在 2036 年總人口約為 79.3 萬，再以 2031 至 2036 年五年期間的人口複合年增長率作推算，至 2040 年的總人口約為 80.8 萬，後續將配合《澳門特別行政區城市總體規劃》每五年的檢討作更新。東區-2 詳細規劃草案的人口密度主要按照總規提出的內容予以落實，並依據《澳門新城區總體規劃》研究成果確定東區-2 規劃人口為 9.6 萬人。東區-2 詳細規劃草案中已因應人口預測、經濟適度多元化、住屋需求、交通承载力、公共設施配套等重要發展和民生內容提出了規劃方向、內容及進行評估，以規劃人口 9.6 萬人為基準推動宜居社區的建設。有關區內公共空間和私人空間

區分情況、人口遷移時間和數據，東區-2 詳細規劃草案對區內公共空間已做出初步的界定，各地段內涉及到公共空間部分已賦予公共地役權，東區-2 區內人口導入將按照東區-2 的開發建設時序由北至南逐步進行。區內住宅主要為公共房屋，人口結構以公共房屋住戶為主。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

### 3.4.2 目的、定位及策略（第六條至第八條）

主要內容：打造宜居新區、門戶商圈、濱海地標，提出多個發展策略。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 302 條，當中表示「認同」的意見有 217 條，表示「中立」的意見有 71 條，表示「不認同」的意見有 14 條。「認同」意見主要明確支持規劃中提出多個發展策略，包括打造宜居新區、門戶商圈、濱海地標，指出東區-2 發展定位及策略目標清晰、明確及具可操作性，發揮了詳細規劃應有作用，為後續十七區提供範本，亦有意見認為規劃有助與大灣區深度合作，促進澳門融入國家發展大局，規劃較以往質素提高。

「中立」意見關注到濱海地標的發展定位中近岸填海的規劃，建議在該區邊緣位置進行綠化替代填海，亦有意見建議政府統一建築風格為澳門葡式傳統建築，倡

議打造更多宜居新區，引入旅遊園區開發使東區-2 成為旅遊城市新地標，並冀發展策略上關注經濟多元等。「不認同」意見指規劃缺乏吸引遊客的元素，也有意見認為規劃設置地標式建築對居民用處不大，並不符合宜居新區的定位。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，「認同」意見主要肯定是次諮詢的整體方向以及發展策略，亦有意見認同草案以宜居新區作為功能定位的出發點，回應了民生訴求，相信在各項民生規劃的環環相扣下，東區-2 將能達到宜居新區的目標，並期望東區-2 未來能成為一個具有示範意義的新區，為本澳塑造更好的城市新景象。「中立」意見關注在土地有限的情況下發展功能多元的宜居新區存在的壓力問題。「不認同」意見擔心打造濱海地標的定位對海洋環保造成一定影響。

## 分析和回應

東區-2 詳細規劃草案提出三大發展定位為打造宜居新區、門戶商圈、濱海地標。在發展策略上，配合粵港澳大灣區發展建設，體現澳門作為大灣區中心城市的定位，並深化其空間功能。貫徹落實《橫琴粵澳深度合作區建設總體方案》，打造粵澳合作新高地，配合做好深合區發展的「大文章」。

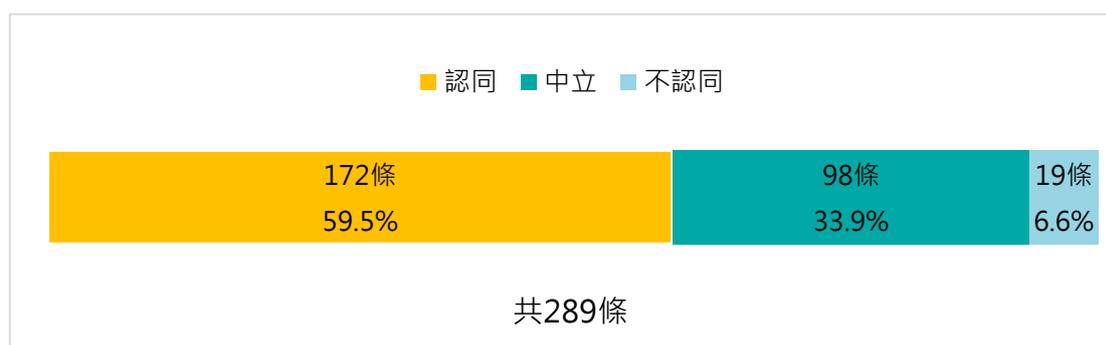
東區-2 詳細規劃草案利用區內沿岸濱海空間形成濱海綠廊，在不計算水道區域填海的情況下，東區-2 的人均綠地指標亦達到接近 3.7m<sup>2</sup>/人的綠地設置標準。同時，依據第 7/2022 號行政法規《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）〉》的要求於東區-2 南部打造城市級文化地標，並在周邊岸線建設創意門戶公園、海上門戶公園及濱海漫步長廊等景觀節點，確保實現總體規劃提出的「濱海地標」的規劃目標。東區-2 詳細規劃草案的居住樓宇限高為 53 米

至 115 米，適合採用簡約的多元現代建築風格，在詳規草案中也要求居住樓宇的裙樓需採用騎樓、柱廊等具澳門特色的建築元素以體現澳門本土文化。在東區-2 詳細規劃草案中通過輕軌線路、公共交通、中央綠廊、慢行系統等將區內遊客吸引至東區-2 南部綜合商業及濱海文化地標區域，該區域商業文化設施較為集中，建設密度相對較低，將成為未來東區-2 的旅遊吸引點。而有關海洋環保方面，東區-2 詳細規劃草案遵從第 7/2022 號行政法規《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）〉》劃定的範圍及海域使用的規定進行規劃設計，而建設濱海地標對打造新的海上門戶及城市形象有著正面的作用。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

### 3.4.3 分區空間結構、發展條件（第九條至第十條）

主要內容：分區空間結構佈局由一軸帶、三核心、多廊道組成。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 289 條，當中表示「認同」的意見有 172 條，表示「中立」的意見有 98 條，表示「不認同」的意見有 19 條。「認同」意見主要支持東區-2 分區空間結構佈局的組成，認同東區-2 規劃因地制宜。「中立」意見，有倡議兼容居住區和城市形象的發展力度，

冀加入文化及商業等元素打造城市級節點，也有意見認為除加強公交系統外，也應開拓更多連接本澳不同地區的路徑，建議採用地下管道分流人車，另有意見提出要關注建造效率。「不認同」意見中，有認為規劃草案模擬製作圖的水道寬度被放大。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，有「認同」意見指規劃的分區空間結構和功能佈局科學合理。「中立」意見部分，認為東區-2 靠近港珠澳大橋落腳點，建議在片區空間規劃上考慮旅遊項目、娛樂產業、商住兼容區相結合，從佈局上減少跨區通勤，相信在分區結構上仍存在一定改善空間，另有意見認為東區-2 主打的是與公共交通導向發展模式 ( TOD ) 配合的舒適步行空間，在報告中應展示不同層級的道路剖面示意圖。本分類意見沒有「不認同」意見。

## 分析和回應

東區-2 詳細規劃草案提出「一軸帶、三核心、多廊道」的空間結構，並劃分為四個片區，以建設綠色的宜居社區，並以公共交通導向發展模式帶動社區商業的發展，配合周邊商業區以推進職住平衡。同時，在發展條件上遵循航空役權及東望洋燈塔區域興建的樓宇容許的最高海拔高度等條件限制。

沿著東區-2 中央構建輕軌線路，並於三個輕軌站點構建公共交通導向發展模式 ( TOD ) 的核心，結合周邊的地段形成綜合商業服務節點，以及擴展和打造舒適的步行空間；同時，區內北部以公共房屋為主，南部以商業文化街區為主，並建設城市級文化地標，以兼容居住區的功能及商業發展的城市形象。規劃草案除考慮構建完善的公共交通網絡外，亦提出透過建設 A1 連接橋、A2 連接橋、

A3 連接橋、A-B 區通道、第四通道、人工島連接橋等，連接澳門半島、氹仔及珠澳口岸人工島的路網，及規劃有多條步行道與澳門半島相連接，構建跨區跨界交通。另外，草案規劃多條的地下行人通道，以穿越不同的街道，以有效提高道路的通行能力及進行人車分流。現諮詢文本中的規劃草案模擬製作圖均依據真實比例尺寸製作，其現況及建設成果儘量接近真實的場景。諮詢草案透過文字、圖則和模擬圖等多樣的方式，向公眾展示了該區未來的規劃藍圖。

公眾意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

### 3.4.4 土地使用和利用條件（第十一條至第十八條）

3.4.4.1 主要內容：以居住、公用設施、綠地或公共開放空間等作為主要的土地用途。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 295 條，當中表示「認同」的意見有 211 條，表示「中立」的意見有 70 條，表示「不認同」的意見有 14 條。「認同」意見明確支持對土地用途的規劃。「中立」意見主要關

注土地彈性處理方面，例如為都市更新預留暫住房及置換房，也有意見倡議善用東區-2 土地資源，從使用者的角度出發，為居民打造舒適的居住環境及休憩空間，建議土地多用作商業用途，且較為關注商業用地位置，有意見認為應將商業用地設於重要位置，或設在輕軌站點附近，亦有意見倡議增加公用設施用地，如運動場所等，以及減少居住用地比率，此外，有意見希望利用綠地打造特色休憩區，如在近岸填海綠地區域打造露營用地等。「不認同」意見中，有質疑規劃土地用途以住宅為主會導致缺乏多樣性、綠地用途缺少都市規劃策略性，及擔心將來更改綠地用途等。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，「認同」意見對土地用途規劃充滿期待，認為在東區-2 的土地用途上，體現了政府對改善居民生活質素、生活環境的重視，並期待東區-2 推動構建幸福、美麗澳門，亦有意見認為東區-2 有較多的房屋規劃，相信在夾屋興建上有足夠土地儲備。「中立」意見較為關注體育用地、分區規劃土地用途、土地規劃的主體部門，亦有意見冀善用南部片區 D11、D12 兩幅文化設施用地，另有意見建議預留少部分土地作建設宗教設施之用。

「不認同」意見指在建設用地規劃上缺少嚴謹的土地利用申請規定，及關注到商業地塊只有 D1 至 D3 三個獨立地塊，擔憂東區-2 土地功能趨單一。

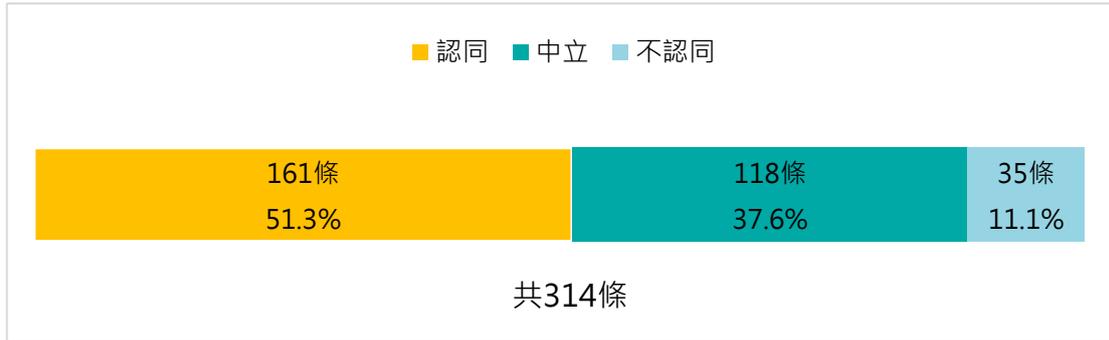
## 分析和回應

東區-2 詳細規劃草案提出以居住、公用設施、綠地或公共開放空間等作為主要的土地用途。東區-2 總面積為 1.74 平方公里（包括擬計劃填平的水道），共劃分有 76 幅建設用地，其中 H2 類居住用地佔比 24.8%，綠地或公共開放空間用地佔比 40.7%，以回應及落實宜居、宜行等多個規劃目標。

東區-2 詳細規劃草案的發展目標為以建設公共房屋為主、完善民生配套，支持中小企業發展的宜居社區，在土地彈性處理方面，東區-2 將配合特區政府的房屋及經濟等政策於土地上作出合適的預留。東區-2 詳規草案的商業佈局方面，3 幅 C1 類商業用地主要集中在南片區，結合濱海綠廊以及文化設施用地，打造綜合多元發展的街區；北片區、中北片區以及中南片區，在住宅裙樓配套充裕的商業空間，以服務居住社區的配套式商業設施為主，形成社區商業，並提供支持中小企發展空間；以三處輕軌站為中心，透過地下通廊連接不同地段的地下空間，善用輕軌站的人流發展商業，形成地下商業街。公用設施的配置依據總體規劃成果要求配置，並與相關部門進行充分溝通確認，在建設上將配合分區開發計劃同步進行，以保障分區居民的日常使用需要。綠地或公共開放用地範圍在東區-2 詳細規劃草案中已有較為明確的表述，未來將作為行政法規的一部分予以確定。區內綠地或公共開放空間的類型包括城市運動公園、中央綠廊、濱海綠廊、綠化廊道、公共通廊及綠地型集中開放空間等多種形式，且設有三處獨立佔地的體育館或體育場，具體形式將在下一階段詳細設計中進一步落實。有關宗教設施方面，一般所需空間不大且具有自由性和多樣性，可在其他用地內以兼容形式設置。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

**3.4.4.2 主要內容：配合特區政府整體房屋政策，規劃公共房屋、其他房屋用地。**



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 314 條，當中表示「認同」的意見有 161 條，表示「中立」的意見有 118 條，表示「不認同」的意見有 35 條。「認同」意見主要支持東區-2 規劃的公共房屋、其他房屋用地，認為有助緩解居民「上樓難」問題，亦有意見認為東區-2 居住用地的規劃可有效推動都市更新，即預留大量房屋作都市更新的置換房。「中立」意見中，有部分意見冀檢討社屋與經屋供應比例，此外，有意見關注規劃公共房屋密度、位置及配套，倡在輕軌旁設長者公寓，建議公共房屋需有學校配套，亦有意見期盼推動公共房屋申請進度。「不認同」意見包括不滿居住用地過分集中及公共房屋數量過多，亦有意見認為在該區建經屋對解決基層居住問題幫助不大。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，有「認同」意見相信東區-2 的建設能紓緩本澳現時社會對各類型房屋的需求，讚賞東區-2 樣板房為經屋質量問題提出了解決方案。較多「中立」意見關注能否調整東區-2 公私樓比例，亦有意見冀政府有效分配和利用土地資源，另有意見關注公共房屋興建時程、品質規劃、商舖管理、上樓時間、對樓市的影響等。「不認同」意見認為公共房屋是為「外來人口」而設，以及質疑夾屋、經屋為謀取利潤的項目。

## 分析和回應

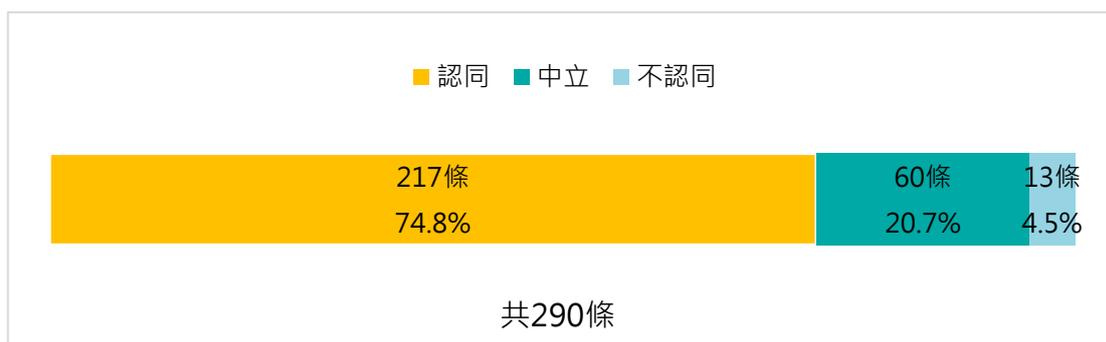
東區-2 詳細規劃草案將積極配合整體房屋政策，善用區內土地資源，緩解現有部分地區人口密度偏高的情況，致力打造宜居新區，滿足居民生活和就業所需，為居民提供和保障基本的居住條件，更有效的回應特區居民的住房需求。

東區-2 詳細規劃草案的居住用地發展屬於政府提出的五階梯房屋政策實施的一部分。依據特區政府房屋政策的要求，目前在東區-2 已規劃有社會房屋約 4,000 個單位，經濟房屋約 24,000 個單位，以及其他類型房屋約 4,000 個單位，現階段不包括置換房的設置。在實行土地集約利用、資源共享的原則下，區內居住用地同時可用作與居住用途兼容的其他用途，尤其用作零售、餐飲、社會服務及辦公室用途。而東區-2 的教育設施用地主要位於中北區及中區西側一帶，結合毗鄰的康體設施打造成「學校村」，約可提供 13,000 個中小幼(含特殊教育)的非高等教育學額。「學校村」通過輕軌線路、地下通道、步行道與東區-2 各分區緊密鏈接，以滿足適齡學童上下課的需求。而有關社屋與經屋供應比例、申請進度、品質、公共房屋商業空間管理、租賃等公共房屋政策和法律的相關意見將供相關部門考慮。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

#### 3.4.4.3 主要內容：公共房屋結合交通、教育、文化、康體及社會設施作佈

## 局，打造宜居新區。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 290 條，當中表示「認同」的意見有 217 條，表示「中立」的意見有 60 條，表示「不認同」的意見有 13 條。「認同」意見較多明確支持透過建設擁有多元配套設施的公共房屋，創設宜居新區，其中有意見認為，東區-2 對民生配套有較完善的思考和規劃，有效增加居民宜居度。「中立」意見倡議利用濱海環境打造旅遊景點，亦有關注社會設施和康體設施的設置標準，建議參考鄰近地區制訂社區設施使用面積的人均標準，另有意見關注配套設施類型及建造時間表，冀適時公佈工程的施工進展，推動房屋與公共設施同步興建，以保障居民在遷入東區-2 時，各項生活配套已可供投入使用。「不認同」意見中，有指規劃缺少民生設施類型的具體信息，亦有意見不滿規劃未提及是否設有宗教設施。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，有「認同」意見指打造宜居新區回應了居民居住及公共設施需求，從空間協調上進一步做好了城市功能佈局，並認同社區配套相當重要，亦有意見相信東區-2 能達到宜居新區的目標。「中立」意見除較為關注東區-2 的社服設施比例標準、城市公共設施如何配套外，亦冀當局完善民生配套，並處理好各類商舖的面積、配置位置、規劃定位、人流動線等問題。「不認同」意見擔憂居民入住後周邊配套設施不齊全，及擔心交通配套、學校及衛生中心不能滿足附近居民所需。

## 分析和回應

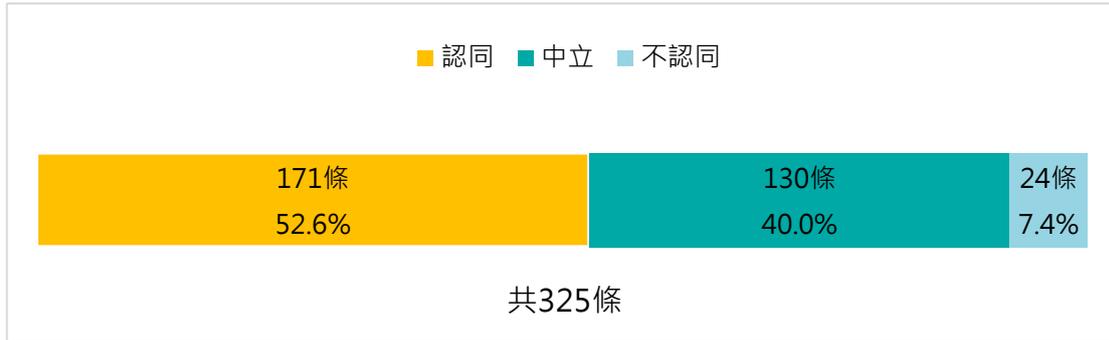
東區-2 詳細規劃草案提出以輕軌站作為核心集中佈置公共房屋，結合區內交通系統、綠網系統、教育、康體及社會設施等，形成緊密且舒適的居住環境，打造宜居新區。

東區-2 詳細規劃草案的濱海岸線已結合未來的水道填海區域規劃為城市運動公園、濱海綠廊，形成區內最重要的海岸景觀帶，創設條件配合未來濱海旅遊發展，透過留設海上旅遊設施，包括碼頭、船舶停泊位置、濱海上落站點及遊船區，以充分利用濱海資源。而區內大部分的公用設施已按照《澳門新城區總體規劃》的規劃標準對其檢視並充分考慮各相關部門的意見，以人口分佈、服務對象及現有設施的分佈作規劃考慮，並將結合公共房屋的開發及落成計劃由北至南逐步建設。在民生設施方面，東區-2 詳細規劃草案均按照《澳門新城區總體規劃》的公用設施規劃標準對其檢視並充分吸納各相關部門的意見進行配置，共有 17 幅公用設施用地，總面積為 20.7 萬平方米，佔區內用地面積 11.9%，包括：建造博物館、表演藝術中心等的城市級文化設施，結合毗鄰康體設施打造成「學校村」；此外，區內亦設有長者服務、兒青服務、家庭及社區服務等社會設施，並興建田徑場、體育館和游泳池等綜合體育設施；也設有衛生醫療設施、街市綜合大樓等市政設施。區內非獨立佔地公用設施的建築面積約 8.2 萬平方米，主要規劃有長者日間中心、圖書館、體育館、游泳池、托兒所、兒青院舍等社會文化體育服務設施。而宗教設施方面，一般所需空間不大且具有自由性和多樣性，可在其他用地內以兼容形式設置；有關各公用設施的建設時序將結合公共房屋的開發及落成計劃由北至南逐步建設。有關交通配套方面，東區-2 詳規草案提出以高

效出行的理念，打造以輕軌為中心軸線、兩橫兩縱的路網佈局和串聯輻射整區的慢行系統之多元出行交通體系，同時，透過公共交通導向發展模式 ( TOD ) 的開發理念和綠色生態理念，在土地集約利用的原則下，打造便捷通達和綠色低碳的出行環境，因此，東區-2 透過 A1 連接橋、A2 連接橋、A3 連接橋、A-B 區通道、第四通道及人工島連接橋等多條對外跨區連結通道以連接澳門半島、珠澳口岸人工島及路氹區路網，區內通過 4 個輕軌站點、2 處巴士停泊調度中心、3 處公共交通換乘中心將巴士和輕軌作無縫銜接，同時結合步行道、行人天橋和地下通道，連接綠化通廊及重要設施節點，為廣大居民及遊客提供「公交+慢行」的一體化出行服務。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

**3.4.4.4 主要內容：以獨立用地、住宅裙樓和地下空間作發展模式打造商圈產業佈局，為中小企業提供發展空間。**



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 325 條，當中表示「認同」的意見有 171 條，表示「中立」的意見有 130 條，表示「不認同」的意見有 24 條。「認同」意見明確支持商圈的發展可透過獨立用地、住宅裙樓和地下空間等模式進行推動，認為可為中小企業創造機遇。亦有意見認為，商圈佈局有助創造就業及帶旺人流，打造公共房屋商圈，提升商圈的可用空間，且地下空間的規劃有助人車分流。「中立」意見期望東區-2 可設立大型的商業場地吸引辦展、地下空間可考慮打造成不同主題的配置及設定防災預案，對於東區-2 公共房屋商舖的批給，有意見期望未來應以公開投標的方式公平競投。「不認同」意見有指現時商圈產業佈局造價過高、擔憂地下街發展前景。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，有「認同」意見認為規劃強調區內推進「職住平衡」能提供足夠就業機會，亦有意見讚賞「地下空間」的構想大膽創新，有助於多元化發展。「中立」意見較為關注地下空間建成時間及建設費用、沉降問題、水浸預防等，另有意見建議參照鄰近地區經驗打造特色主題地下商業街。「不認同」意見主要擔憂地下街水浸問題、擔憂未來人流不足或消費力弱、建設時間過長。

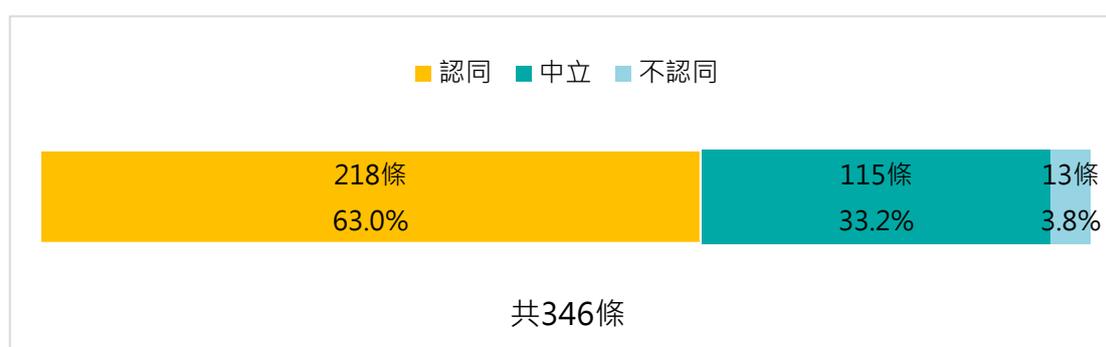
## 分析和回應

為配合推動本澳經濟適度多元化，加強商業空間發展條件，東區-2 詳細規劃草案以獨立用地、住宅裙樓和地下空間為主要的商業開發模式。並以三個輕軌站為中心，透過地下通道連接不同地段的地下空間，善用地下空間發展商業，形成地下商業街，提供有系統且多元複合的商業服務系統。

東區-2 詳細規劃草案除提供大量裙樓商業空間外，並預留三幅獨立商業用地設置中大型、多元化的商業場所；配合東區-2 南部的綜合文創街區、城市級的大型文化設施，形成文化旅遊、綜合商業集中區域。此外，東區-2 的地下商業是地下通道的組成部分，透過地下通道及地下商業街連接輕軌站點、地段及街道，創造舒適的人行環境，並依託輕軌站點的人流以帶動慢行系統的使用及提升利用效益。由於東區-2 地下通道的建設將結合各地段的開發同步建設，其建設成本及建設工程難度將較在現有城區的地下空間建設為低。東區-2 的防災方面，東區-2 範圍內的岸線均已納入防洪（潮）排澇的設計範圍，採用 200 年一遇的設計標準，在未來規劃實施階段將配合流域區域洪澇統籌體系、應急管理體系，以期達至理想結果；排澇方面，由於東區-2 為新填海區，是未來澳門的重要示範地區，因排水涉及到居民生命財產安全及地區經濟的危害性，東區-2 的「海綿城市」預留建設區域主要為城市綠地或公共開放空間，由相關部門在下階段詳細設計中作考慮，持續推進「海綿城市」方面的建設，同時，根據《澳門供排水規章》，雨水管道重現周期一般選用 10 年一遇標準，合理情況下可增大至 20 年或 25 年，以綜合應對海水倒灌、水浸問題及極端天氣等狀況，而按相關的規劃研究成果表明，本區通過採用重力流雨水管道將雨水排海的方式可滿足雨水重現周期 20 年一遇的雨水排放需求，以降低極端天氣對區內的影響。

公眾意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作。有關商業空間的管理及營運等方面的意見，後續將由相關部門按結合居民需求及場地空間條件作綜合考慮，以便推進後續規劃落實的工作。

#### 3.4.4.5 主要內容：配置所需的**文化、康體、教育、衛生、社會及市政等公共設施**，促進與現有城區公共設施互補。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 346 條，當中表示「認同」的意見有 218 條，表示「中立」的意見有 115 條，表示「不認同」的意見有 13 條。「認同」意見較多明確支持東區-2 配置所需要的公共設施，同時可與本澳現有公共設施相輔相成。「中立」意見有指出公共設施應按照實際使用情況配置，建議訂定公用設施用地的建設規劃和落實時間表，亦有意見期望結合綠水青山式旅遊地、退休養老地、醫療人材集中地等幾個元素進行發展，另有意見冀增加新興運動設備及場地，如溜冰場、攀岩牆、滑板場、游泳池等康體設施，此外，還有意見關注運動場地是否足夠，以及整體的規劃、關注圖書館的位置及規模、安老院和安老設施的規劃是否滿足需求，以及關注衛生中心數量及醫療服務水平等。「不認同」意見中，指衛生中心面積及數量不足，亦有意見認為東區-2 的文化佈局未有從文化產業區的方向進行規劃。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，有「認同」意見表示樂見政府高度重視東區-2 文化建設，指南片區文化設施是該份規劃草案中一大亮點，亦有意見指草案也有衛生設施的規劃，相信日後區內生活居民會相當便利。「中立」意見較為關注新城區社區衛生中心是否提供全面的初級衛生保健醫療服務及緊急醫療服務，亦有建議興建獨立佔地的圖書館。「不認同」意見指在近十萬人口的東區-2 僅設一個衛生中心不足夠，指東區-2 不一定需要建傳統街市，販賣鮮活食品的大型超市可以取而代之，亦有意見指澳門藝術博物館搬遷至東區-2 不方便及浪費原有資源。

### 分析和回應

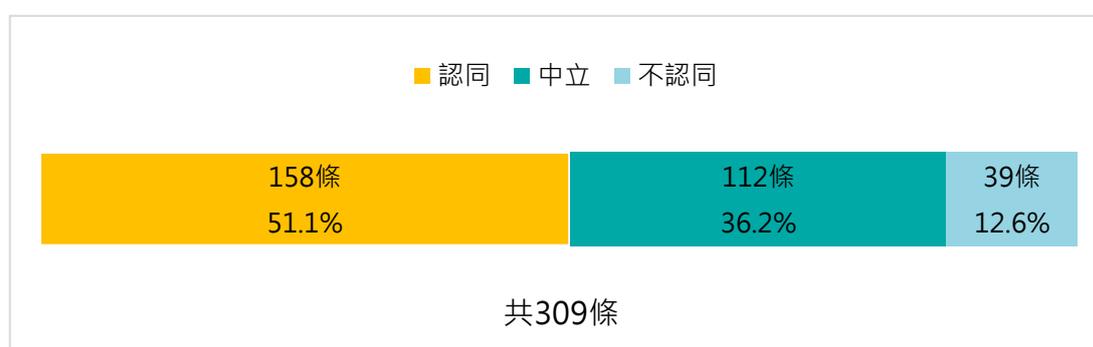
打造宜居新區，提升居民綜合生活質素，完善公共設施，是特區政府所致力的工作目標。東區-2 規劃有 17 幅公用設施用地，總面積為 20.7 萬平方米，佔區內總用地面積 11.9%。在規劃中已提出基於東區-2 的人口規模配置所需的文化、康體、教育、衛生、社會及市政等公共設施，促進東區-2 與現有城區公共設施互補。

東區-2 詳細規劃草案的公用設施均按照《澳門新城區總體規劃》的公用設施規劃標準對其檢視並充分吸納各相關部門的意見進行配置，尤其包括文化設施、康體設施、醫療設施及社會設施的配置，有關各公用設施的建設時序將結合公共房屋的開發及落成計劃由北至南逐步建設。本詳規草案設有大型的體育設施場地和城市級的大型文化設施，可提供戶外運動場、遊樂場、單車徑和休憩區等設施，並與現有城區作空間功能互補，有助緩解居民對休閒設施的需求，以及提供多元充足的休閒和娛樂空間，同時可為不同的運動活動場地創設條件。至於長者安老

方面，區內規劃多處的長者服務設施，如設於社會服務大樓的安老院舍及住宅裙樓的長者日間中心等，以滿足區內長者的生活需要。對於文化產業方面，東區-2南部規劃有提供零售、文創為主的綜合商業街區及南部濱海文化地標，未來將會在該區域形成文化產業相對集聚的文創街區。另外，公共街市是公用設施的重要組成部分，具有滿足居民日常生活配套的重要功能，在規劃中將依據設施標準進行配置，而區內大型超市亦會在日後的商業管理運營中，根據居民需求及場地特點進行綜合考慮。醫療衛生設施已和權限部門充分溝通，選址於交通便利的中部區域，提升規模涵蓋整區範圍，為居民提供充足的醫療衛生服務。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，尤其對於本次諮詢居民較為關心的公共設施的數量方面，如圖書館的位置及規模等，後續將結合各方的意見作綜合分析及檢視，及進一步與相關部門溝通，以確保滿足居民的使用需求。

#### 3.4.4.6 主要內容：實行土地集約利用、資源共享，以教育設施結合周邊康體設施，打造「學校村」。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 309 條，當中表示「認同」的意見有 158 條，表示「中立」的意見有 112 條，表示「不認同」

的意見有 39 條。「認同」意見中，明確支持對土地集約利用、資源共享的規劃，認為「學校村」的建設可透過周邊教育設施、康體設施相結合進行推動。「中立」意見較多關注「學校村」的交通壓力問題，有倡議將「學校村」設於輕軌周邊且配合大型停車場，預留足夠的道路寬度和規劃好路網以配合「學校村」人車流；亦有意見關注如何保持各校辦校特色，倡議「學校村」的公共空間、游泳池等公共設施在假日向公眾開放；另有意見建議在區內同時進行就業規劃以配合教育發展，規劃多元化教育資源用地可協同職業技術學校完善就業培訓、冀評估學額是否充足。「不認同」意見，較多指東區-2 不適宜建「學校村」，認為中小學過度集中將導致交通壓力無法承受，亦有意見擔心「學校村」共用設施會增加設施維修率、「學校村」的建設會阻礙學生的個人認同感。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，「認同」意見支持澳門首創「學校村」，讚賞規劃突出多元模式的教育特色，讓不同宗教、背景、語言，甚至各學科專長的學校各展所長。「中立」意見關注有關規劃能否讓該區學校成為澳門先進教學的楷模，亦有意見關注「學校村」周邊的交通出行安全問題等。有「不認同」意見認為規劃的校舍過多，質疑為何不整合成一間綜合學校。

## 分析和回應

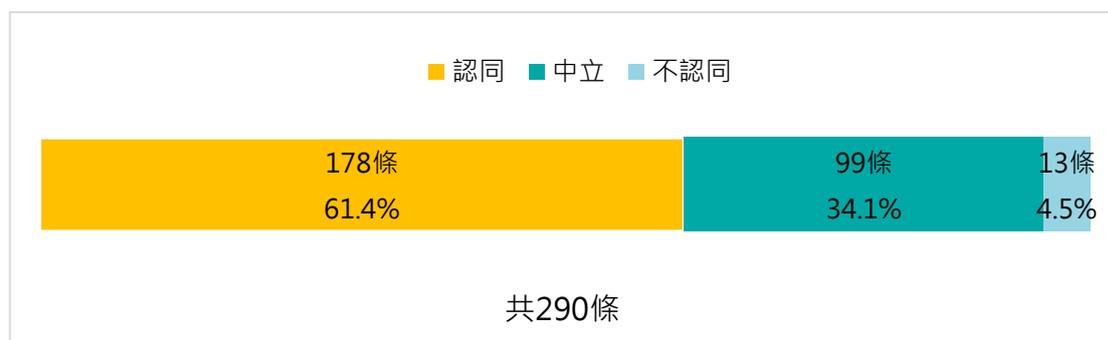
東區-2 詳細規劃草案中，教育設施用地主要位於東區-2 西側一帶，實行土地集約利用、資源共享，結合毗鄰的康體設施打造成「學校村」，約可提供 13,000 個中小幼(含特殊教育)的非高等教育學額。主要延續之前新城總規關於設置「學校村」的構思，通過以共用相關教育配套設施的規劃理念，達至在高密度開發下實現集約利用、資源共享的概念。參考教育部門制定的中小學及幼稚園配套標準，

並結合東區-2 的土地利用，將區內每名學生的平均教育用地指標約 5.1 m<sup>2</sup> ( 不含體育設施用地 ) 進行落實。

本規劃的教育設施用地在其 500 米的服務範圍能基本全覆蓋東區-2 範圍，保障絕大多數學童能夠就近步行上學，實現均衡佈局。有關交通配套方面，周邊劃有貫穿東西南北的不同路網以疏導車流，並以四通八達的慢行系統以串聯區內不同的街區或地段，同時，在「學校村」的規劃上已預留特定功能地下空間發展區，透過特定功能區地下空間的綜合利用模式，以緩解學校集中帶來的周邊道路通行壓力以分流車輛的集散，而周邊公共房屋配置的公共停車場可供進出「學校村」的車輛作停泊，以多方位考慮交通的壓力。「學校村」共用設施方面，有關增加設施維修率的問題，日後會提供相關管理部門進行分析研究。另外，有關職業學校設置、學校發展理念、辦學模式、校內設施向公眾開放利用等相關意見將會提供相關部門予以考慮。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，優化設計，尤其交通連接方面，進一步完善規劃，為「學校村」營造更優美、便捷的教學環境。

### 3.4.4.7 主要內容：完善基礎建設，鋪設共同管道，採用「一環多支」的規劃佈局。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 290 條，當中表示「認同」的意見有 178 條，表示「中立」的意見有 99 條，表示「不認同」的意見有 13 條。「認同」意見明確支持以「一環多支」的形式完善基礎設施，進行共同管道的鋪設。「中立」意見中，有關注共同管道設置於主道位置及維修是否影響交通、污水處理廠的建設及容量、燃氣工程規劃是否包含汽車油站、現有焚化爐是否足夠承擔垃圾負荷，亦有意見建議多與內地交流相關經驗，以獲取綜合管廊建設的建議。「不認同」意見中，有擔憂一旦出現意外，本澳水電天然氣中斷的情況將不可收拾。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，以「中立」意見為主，主要關注東區-2 的污水處理規劃、中水處理水源位置、建議同步規劃興建港珠澳大橋珠澳口岸人工島污水廠，也有意見建議東區-2 垃圾站點改設壓縮式垃圾桶，亦有意見認為可採用外國的「無底洞」垃圾收集系統，關注油站用地規劃的相關情況、天然氣建設、會否建設雨水泵站等。

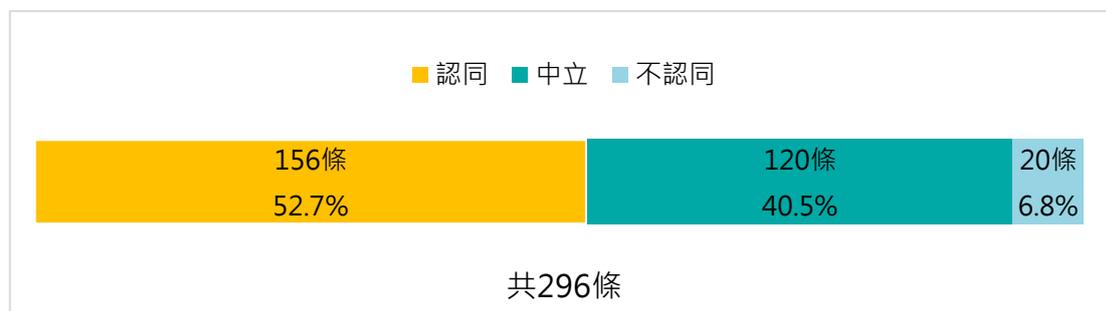
## 分析和回應

東區-2 詳細規劃草案的基礎設施項目規劃包括交通、供水、污水、雨水、電力、電信、燃氣及廢物處理等。詳細規劃草案在規劃中提出完善基礎建設，鋪設共同管道，採用「一環多支」的規劃佈局。

有關共同管道的維修將通過檢修點進入共同管道內部展開工作，預計不會對地面道路的交通產生影響，為確保共同管道內各類管線及操控設備正常運作，區內設有 3 個控制中心，一般設於共同管道沿線附近之周邊綠化帶或結合地段作複合建設。建設部門在共同管道設計時已就共同管道走線及內部整體佈局方面與各監管實體及管線公司作協調，當中，獲判給共同管道管理服務合同的專營公司必須根據該合同的規定，制訂共同管道管理辦法，對共同管道實施專業管理及進行日常巡查、維護等，以維持共同管道及其附屬系統處於良好狀態，並協調各管線公司使用共同管道，以完善對共同管道的管理和維護，大大降低供水供電受影響的情況。對於污水收集方面，區內污水將由污水管道，近期通過污水泵站及污水壓力管道排至澳門半島污水廠作處理，遠期通過污水傳輸管將污水統一排至港珠澳大橋珠澳口岸人工島的新建污水廠作處理，而雨水收集的管渠採用 20 年一遇的重現期標準，以重力流的方式進行排放。東區-2 規劃有兩處油氣合建站，可兼容加油和加天然氣的用途。另外，東區-2 詳規草案提出於地段建築物內設置電動壓縮式垃圾桶，以收集及處理居住生活所產生的固體垃圾或廢料。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

### 3.4.4.8 主要內容：訂定區內的各地段開發指標，提供建造條件及城市設計指引的參數。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 296 條，當中表示「認同」的意見有 156 條，表示「中立」的意見有 120 條，表示「不認同」的意見有 20 條。「認同」意見主要認為對區內各地段釐定開發指標，為城市設計、建造提供指引參數。「中立」意見中，有提及東區-2 作為純新區可擴大工程發展指標以創造更多就業機會；亦有意見關注除規劃條件圖外，是否有其他機制規管開發商依照政府的要求配合城市詳細規劃理念，冀規劃和行動能遵循開發指標；另有意見期望可儘快完成並公佈統一的標準和指引，還有意見建議狹小的街區臨街建築物採取一定程度的透明度設計、建議明確每個地塊的建築最低高度和最高高度、建議採取適當措施避免高層建築外觀或大小過於類似的「同質牆」的效果。「不認同」意見中，有認為相關指標沒意義，亦有意見對樓宇部分限高 20.5 米提出異議，認為樓宇之間過於狹窄等。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，以「中立」意見較多，主要關注東區-2 規劃應用装配式建築，相關裝配率是否有一定的標準規定，亦有意見關注不同地段高度不同的原因，冀放寬樓宇高度等。「不認同」意見質疑東區-2 公共房屋群未來配套的商業空間缺乏清晰發展指標及設計指引，導致作為政府產業的龐大公共房屋群商舖、地下街難以管理。

## 分析和回應

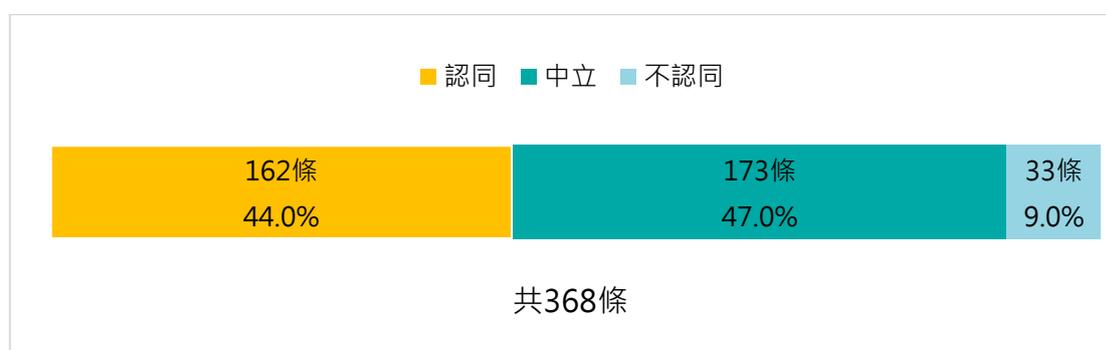
東區-2 詳細規劃草案提出訂定區內的各地段開發指標，提供建造條件及城市設計指引的參數。具體的建造條件和開發參數包括：樓宇最大許可高度及裙樓高度、最大許可地積比率、最大許可覆蓋率、城市設計指引、建築退線、建築間距、建築風格及色彩及其它等多項內容。

為滿足澳門機場航空役權條件以及城市整體景觀打造要求，東區-2 詳細規劃草案已對各個地段的樓宇最大許可高度進行限定。通常在樓宇建設滿足最大許可高度的條件下，會視為達到規劃控制的目的，故無需對樓宇高度的下限做出限定。東區-2 區內最大許可高度為 20.5 米的地段主要位於中南區及南區西部濱海綠廊一側，其用地功能為康體設施用地、政府機關設施用地、社會設施用地及 C1 類商業用地。為考慮到西側濱海綠廊的使用視覺感受、舒適性及用地功能的實際需求，故此限制該區域地段的樓宇最大許可高度為 20.5 米。東區-2 的地下商業街按空間和功能的不同，考慮由特區政府不同部門按職能作分別管理。在東區-2 詳細規劃草案技術報告已對居住用地、商業用地及教育設施用地的建築風格和色彩提出要求，以達至地區整體設計呈現現代美觀效果，又不至於形成過於千篇一律的整體風貌。在詳細規劃草案編製階段，已對東區-2 的城市設計方案進行了風流動及日照的相關評估工作，東區-2 詳規草案已經吸納了相關成果，樓宇間距在制定時會考慮不會降低區內居民的舒適性要求。有關「装配式建築」，區內的公共房屋項目採用的装配式預製件，包含樓梯、外牆等元件，將能降低能源消耗及廢料產生，從而減少碳排放。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

### 3.4.5 道路與交通規劃（第十九條至第二十三條）

#### 3.4.5.1 主要內容：打造以輕軌為中心軸線、兩橫兩縱的路網佈局，以及串聯輻射整區慢行系統之多元出行交通體系。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 368 條，當中表示「認同」的意見有 162 條，表示「中立」的意見有 173 條，表示「不認同」的意見有 33 條。「認同」意見主要支持以輕軌為中心軸線打造路網，建設兩橫兩縱形式的佈局，並且串聯起全區的慢行系統，使出行交通體系多元化。「中立」意見冀政府多措並舉疏導跨區交通壓力、增加更多停車位、在每個十字路口加設交通燈；亦有意見關注到東區-2 人口密度較大，認為交通設施建設顯得尤為重要，建議以輕軌為主，巴士和步行系統為輔，研究引入智慧化的電子泊車系統，充分利用地上、地下空間，鋪設架空道路網，貫通全區域，透過東區-2 的交通規劃，幫助解決舊城區交通堵塞的老問題，意見亦較為關注輕軌的工程進度、時間表、營運費用、輕軌站會否引入商業元素等，冀輕軌連接其他地方以方便居民出行需求、車站設計增加澳門元素以吸引遊客。此外，有意見關注行人友好設施的

規劃。「不認同」意見認為輕軌造價過高但實用性有限、站點距離太密、離居民居住地距離較近、現有輕軌車廂運力不夠大等，亦有意見認為目前跨區通道難以疏散區內人口、指道路設施不足、憂跨區交通壓力等。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，「認同」意見認為以輕軌為中心的交通體系可提供多元出行選擇，有助推動綠色低碳環境建設，推動東區-2 成為宜居宜行的全新示範區，亦有意見讚賞輕軌的地下走線及地下空間設計大膽創新，相信站點的設置將有助促進經濟活動。「中立」意見較多冀做好巴士路線與東區-2 輕軌站點的接駁工作，建議在輕軌站點加入更多商業及便民元素，亦有意見冀當局規劃區內泊車配套，期望做好交通流量評估，優化跨區交通安排。「不認同」意見認為輕軌建設費用過高，並未能滿足區內居民的出行需求，亦有意見擔心人流量難以支撐輕軌營運、地下站點水浸問題，此外，有意見不認同用大灣區城市名稱命名街道。

## 分析和回應

東區-2 詳細規劃草案提出打造以輕軌為中心軸線、兩橫兩縱的路網佈局，以及串聯輻射整區慢行系統之多元出行交通體系，同時透過 TOD 開發和綠色生態理念，在土地集約利用的原則下，打造便捷通達和綠色低碳的出行環境。

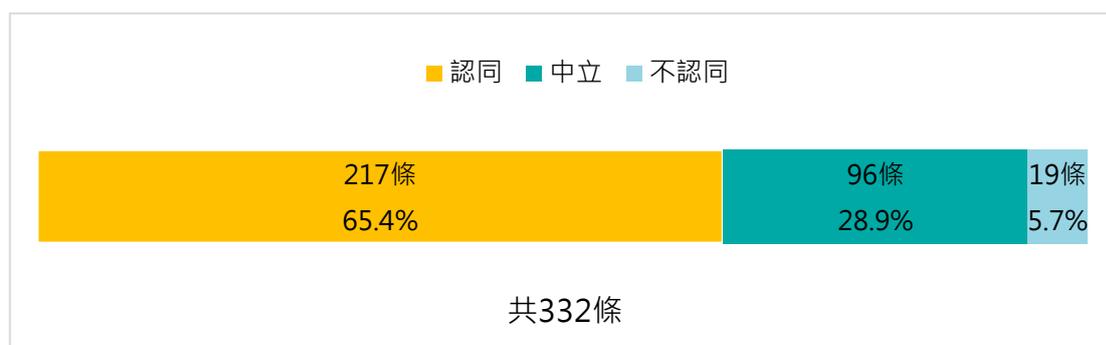
東區-2 詳細規劃草案透過 A1 連接橋、A2 連接橋、A3 連接橋、A-B 區通道、第四通道及人工島連接橋等多條對外跨區連結通道以連接澳門半島、珠澳口岸人工島及路氹區路網，區內則為構建以輕軌、巴士及慢行系統為主的出行結構。東區-2 詳規草案提出公共交通導向發展模式，鼓勵公眾採用輕軌、巴士、步行等綠色交通方式出行，通過 4 個輕軌站點、2 處巴士停泊調度中心、3 處公共交通

換乘中心將巴士和輕軌作無縫銜接。同時，結合步行道、行人天橋和地下通道，連接綠化通廊及重要設施節點，為廣大居民及遊客提供「公交+慢行」的一體化出行服務。參考《新城 A 區規劃調整優化及城市設計指引》研究成果，本區已就交通影響評估作分析，區內道路交通系統運行狀況處於可接受的水平。關於泊車方面，特區政府會在新建公共房屋及設施持續增設泊車設施，東區-2 詳規草案的輕型汽車泊位按第 42/89/M 號法令《關於在大廈建築時專為保留停泊車輛空間之強制性制度及設立一受豁免保留停車場面積建築商之特別繳款辦法》執行，因此，推算區內輕型汽車輛泊位總數約 1.6 萬個，電單車泊位亦不得少於法定輕型汽車泊位的數量，以滿足公眾需求。教育設施泊車位要求亦需聽取教育專責部門的意見。特區政府會持續檢視泊車設施使用情況，因地制宜優化泊車位資源。而隨著科技發展，未來會研究適用本澳的其他支付方式，把停泊車管理工作趨向智慧化。道路交通智慧管控方面，未來將持續優化交通燈訊號控制系統，並擴大自動配時交通燈的使用範圍。由於本澳道路資源有限，為更好地配合城市發展及滿足公眾出行需求，需要使具有高效、集約、可靠、準時、大運量及舒適等特點的軌道交通發揮更大作用，以緩解地面道路交通壓力，並以輕軌站為中心，透過地下通廊連接不同地段的地下空間發展商業，形成地下商業街，為沿線周邊地區帶來更多的社會經濟效益。特區政府亦會持續關注及跟進輕軌系統的運營情況，配合陸續開通的輕軌線路作出運營前的統籌和安排。防洪方面，東區-2 範圍內的岸線均已納入防洪（潮）排澇的設計範圍，採用 200 年一遇的設計標準，在未來規劃實施階段將配合流域區域洪澇統籌體系、應急管理體系，以期達至理想結果；排澇方面，由於東區-2 為新填海區，是未來澳門的重要示範地區，因排水涉及居民生命財產安全及地區經濟的危害性，東區-2 的「海綿城市」預留建設區

域主要為城市綠地或公共開放空間，由相關部門在下階段詳細設計中作考慮，持續推進「海綿城市」方面的建設，同時，根據《澳門供排水規章》，雨水管道重現周期一般選用 10 年一遇標準，合理情況下可增大至 20 年或 25 年，以綜合應對海水倒灌、水浸問題及極端天氣等狀況，而按相關的規劃研究成果表明，本區通過採用重力流雨水管道將雨水排海的方式可滿足雨水重現周期 20 年一遇的雨水排放需求。而其他關於巴士路線、街道命名方式等意見將供相關部門考慮。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

#### 3.4.5.2 主要內容：由步行道、行人天橋和地下通道，形成慢行系統，打造便捷和綠色低碳的出行環境。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 332 條，當中表示「認同」的意見有 217 條，表示「中立」的意見有 96 條，表示「不認同」的意見有 19 條。「認同」意見主要支持打造綠色低碳的出行環境，建設步行道、行人天橋和地下通道組成的慢行系統，當中，有意見稱讚慢行系統連接位有重新梳理，連接了更多位置；亦有意見認同建造單車徑，指東區-2 更有條件去推動單

車的使用，及減低車輛數目緩解交通壓力。「中立」意見冀建設帶有電梯的行人天橋或步行道，及提前研判跨區步行設施接駁的可能性；亦有意見認為室外步行道應配置風雨連廊、單車徑的設置以滿足日常通勤，同時將各單車徑串聯貫通，打造一條從澳門東岸到西岸的單車徑，在完善親水設施的同時，打造全新的旅遊亮點；另有意見建議地下通道採用天然採光和天然通風。「不認同」意見指東區-2 地下通道的設計及分佈不均勻、擔心地下通道水浸問題、認為天橋設計影響城市外觀及路邊商店營商環境。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，「認同」意見樂見文本提出建設具系統性的步行網，形成全區高覆蓋面、善用地下空間的慢行系統，亦有意見相信未來東區-2 將有相當優美的出行環境，讚賞東區-2 對居民出行考慮得相當詳細，另有意見認為東區-2 地型平坦，路網整齊，可塑性高。「中立」意見建議在合適道路設立安全及獨立的單車道，亦有意見期望當局能考慮有關單車徑串連的可能性，另有意見建議打造無障礙、全面貫通式的步行系統設施。「不認同」意見指政府只注重行車道，在行人觀光方面未有完善計劃。

## 分析和回應

東區-2 詳細規劃草案提出由步行道、行人天橋和地下通道和單車徑形成慢行系統，打造便捷和綠色低碳的出行環境，兼顧通勤及休閒出行，強調立體複合、高度可達，便捷轉換，結合綠廊及街道、地上和地下空間，形成可無縫對接的立體慢行系統網路，便利於與周邊的地段及輕軌站點作串聯。

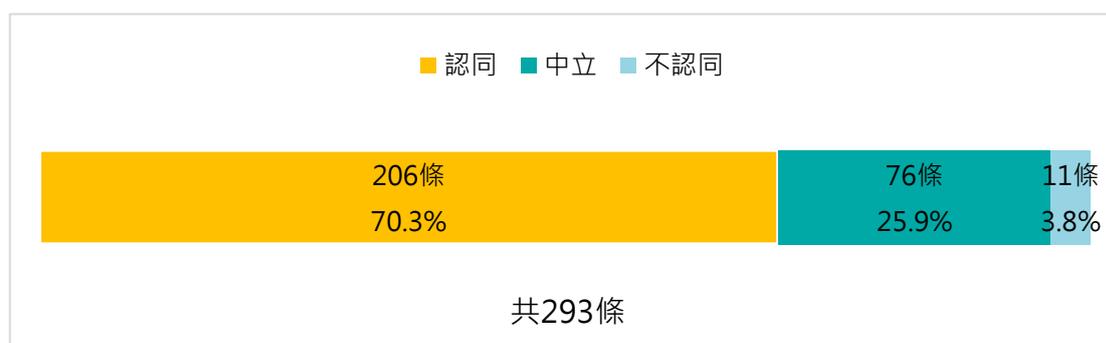
慢行系統最重要的功能之一是接駁公共交通，解決公交出行末端問題，實現「公交+慢行」的出行方式。東區-2 的大多數地段已要求設置行人道、柱廊或騎樓等建造條件，以提供較為舒適的步行環境。

東區-2 的地下通道佈局形成以三個輕軌站點為核心，向四周呈三個十字佈局，一體化的道路交通及慢行系統無縫銜接，實現地下換乘、購物、通行、停車等多重目的。在跨區步行設施方面，目前區內已規劃有 5 座行人天橋與澳門半島連接，以及 1 座行人天橋與人工島連接，以實現區內外慢行系統的有效接駁。有關單車出行方面，區內單車徑分佈於濱海綠廊及中央綠廊，考慮本澳道路資源有限，需平衡各交通方式和道路使用者需求，故單車會以休閒為定位的方式推動。地下通道是否採用天然採光及天然通風需要下一階段詳細設計中根據具體設計條件及工程可行性進行研判。在行人觀光方面，東區-2 詳細規劃草案主要通過中央綠廊、濱海綠廊、綠化廊道串聯多個區內景觀節點，並建議在關鍵節點設置生態立體行人天橋，以在未來提供安全、舒適、多樣的步行體驗。區內的行人天橋系統多採用直接連接相鄰地段建築裙樓一層的方式以減少對道路行人道地面層商業設施的影響；東區-2 詳細規劃草案遵從第 7/2022 號行政法規《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）〉》在「落實推行綠色、以人為本」交通政策前提下，透過提出道路分級理念，保障路網高效運轉的同時，結合「改善交通安全及環境」的交通規劃策略，因地制宜合理設置立體過路設施。防洪方面，東區-2 的堤岸高程為海拔 5.4 至 6.9 米，防洪（潮）設計標準採用 200 年一遇、雨水管道重現期採用 20 年一遇設計標準，以應對颱風及風暴潮。而天橋外觀設計、建設帶有電動電梯的行人天橋或步行道等意見將會提供相關部門考慮。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。有關慢行系統及地下通道的設計與分佈，將結合公眾的意見作綜合分析、研判和優化。

### 3.4.6 措施（第二十四條至第三十條）

#### 3.4.6.1 主要內容：採用高標準的防洪潮和排澇設計，同時設立救災物資倉庫、核心避難場所和緊急避難據點。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 293 條，當中表示「認同」的意見有 206 條，表示「中立」的意見有 76 條，表示「不認同」的意見有 11 條。「認同」意見主要支持設立救災物資倉庫、核心避難場所和緊急避難據點，且應採用高標準的防洪（潮）排澇設計，有意見稱讚規劃中救災物資倉庫和避難點就近設置及易於通達。「中立」意見倡議防洪堤岸或蓄水湖可仿效台灣地區以公園形式開放予公眾，亦有意見倡設雨水泵站、涵箱渠、預留蓄水池等增加排澇能力，另有意見建議委派學術機構對近幾年歷史性暴雨記錄更新資料予工程師參考設計、更新排水設計標準和把東區-2 打造為「海綿城市」，還有意

見關注連接東區-2 和黑沙環公園的海岸線是否加入防洪(潮)排澇設計，同時關注排水系統是否足以應付「天鴿」級別的極端天氣。「不認同」意見較少。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，有「認同」意見表示雨水排放標準比法例要求最低標準更高，更安全。「中立」意見關注到該區防洪(潮)排澇設計標準，希望政府告知公眾更多有關地下防洪(潮)排澇設計的資訊、相應的模擬測試及論證等；另有意見倡提高雨水管渠標準，提前部署應對極端天氣，亦有關注堤堰優化工程的詳細內容和興建時間表、防洪(潮)排澇能力及工程費用，還有意見冀提高雨水管渠防洪至 50 年一遇以上標準。有「不認同」意見指防洪(潮) 200 年一遇的設計標準未能應對海水倒灌、水浸問題；亦有意見擔憂防洪(潮) 設計建設費用過高。

## 分析和回應

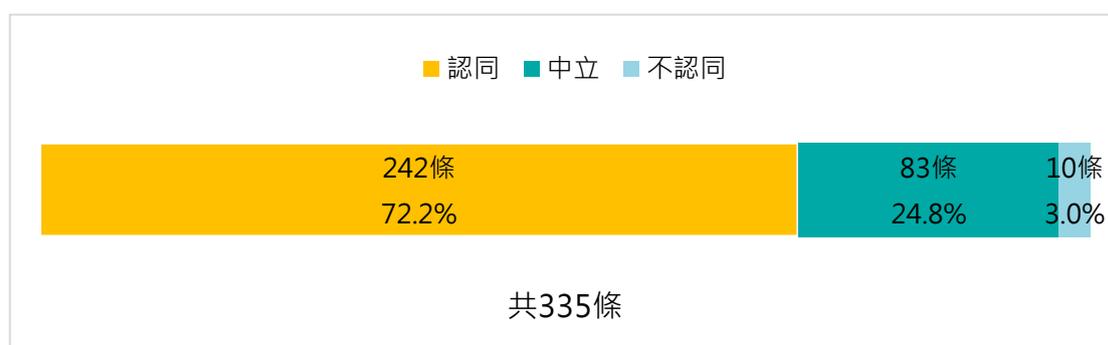
東區-2 詳細規劃草案綜合參考各防洪(潮)排澇專項研究，確定防洪(潮)設計標準為 200 年一遇，區內的堤岸高程為海拔 5.4 至 6.9 米，以應對颱風及風暴潮。同時設立救災物資倉庫、核心避難場所和緊急避難據點。

沿東區-2 周邊岸線已納入防洪(潮)排澇的設計範圍，採用 200 年一遇的設計標準，在未來實施階段將會對規劃內容進行落實，並配合流域區域洪澇統籌體系、應急管理體系，以期達至理想結果。在排澇方面，由於東區-2 為新填海區，是未來澳門的重要示範地區，根據規劃區的重要性，因排水涉及到居民生命財產安全及地區經濟的危害性，東區-2 的「海綿城市」預留建設區域主要為城市綠地或公共開放空間，由相關部門在下階段詳細設計中作考慮，持續推進「海綿城市」方面的建設，同時，根據《澳門供排水規章》，雨水管道重現周期一般選

用 10 年一遇標準，合理情況下可增大至 20 年或 25 年，以綜合應對海水倒灌、水浸問題及極端天氣等狀況，而按相關的規劃研究成果表明，東區-2 通過採用重力流雨水管道將雨水排海的方式可滿足雨水管道重現周期 20 年一遇的雨水排放需求，故暫未考慮雨水泵站、涵箱渠、預留蓄水池。有關防洪堤岸開放予公眾、對歷史性暴雨記錄更新、更新排水設計標準等意見將會提供相關部門考慮。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

#### 3.4.6.2 主要內容：由城市運動公園、濱海綠廊、中央綠廊及綠化廊道組成多元綠網體系。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 335 條，當中表示「認同」的意見有 242 條，表示「中立」的意見有 83 條，表示「不認同」的意見有 10 條。「認同」意見主要支持打造多元綠網體系，包括涵蓋城市運動公園、濱海綠廊、中央綠廊及綠化廊道等多項元素。有意見提出，城市運動公園對全澳居民來說十分重要，因在東區-2 規劃之前，成年人活動空間及種類十分單一，因此期待當局建設多元化、包含新興運動在內的便民運動公園。「中立」意見較為關注東區-2 如何為居民帶來更多綠色休閒空間，以滿足居民對開放空間

的使用需求，倡議串聯北區綠地，建議城市運動公園設滑板、攀岩、輪滑、濱水堤岸等場地，以及提供更多的單車徑，亦有意見建議提升公園的開放性和包容性，減少圍牆、滿足不同年齡層居民的需求，建議在東區-2 建設大型寵物公園，以回應寵物活動需求。「不認同」意見較少。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，有「認同」意見指配合近岸填海而形成的城市運動公園和綠網系統中的開放空間，能滿足市民的戶外活動需求，亦有意見稱讚在綠廊設計上有詳細規劃及贊同有關綠化空間的構思，另有意見期望政府積極爭取東區-2 水道填海，打造城市公園和運動公園。「中立」意見期望政府要認真思考各個綠色空間的连接，應有向海洋延伸的前瞻性構思等，亦有意見建議東區-2 透過綠化空間及文化康體設施的有機融合，以兒童友好城市為切入導向，建設更符合不同居民及群體的休憩空間。「不認同」意見認為未來東區-2 的綠地或公共開放空間區比例不足，另有意見對公園不允許使用草地感到無奈。

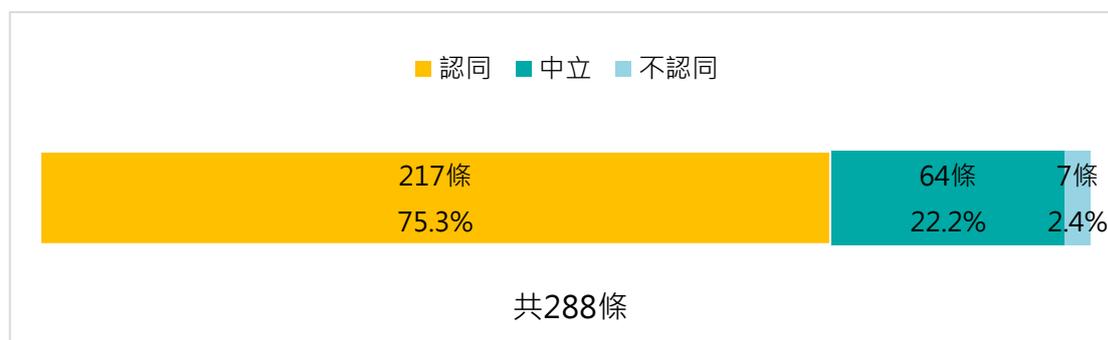
## 分析和回應

東區-2 詳細規劃草案遵從第 7/2022 號行政法規《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）〉》劃定的範圍及要求，提出擬在澳門半島東北側與東區-2 西北側之間水道填造約 0.36 平方公里土地，打造地標性的休閒綠色設施，包括城市公園和運動公園，城市公園的規劃綠化率不少於 70%，同時區內利用多條東西向綠化步行廊道，將中央綠廊與濱海地帶連通，結合現時大水塘、沿岸海濱等，加強其與周邊社區的環境相融性，構建澳門半島藍、綠休閒空間。

在東區-2 詳規草案中，綠地或公共開放空間用地佔總用地比例約 40.7%，人均綠地或公共開放空間用地面積約為 7.4 m<sup>2</sup>（參考深圳地區級綠地或公共開放空間設置標準 2m<sup>2</sup>/人，香港同類綠地或公共開放空間標準為 1m<sup>2</sup>/人，東區-2 詳規草案中，在不計算現水道的填海用地的情況下亦達到接近 3.7m<sup>2</sup>/人的綠地或公共開放空間的設置標準），是構成本地區最重要的土地用途之一；同時，東區-2 詳規草案通過打造南部的城市級文化地標、創意門戶公園、海上門戶公園及濱海漫步長廊等，確保實現濱海地標的規劃目標。區內各處綠地或公共開放空間主要通過行人天橋、地下通道及地面過街設施等多種方式進行聯通，保障使用者步行體驗的銜接和連續。城市運動公園規劃有綜合體育館、戶外游泳池、標準田徑足球場、自由波地、多功能運動區等多樣化的康體配套設施，建設不同居民及群體的休憩空間，具體設計及相應不同年齡階段設施將在綠地及公園詳細設計中落實，應可以涵蓋不同年齡層的使用需求作設計。有關草地及遊樂場地的使用權限等意見將會提供相關部門考慮。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

### 3.4.6.3 主要內容：透過劃設多條綠廊、公共通廊及綠地型集中開放空間，促進風流動環境，並鼓勵實施節能和綠化策略，推動綠色建築。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見有 288 條，表示「認同」的意見 217 條，「中立」的意見有 64 條，表示「不認同」的意見有 7 條。

「認同」意見明確支持推動綠色建築，認為應建造綠廊、公共通廊及綠地型集中開放空間，以提升風流動環境，推動節能和綠化。「中立」意見冀綠化建設能兼顧耐用度，倡議各工程項目以綠色建築的標準進行設計和建造，以回應國家雙碳政策，及社會民生對環保的訴求，建議天台種植綠植，亦有意見建議各綠色空間應實現無縫連接，避免道路分隔，另有意見關注高樓會否造成「熱島效應」，此外，亦建議設置資源回收站，鼓勵節能。「不認同」意見較少。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，「認同」意見指規劃提出東區-2 是建設宜居新區、打造綠色空間、共享綠色生活的「新嘗試、新實踐、新示範」，體現政府配合國家環保發展戰略。「中立」意見期望在東區-2 推環保節能減碳的城市概念，希望日後規劃在綠色建築及環保方面更多著墨等，亦有意見冀綠化建設能推動真正實現綠色環保、低碳節能的社區願景，推行環境友善的綠色建築群，政府機關設施用地可採取垂直綠化、天台綠化或天台太陽能設備等，植物種植面積應不少於地段面積的 30%，而城市公園的規劃綠化率不少於 70%。本分類意見沒有「不認同」意見。

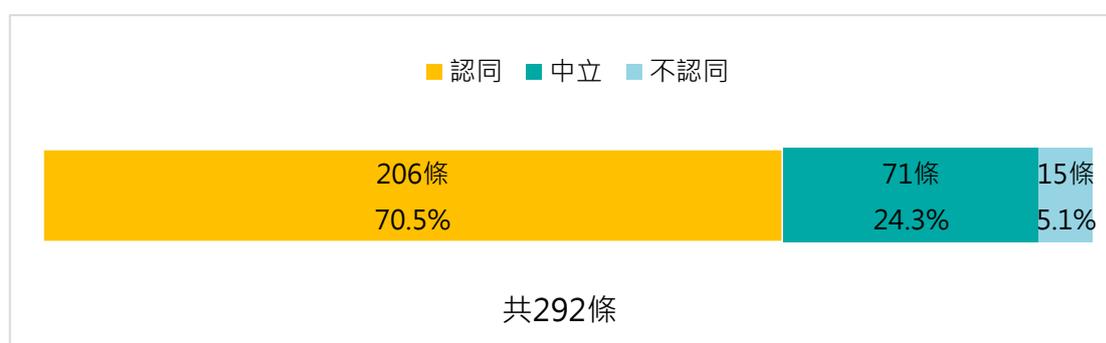
## 分析和回應

東區-2 詳細規劃草案將綠色環保作為主要策略之一。區內透過劃設多條綠化廊道及公共通廊，以促進區內的風流動環境。實施公共交通導向發展模式，積極推廣使用綠色交通工具。積極探索應用先進及適用的綠色建築技術及節能策略，對區內環境作保護，有利城市的可持續發展。

在環境保護方面，東區-2 詳規草案對城市運動公園、濱海綠廊、南部門戶公園的綠化率均有明確限定，倡導建築物以綠色環保的工藝、材料及策略作建造；同時，應採取適當的措施，包括但不限於建造低噪音路面、推行綠色交通政策、採用隔音玻璃/減音窗等，以營造舒適的社區環境，並明確規定為有利城市的可持續發展，倘若發展項目符合《需進行環境影響評估的工程項目類別清單》，應呈交環境影響評估報告供環境保護局審核，以期在區內積極推廣環保節能的城市发展理念。另外，東區-2 詳規草案編製過程中亦進行了規劃環評研究，尤其包括對空氣質量、噪音、水質、廢棄物管理、生態、物理環境、文化遺產和景觀等方面的潛在影響進行了評估，從而判斷有關規劃方案的環境合理性，並提出了相應的環境保護措施和下階段建築設計指引要求。而有關綠化建設能兼顧耐用度等意見將會提供相關部門考慮。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

### 3.4.6.4 主要內容：構建「山、海、城」景觀特色，保護東望洋燈塔視域，以天際線、景觀帶、視域/視廊、景觀節點和門戶地標構建新景觀格局。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見有 292 條，表示「認同」的意見 206 條，「中立」的意見有 71 條，「不認同」的意見有 15 條。「認同」意見主要支持構建「山、海、城」景觀特色，有意見提及規劃保留了四面環海特色，有山、海、綠地是最理想的宜居環境，亦有意見認同必須保護文化建築的視廊景觀。「中立」意見認為從效果圖和平面圖來看，視廊並不寬闊，且兩旁有高樓，關注是否會就景觀視廊製定指引，以控制實際效果，包括明確視廊所涉及的景觀瞭望點、包含的地標或距離，以形成「山、海、城」的景觀格局；亦有意見關注由東區-2 望向澳門和港珠澳大橋的視野景觀、東望洋燈塔有關建築限高標準。此外，有意見倡建築物之間密度可更低以維護更多景觀、在景觀視廊的位置加大退縮線或者街影；另有意見建議利用整體海岸線的自然景觀特色來優化澳門濱海城市的地位，加入新娛樂元素或海上活動度假基建建設。「不認同」意見認為現在已存在的視域不用刻意保留；亦有意見認為現有規劃擋住了東望洋燈塔視域大部分景觀；另有意見認為過密的樓宇及屏風設計難以體現保護天際線。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，「認同」意見稱讚規劃提出以天際線、景觀帶等構建該區景觀格局，相信相關規劃在未來落成後，能成為本澳宜居、宜遊的嶄新社區。「中立」意見建議可針對景觀視廊和周邊建築物，作出

設計導則以控制景觀視廊的效果，亦有意見指在規劃上應保證東望洋燈塔向東南展開的視域方向具有開闊的山海景觀，關注該範圍內是否可包含限高九十米樓宇建築。本分類意見沒有「不認同」意見。

## 分析和回應

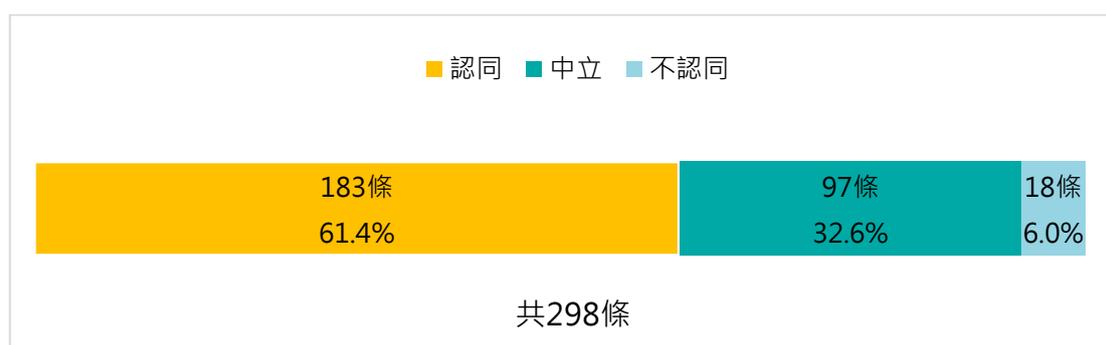
東區-2 位於澳門半島東側，具有較高的景觀價值。東區-2 詳細規劃草案提出構建「山、海、城」景觀特色，利用良好的景觀區位，擴展澳門半島的山海城景觀格局，形成新的海上門戶，塑造世界旅遊休閒中心的新城市風貌。保護東望洋燈塔視域，以天際線、景觀帶、視域/視廊、景觀節點和門戶地標構建新景觀格局。

東區-2 詳細規劃草案在視廊上延續了新城區總體規劃的概念，以維繫澳門半島東面視廊的整體性，並在此基礎上增加了幾條次要視廊以提高東區-2 整體的景觀可視性，以及確保海風及陸風能穿過東區-2 深入到澳門半島，不會對澳門半島產生屏風效應。東區-2 詳細規劃草案在用地劃分上已經明確界定視廊的位置與寬度，視廊範圍不可興建建築物，僅佈置綠帶植被及小型構築物等景觀設施。在海岸線景觀利用方面，在東區-2 南部濱海地區結合綠地、行人專區、旅遊及休閒服務設施、濱海特色商業空間等，形成區內最重要的海岸景觀帶；東側岸線地區，利用喬木、濕地植物改善海岸景觀，結合步行徑、人行天橋和單車徑等，形成為居民休閒服務的濱海景觀帶；並創設條件配合未來濱海旅遊發展，透過留設海上旅遊設施，包括碼頭、船舶停泊位置、上落站點及遊船區，以充分利用濱海資源，打造城市濱海新門戶。東區-2 詳細規劃草案在地段樓宇高度設置上遵從第 83/2008 號行政長官批示中有關東望洋燈塔周邊區域興建的樓宇容許的最

高海拔高度，區內建築物的高度呈北高南低的斜向扇面分佈的整體形態，同時，在中央綠廊及 TOD 節點周邊的建築群高度較高，沿城市公園及海岸線的建築群則較低矮，東西向天際線呈現出中間高、兩邊低的佈局形態，並在南北方向留有多條綠化廊道，以呈現天際線疏密有致的規劃效果。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

#### 3.4.6.5 主要內容：南端以城市級文化設施、特色小尺度街巷空間及優質濱水空間為主要景觀特徵，塑造海上門戶地標。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 298 條，當中表示「認同」的意見有 183 條，表示「中立」的意見有 97 條，表示「不認同」的意見有 18 條。「認同」意見主要支持塑造海上門戶地標，認可在南端建設城市級文化設施、特色小尺度街巷空間及優質濱水空間。「中立」意見建議相關景觀規劃亦可考慮擴展至其他區域，亦有意見冀擴大文化設施項目，並建議參考內地一線城市的文化設施建設標準，結合澳門城市名片元素，興建具本土特色、具標誌性的文體設施，另有意見建議增設可以看到海景的圖書館和冥想空間，還有意見關注規劃跨海纜車是否具必要性、纜車預留位置、纜車可否交由市場操作發展

為旅遊項目。「不認同」意見擔心東區-2 濱水空間禁止遊人親水、玩遙控船及釣魚，擔心情況會與南西灣湖類似；亦有意見認為文化設施可在別區落實，擔心本區設施建成後利用率低；另有意見認為東區-2 文化設施在設計上不理想，指東區-2 可利用的土地空間足夠，但文化設施及場館在設計形象上較為模糊，在規劃和文創上均有欠缺。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，「認同」意見認為觀光碼頭的規劃具可行性，無論在實際用途或是造價上，都優於纜車。有「中立」意見建議可在附近適量增加商業用地的比例和類型，如旅舍或經濟型酒店等，建議加大東區-2 的旅遊項目及文化藝術元素，希望政府多收集青年和藝文團體的願景、實際需要，儘早向居民介紹片區建設的具體考量方案，制訂藍圖供公眾討論，有序落實建設城市級文化地標，推進本地文化產業發展，亦有意見關注文本當中有否提及纜車的構想。「不認同」意見主要認為跨海纜車不應接入文化設施、認為跨海纜車並非市民的交通出行工具、及認為跨海纜車不切實際。

## 分析和回應

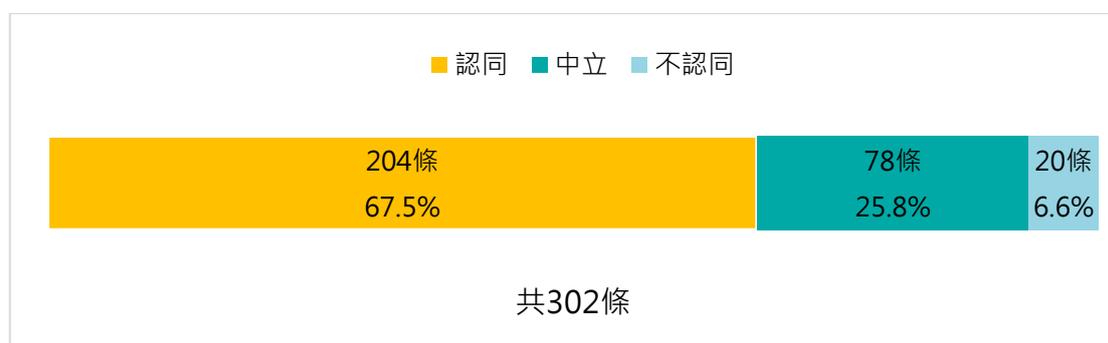
東區-2 詳細規劃草案遵從第 7/2022 號行政法規《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)〉》的成果要求，提出在南部區域以「優質濱水空間、特色小尺度街巷空間、標誌性公共建築」為主要景觀特徵，塑造澳門全新集文化、商業功能於一體的海上門戶地標。

東區-2 詳細規劃草案提出在區內沿岸規劃海岸景觀帶，在北面、東面、南面及西南面沿岸形成濱海綠廊，及與毗鄰的現有海岸作對接。在文化設施規劃方面，東區-2 詳細規劃草案中已預留充裕的用地面積和規劃條件以配合南部文化設施

的設計與建設，毗鄰規劃中的輕軌東線 ES5 站點、A-B 區通道、第四通道，區內外的交通可達性均較為理想，期望落實後將成為澳門市民及遊客的新文化娛樂、觀光旅遊目的地，打造一流的城市級大型文化設施群，現詳規草案中的示意圖用以表達規劃概念，有關文化設施具體設計及功能的意見，將交相關部門在建築設計方案過程中考慮。有關商業設施方面，區內南部的獨立商業用地結合零售、餐飲、休閒娛樂及其他服務功能，打造成綜合多元發展街區，優先考慮用作零售購物、特色餐飲等商業功能，並根據市場的需求配置旅遊相關的設施，以提升區內商業配套水準，助力本澳經濟適度多元發展，落實世界旅遊休閒中心定位，以及有利配合推動粵港澳大灣區產業合作。目前東區-2 草案沒有為跨海纜車預留獨立用地，考慮纜車佔用空間較小，若未來相關部門考慮建設可附建於南片區的文化設施用地內；有關觀光碼頭、文化設施的使用率、濱水空間的使用細則及安全管理條例的相關意見將供相關部門考慮。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

### 3.4.6.6 主要內容：擬在澳門半島東北側與新城 A 區之間打造澳門全新地標性的休閒綠色設施及大型康體設施。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 302 條，當中表示「認同」的意見有 204 條，表示「中立」的意見有 78 條，表示「不認同」的意見有 20 條。「認同」意見主要支持在澳門半島東北側與東區-2 之間建設大型康體設施和地標式的休閒綠色設施。「中立」意見主要關注東區-2 與水塘之間的通道是否會填海、填海沉降問題，亦有意見冀建設綜合體育大樓、專業滑板場、釣魚區等。「不認同」意見指沒有充分考慮建設大型康體設施和地標式的休閒綠色設施，對海洋和生態環境造成的破壞，認為與「山海城」佈局相違背，亦有意見反對在澳門半島東北側與東區-2 之間進行填海造地，認為該區域是澳門與內地之間重要的水文流通位置。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，有「認同」意見指打造地標性的休閒綠色設施，將有助緩解居民對休閒設施的需求、可緩解交通壓力，並稱讚東區-2 填海區域的規劃很實際。「中立」意見關注水道填海如何開展、水道填海時間表及申請成功的機率、填海水道用途是否只限綠化用地，此外，有意見希望當局的填海計劃能增加生態系統的功能等。「不認同」意見主要反對填海，指填海是高污染活動，會損害海洋生物多樣性及加劇極端天氣對城市的衝擊。

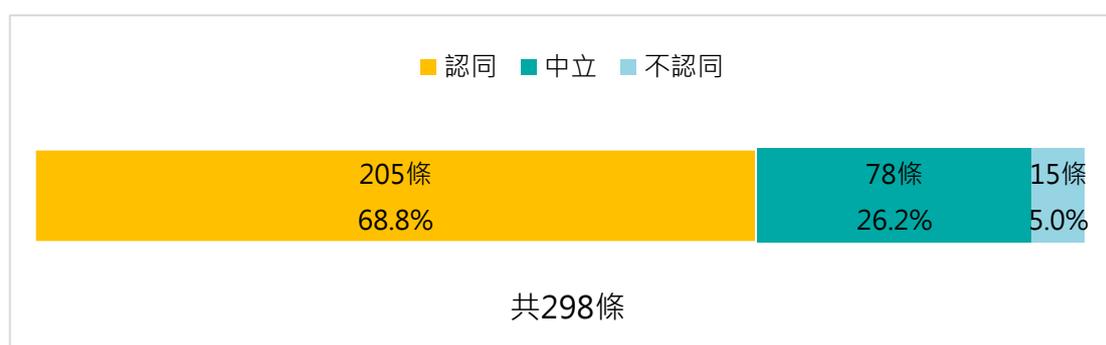
## 分析和回應

東區-2 詳細規劃草案遵從第 7/2022 號行政法規《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃 ( 2020-2040 ) 〉》的海域使用構想，近岸填海及遠期填海計劃作為城市的新發展空間及新增土地儲備，以應對未來人口增長、社會及經濟發展帶來的土地需求。

填海工程過去為澳門的城市發展提供了寶貴的發展空間，除了創造土地空間容量、土地使用及經濟產業等，也改造整體空間的結構、城市肌理、海岸線特色。東區-2 詳細規劃草案遵從第 7/2022 號行政法規《核准〈澳門特別行政區城市總體規劃( 2020-2040 ) 〉》提出的儘量減低對海洋水質及生態環境之影響的原則，其中擬在澳門半島東北側與東區-2 之間透過適度填海，填造約 0.36 平方公里土地，打造地標性的休閒綠色設施，建設綠地或公共開放空間包括城市公園和運動公園等，並優化交通系統，構建「濱水歷史旅遊軸帶」。有關海域保護和海域生態方面，特區政府將透過專項規劃研究可行性和潛在影響。就水道填海時程方面，由於填海造地屬於中央政府的管轄事權，特區政府正積極向中央政府作申請，以推動落實相關方案，目前暫沒有具體的時間表。水道填海時程對區內的房屋及公共設施等的用地沒有構成影響，而交通連接可以透過適當的規劃進行調整以滿足整體城市發展的需要，該填海土地主要作為綠化或公共開放空間的用地，整體而言對東區-2 詳細規劃不構成較大的影響。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

### 3.4.6.7 主要內容：利用地下空間作複合建設，充分發揮土地的利用效率。



在主動提交的社會意見中，涉及該項主要內容的意見共有 298 條，當中表示「認同」的意見有 205 條，表示「中立」的意見有 78 條，表示「不認同」的意見有 15 條。「認同」意見主要支持充分發揮土地的利用率，可透過地下空間作複合建設的規劃，也有意見認為，利用地下空間作複合建設有效增加了可用空間。「中立」意見關注工程可行性、冀參考國外和內地城市的經驗和邀請內地專家參與建議、以及利用地下空間做商業區、停車場、防空洞、避難所、打造成澳門新地標等，亦有意見建議對地下 TOD 作下沉式無頂設計，在地上層亦可清楚看到地下街情況，以吸引人更多人流，另有意見建議使用軟件打造地下空間立體模擬圖，方便居民了解規劃。「不認同」意見主要擔憂水浸問題。

另外，在傳統媒體、網絡平台及社交媒體中，有「認同」意見指地下空間可提供更多土地資源以促進實現城市發展規劃。「中立」意見關注地下商業空間的營運模式、關注土地沉降的問題等，並關注東區-2 大規模的地下空間在應用上的可操作性及安全度，亦有意見建議參考內地、台灣地區或日本的地下商業街進行發展，建議及早部署和規劃地下空間的招商，還有意見希望特區政府做好應急防災管理等建設。「不認同」意見主要認為地下空間會出現水浸沉降問題。

## 分析和回應

東區-2 詳細規劃草案提出利用地下空間作複合建設，充分發揮土地的利用效率，透過地下空間的利用，作為交通及城市基建配套的用途，以充分及集約利用本澳的土地資源，提高土地的利用價值。

東區-2 作為全新的發展片區，東區-2 詳規草案對地下空間作單一及複合功能的發展利用，包括建設停車場、地下通道、輕軌線路站點及地下共同管道等。區內地下空間規劃主要透過地下通道及地下商業街以連接輕軌站點、地段及街道，完善慢行系統，營造舒適、連續、安全的步行環境。地下空間按功能分為三種。地下一般功能區，以停車功能為主；地下複合功能區，以三個輕軌站點為核心，發展複合功能的地下空間，由商業、地下通道、公共交通設施、停車等多種功能組成；第三種為教育設施及體育設施預留彈性，發展特定功能地下開發空間，如地下的停車空間或學童的接送區域等。目前地下空間使用上暫未考慮地下防空洞的相關功能。有關地下商業空間的營運模式將在下一階段由相關權限部門予以確定。關於地下空間的防災，東區-2 範圍內的岸線均已納入防洪（潮）排澇的設計範圍，採用 200 年一遇的設計標準，在未來規劃實施階段將配合流域區域洪澇統籌體系、應急管理體系，以期達至理想結果；在排澇方面，由於東區-2 為新填海區，是未來澳門的重要示範地區，因排水涉及到居民生命財產安全及地區經濟的危害性，東區-2 的「海綿城市」預留建設區域主要為城市綠地或公共開放空間，由相關部門在下階段詳細設計中作考慮，持續推進「海綿城市」方面的建設，同時，根據《澳門供排水規章》，雨水管道重現周期一般選用 10 年一遇標準，合理情況下可增大至 20 年或 25 年，以綜合應對海水倒灌、水浸問題及極端天

氣等狀況，而按相關的規劃研究成果表明，本區通過採用重力流雨水管道將雨水排海的方式可滿足雨水重現周期 20 年一遇的雨水排放需求。

公眾的意見和建議將在後續工作中結合城市規劃委員會的意見作綜合分析，並將按《城市規劃法》規定的程序進行草案的編製工作，以指導下一階段專項研究、詳細設計的編製及落實。

## 第四章 總結

東區-2 詳細規劃草案的公開諮詢工作已順利完成，是次諮詢得到社會廣泛關注，諮詢期間共收集和整理到 1,283 份意見。特區政府共舉辦了 6 場諮詢會，收到來自公眾及社團等的意見，同時透過專題網頁、電郵、書面等多個不同渠道收集社會各界的意見及建議，主動提交的社會意見共收到 385 份，並整理出合共 6,170 條意見或建議。同時，亦透過傳統媒體、網絡平台及社交媒體了解關於東區-2 詳細規劃草案諮詢的報道和討論。

在態度取向中，主動提交的社會意見對「一般規定」、「目的、定位及策略」、「分區空間結構、發展條件」、「土地使用和利用條件」、「道路與交通規劃」、「措施」的主要內容多以認同為主 (44.0%-75.3%)，反映社會意見普遍較為認同東區-2 詳細規劃草案。

在所收集到的主動提交的社會意見對東區-2 詳細規劃草案「主要內容」的排名中，前十位熱門討論的排列依次是「打造以輕軌為中心軸線、兩橫兩縱的路網佈局，以及串聯輻射整區慢行系統之多元出行交通體系」(368 條)、「配置所需的文、康、教、衛、社及市政等公共設施，促進與現有城區公共設施互補」(346 條)、「由城市運動公園、濱海綠廊、中央綠廊及綠化廊道組成多元綠網體系」(335 條)、「由步行道、行人天橋和地下通道，形成慢行系統，打造便捷和綠色低碳的出行環境」(332 條)、「以獨立用地、住宅裙樓和地下空間作發展模式打造商圈產業佈局，為中小企業提供發展空間」(325 條)。

「配合特區政府整體房屋政策，規劃公共房屋、其他房屋用地」( 314 條 )、「實行土地集約利用、資源共享，以教育設施結合周邊康體設施，打造「學校村」( 309 條 )、「東區-2 土地使用及利用的條件作出詳細規定，約束公共實體及私人。配合社會及人口發展，規劃預計人口約為 9.6 萬人」( 308 條 )、「擬在澳門半島東北側與新城 A 區之間打造澳門全新地標性的休閒綠色設施及大型康體設施」( 302 條 )、「打造宜居新區、門戶商圈、濱海地標，提出多個發展策略」( 302 條 )。

特區政府高度重視本次公開諮詢所收集到的意見，衷心感謝社會各界和廣大居民在諮詢期提供了寶貴和具參考價值的意見或建議。後續將綜合考慮公眾及社會各界等意見，進一步完善東區-2 詳細規劃草案的內容，並爭取早日完成有關工作，以便推進後續的立法程序。