

澳門特別行政區

《澳門都市更新法律制度》

諮詢總結報告

澳門特別行政區政府

二零二零年五月二十九日

目錄

前言	2
第一章	4
諮詢活動的總體情況	4
第二章	9
對都市更新的概念、目標及原則的意見	9
第三章	12
對都市更新模式的意見	12
第四章	16
對利害關係人的保障的意見	16
第五章	25
對樓宇重建業權百分比的意見	25
第六章	29
對徵購制度的意見	29
第七章	31
對多元爭議解決機制的意見	31
第八章	33
諮詢文件內容以外的其他意見和建議	33
報告總結	35

前言

澳門回歸後經濟發展迅速，城市面貌煥然一新，與此同時，城市環境和面貌日漸面臨不同的壓力，部分早期落成的建築物和設施，甚至早期形成的城區漸漸呈現老化現象，都市機能和社區環境亟需全面的復甦和改善。

推動都市更新以改善居民生活環境，促進城市的可持續發展，是特區政府其中的一項施政重點工作，而落實都市更新需要法律制度支撐，為此，特區政府開展《澳門都市更新法律制度》的立法工作，跨部門的法規草擬小組經參考鄰近地區及其他國家在都市更新方面的立法經驗，以及參考了都市更新委員會及其下設的各專責小組所提出的意見及建議，並進一步考慮《澳門都市更新研究顧問服務》報告的內容後，制定了《澳門都市更新法律制度》諮詢文件，並於 2019 年 10 月 11 日至 12 月 9 日期間進行為期 60 日的《澳門都市更新法律制度》公開諮詢。

在公開諮詢期間市民大眾和專業團體共同參與並發表各自的觀點看法，反映了社會各界對都市更新的關注和期望，也為建立都市更新主體法律制度提出了很多具參考價值的寶貴意見。

為了讓公眾瞭解是次公開諮詢的總體情況，法規草擬小組將收集所得的意見及建議進行整理及分析，並編撰了本總結報告。本報告分為八個章節：第一章是諮詢活動的總體情況；第二章是對都市更新的概念、目標及原則的意見；第三章是對都市更新模式的意見；第四章是對利害關係人的保障的意見；第五章是對樓宇重建業權百分比的意見；第六章是對徵購制度的意見；第七章是對多元爭議解決機制的意見；第八章是諮詢文件內容以外的其他意見和建議；最後是報告總結。

第一章

諮詢活動的總體情況

諮詢期間，法規草擬小組共計舉辦七場諮詢會，其中包括四場公眾諮詢會和三場專業及社團諮詢會（詳見下表），聽取社會各界，包括各大主要社團、都市更新委員會、澳門都市更新股份有限公司、城市規劃委員會、相關專業團體和學者、建築及工程業界、地產業界、銀行業界、保險業界及關注都市更新議題的人士和公眾提出的意見及建議。諮詢會得到社會共同關注和參與，共約 712 人次參加會議，106 人發言。

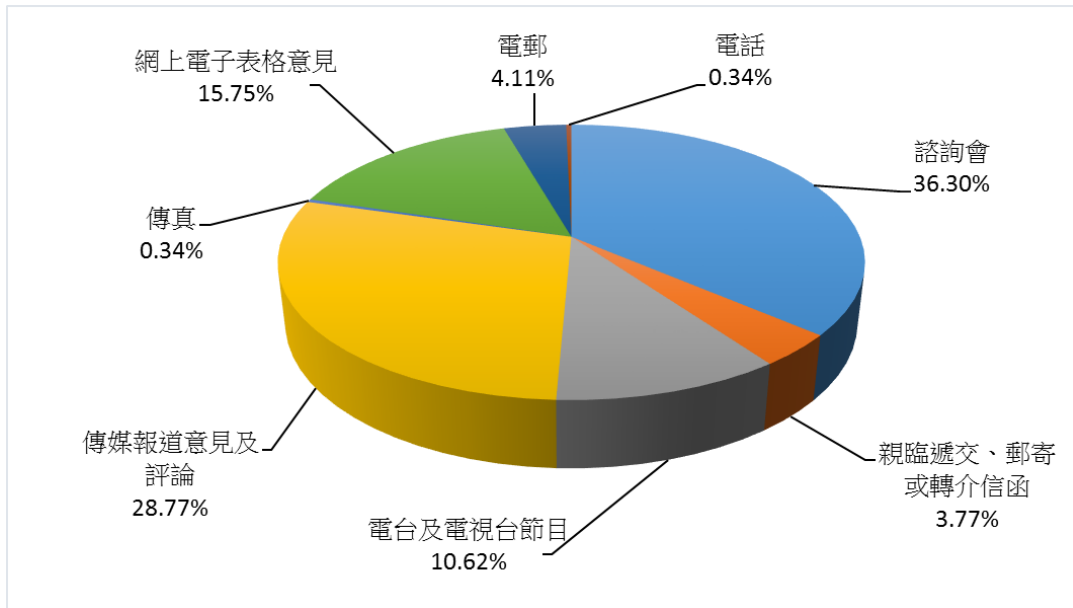
場次	日期	主要諮詢對象	時間	地點
1	2019 年 10 月 17 日 (星期四)	公眾場	20:00 – 21:30	公共行政大樓 地庫
2	2019 年 10 月 28 日 (星期一)	專業專場 (立法會議員)	15:00 – 16:30	立法會
3	2019 年 10 月 28 日 (星期一)	公眾場	20:00 – 22:00	澳門科學館
4	2019 年 11 月 8 日 (星期五)	專業專場 (都市更新委員會、澳門都市更新股份有限公司、城市規劃委員會及相關專業團體)	20:00 – 21:30	中航大廈 6 樓 法務局會議室
5	2019 年 11 月 11 日 (星期一)	公眾場	20:00 – 22:00	澳門科學館

場次	日期	主要諮詢對象	時間	地點
6	2019年11月15日 (星期五)	專業專場 (建築及工程業界、地產業界、 銀行業界及保險業界相關專業 團體)	20:00 – 21:30	中航大廈6樓 法務局會議室
7	2019年11月30日 (星期六)	公眾場	16:00 – 17:30	祐漢街市 活動中心

另外，法規草擬小組亦透過電郵、電話、傳真、郵政信箱、網上電子表格、接受親臨遞交及轉介意見等諮詢渠道，加上收集電台節目、電視台節目、傳媒報導意見及評論等方式，廣泛收集本澳社會各界的意見和建議。

諮詢期間收到 292 份，共 784 條意見。

經過統計，本次諮詢共收到 292 份總計 784 條意見。按照不同渠道獲得意見份數的多少排序，最多的是諮詢會收集到的意見，共 106 份，佔意見總份數的 36.30%。後面依次是傳媒報導意見及評論 84 份，佔 28.77%；網上電子表格意見 46 份，佔 15.75%；電台及電視台節目意見 31 份，佔 10.62%；電郵意見 12 份，佔 4.11%；親臨遞交、郵寄或轉介意見 11 份，佔 3.77%；電話意見 1 份，佔 0.34%；傳真意見 1 份，佔 0.34%。



上述意見和建議，主要可歸類為七個方面，分別是：對都市更新概念、目標及原則的意見、對都市更新模式的意見、對利害關係人的保障的意見、對樓宇重建業權百分比的意見、對徵購制度的意見、對多元爭議解決機制的意見以及其他的意見等。下表為上述七個範疇分別以各種方式獲得的意見數量（條數）統計。

	都市更新 概念、目標 及原則	都市更新 模式	利害關係 人的保障	樓宇重建業 權百分比	徵購制度	多元爭議 解決機制	其他	總計
傳媒報道意 見及評論	18	28	29	35	10	19	77	216
電郵	8	12	8	9	3	4	10	54
傳真	0	0	1	0	0	0	1	2
親臨遞交、 郵寄或轉介 信函	3	4	3	2	2	1	9	24
電台及電視 台節目	7	11	16	7	3	4	8	56
電話	0	1	0	1	0	0	1	3
諮詢會	16	51	48	36	15	14	84	264
網上電子 表格	20	30	31	32	19	7	26	165
總計	72	137	136	122	52	49	216	784

以下各章節將會詳細說明上述意見和建議的意向和部分摘要內容，並分別以“同意”、“不同意”和“其他”作為歸納標準。

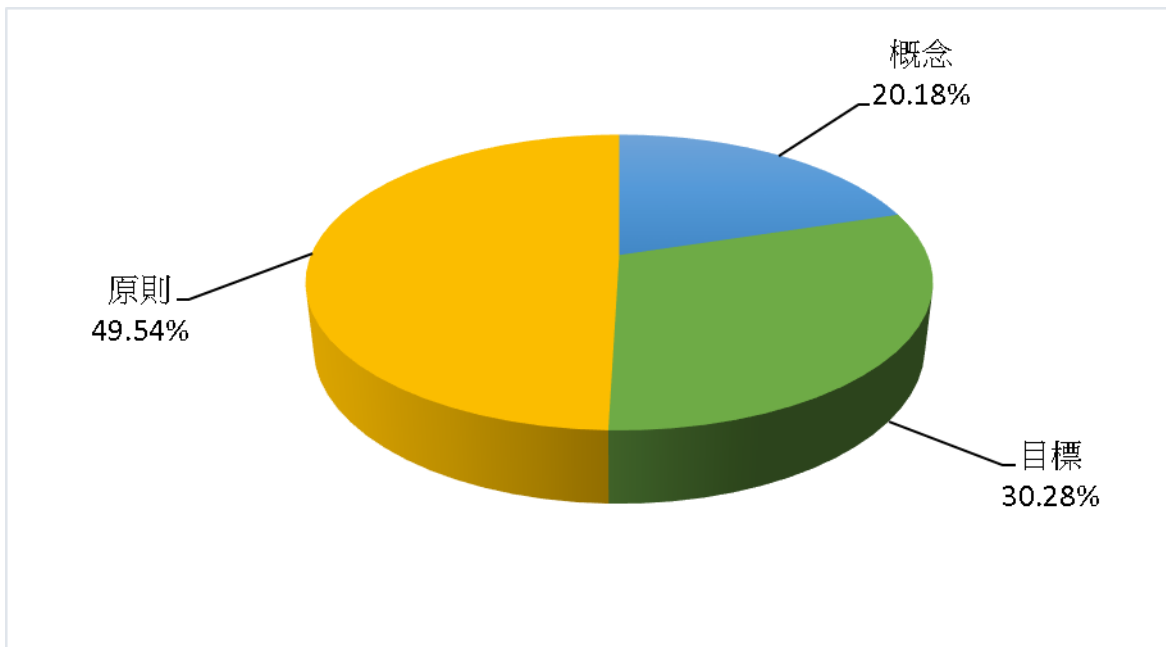
具體歸納標準為：

- (1) “同意”：指根據意見的原文，就諮詢文件相應內容明確表示同意的意思，或者綜合意見原文內容，可歸納出發表意見者對諮詢文件相應內容發表的意見具有同意性質。
- (2) “不同意”：指根據意見的原文，就諮詢文件相應內容明確表示不同意的意思，或者綜合意見原文內容，可歸納出發表意見者對諮詢文件相應內容發表的意見具有不同意性質。
- (3) “其他”：指根據意見的原文，就諮詢文件相應內容沒有表達任何同意或不同意的立場，例如“無意見”等表述，又或發表意見者就諮詢文件的相應內容提出其他意見、建議或疑問。

第二章

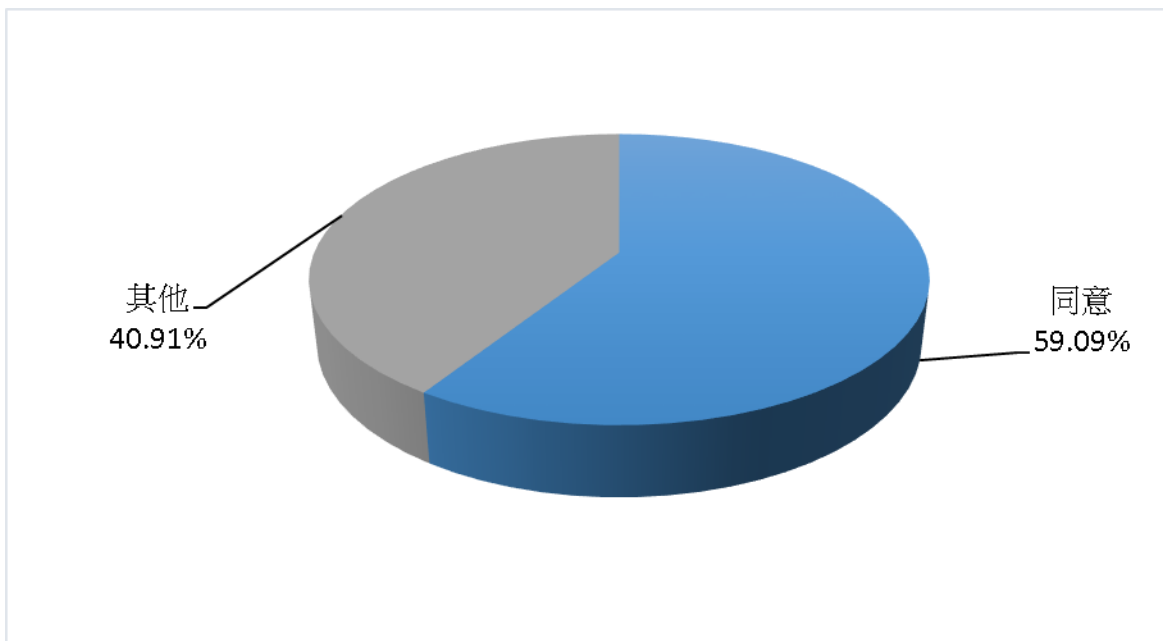
對都市更新的概念、目標及原則的意見

社會意見中，共有 72 條意見對都市更新的概念、目標及原則的議題提出意見和建議，當中共提出了 109 項具體意見或建議：對原則的意見最多，共 54 項；其次是關於目標，共 33 項；而有關概念，共 22 項。



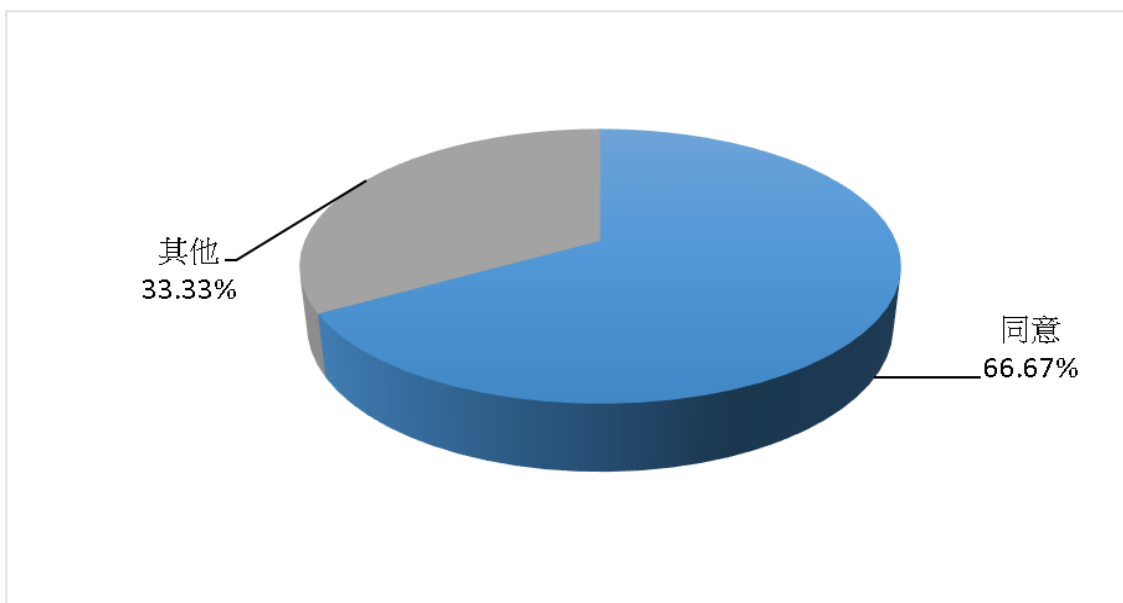
2.1 概念

涉及都市更新概念議題的意見共 22 項：表示“同意”的意見有 13 項、沒有“不同意”的意見，以及“其他”意見有 9 項。當中有意見認為都市更新概念應涵蓋更多的範圍，亦有建議參考其他國家關於都市更新概念及藍圖規劃。



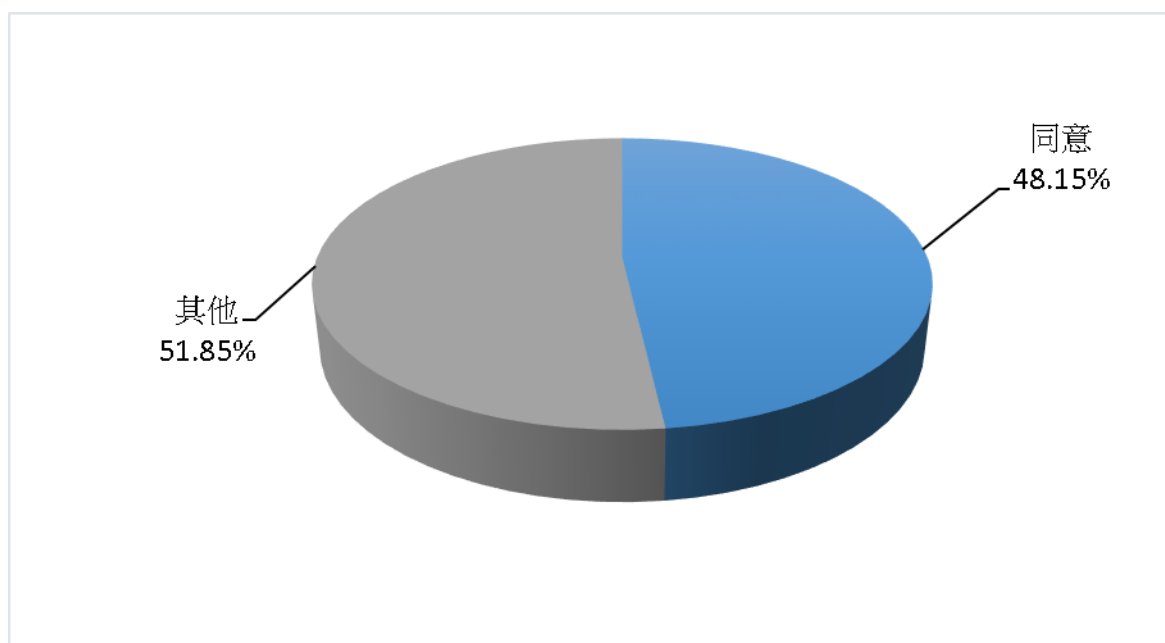
2.2 目標

涉及都市更新目標議題的意見共 33 項：表示“同意”的意見有 22 項、沒有“不同意”的意見，以及“其他”意見有 11 項。在收集的意見當中除認同應著重優化居民的生活素質，活化城區、基礎設施、公共設施，以及保留澳門原有建築物特色，亦有意見關注日後具體落實目標的情況。



2.3 原則

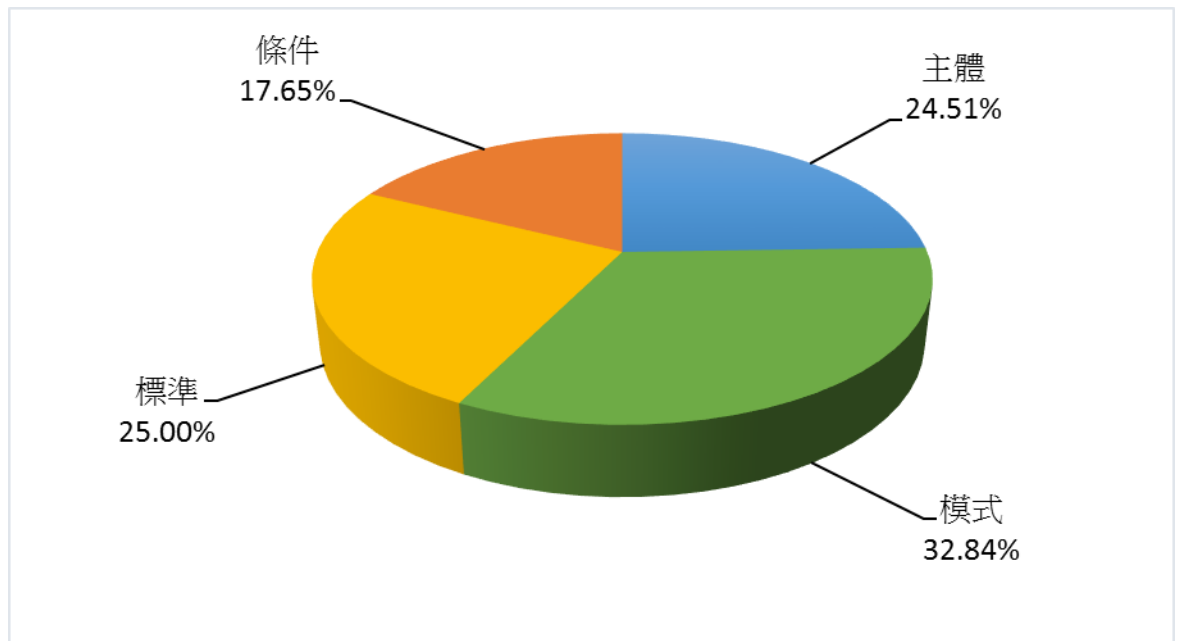
涉及都市更新原則議題的意見共 54 項：表示“同意”的意見有 26 項、沒有“不同意”的意見，以及“其他”意見有 28 項。當中有意見關注：如何在謀求公共利益及平衡利益的原則下，能夠保障私人財產；應將八大原則作主次之分，好使將來能夠明確地適用；就合法性原則及公正原則方面，應清晰《澳門都市更新法律制度》與《土地法》、《城市規劃法》及《文化遺產保護法》等法律的關係使其能夠充分協調；對透明及促進參與原則，認為在都市更新的每一個過程都應確保居民的參與權並須盡力確保都市更新的透明度和公眾知情權；都市更新以可持續的方向發展的同時，應留意自然環境的保護等。



第三章

對都市更新模式的意見

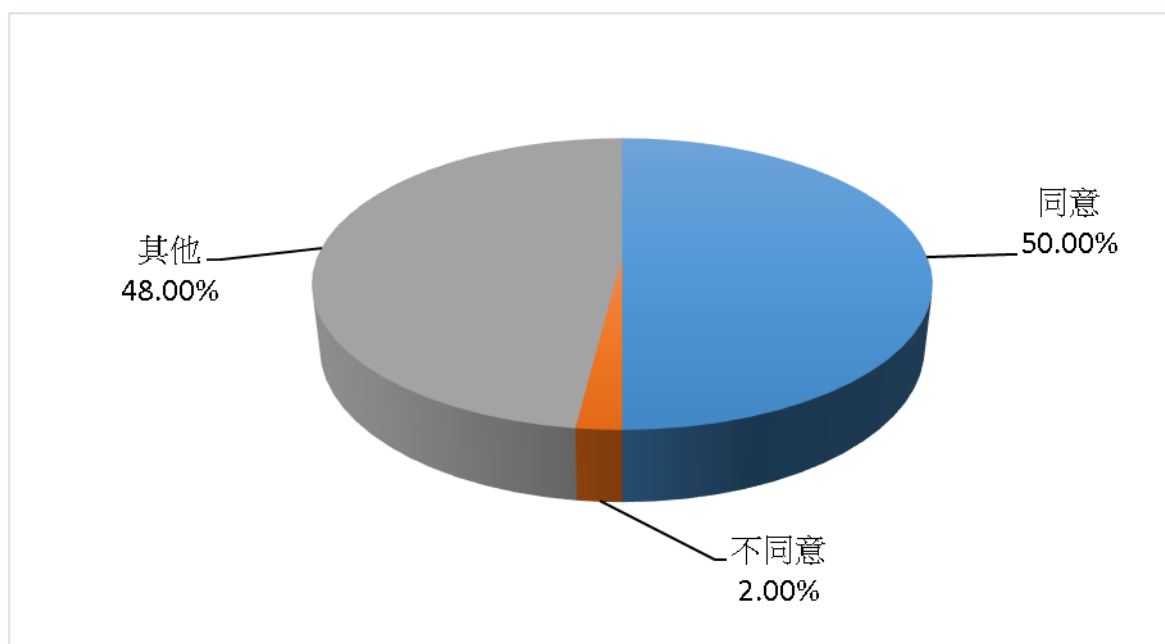
社會意見中，共有 137 條意見對都市更新模式的議題提出意見和建議，當中共提出了 204 項具體意見或建議：都市更新實施模式的意見，共 67 項；關於都市更新執行主體，共 50 項；關於納入都市更新範圍的標準，共 51 項；而有關啓動都市更新的條件，共 36 項。



3.1 都市更新執行主體

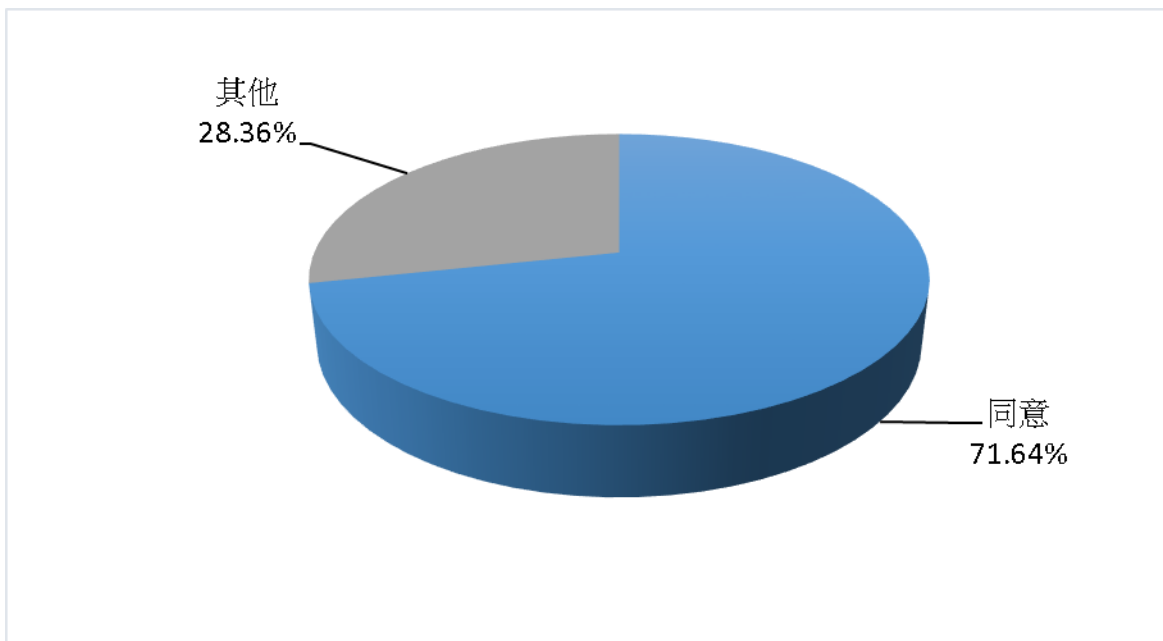
涉及都市更新執行主體的意見共 50 項：表示“同意”的意見有 25 項、表示“不同意”的意見有 1 項，以及“其他”意見有 24 項。當中，有意見認為透過充分利用澳門都市更新股份有限公司以公司形式運作，提高效率和效益，增加靈活性，發揮企業運作模式的行政自主性。但亦有意見指，

由於都市更新往往涉及片區重整，以及公共利益及私人利益的平衡，應由政府推動；亦有意見關注澳門都市更新股份有限公司內部架構的組成、該公司與政府的關係等。



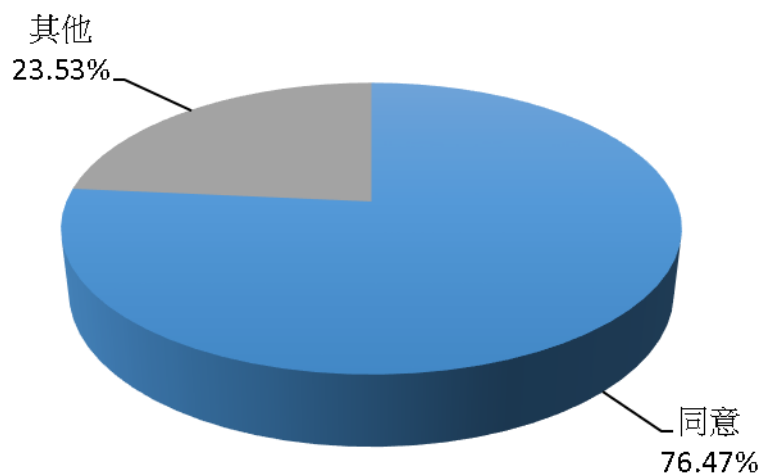
3.2 都市更新實施模式

涉及都市更新實施模式的意見共 67 項：表示“同意”的意見有 48 項、沒有“不同意”的意見，以及“其他”意見有 19 項。當中，有意見認為：應透過重建加高樓層優化居住環境、社區設施、改善道路、綠化環境及增加停車場等，但同時應考慮人口比例，社區承受力及環境保護等問題；就維修保養和修復方面，應建立完善的強制驗樓措施，以及制定輔助及鼓勵業權人自行維修樓宇的支持措施；贊成保育和活化具有歷史、文化及建築價值的樓宇、地點及建築物，但有必要明確相關標準等。



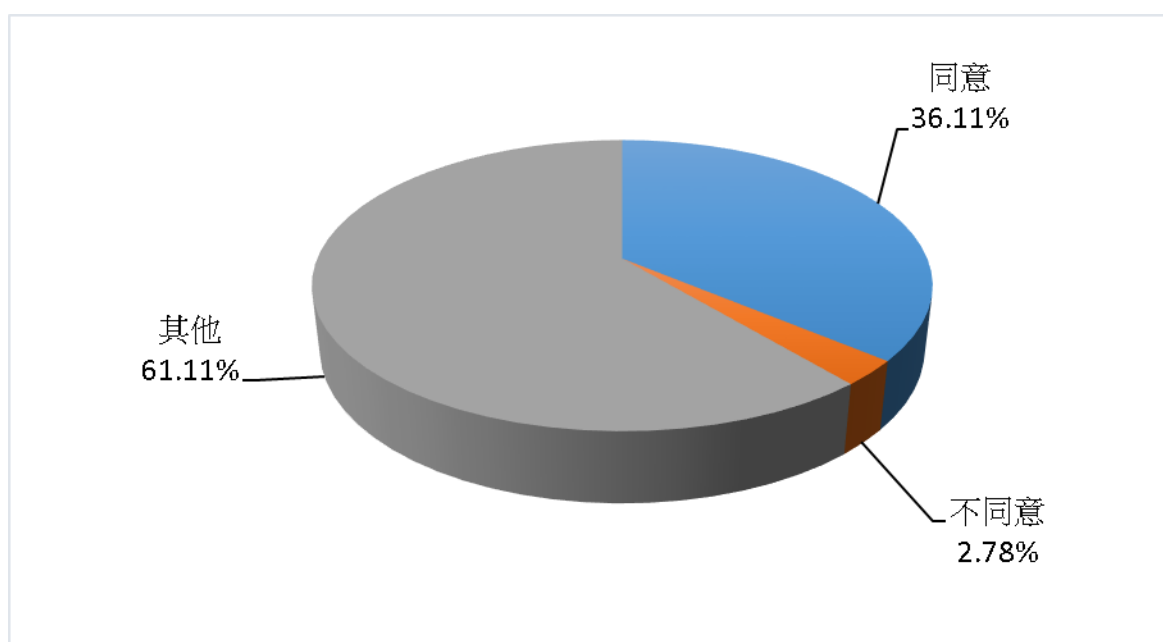
3.3 納入都市更新範圍的標準

涉及納入都市更新範圍的標準的意見共 51 項：表示“同意”的意見有 39 項、沒有“不同意”的意見，以及“其他”意見有 12 項。大多數意見認為應以片區形式發展都市更新計劃，以更好善用土地資源；亦有個別意見建議以祐漢區或其他區份作為試點先行先試等。



3.4 啓動都市更新的條件

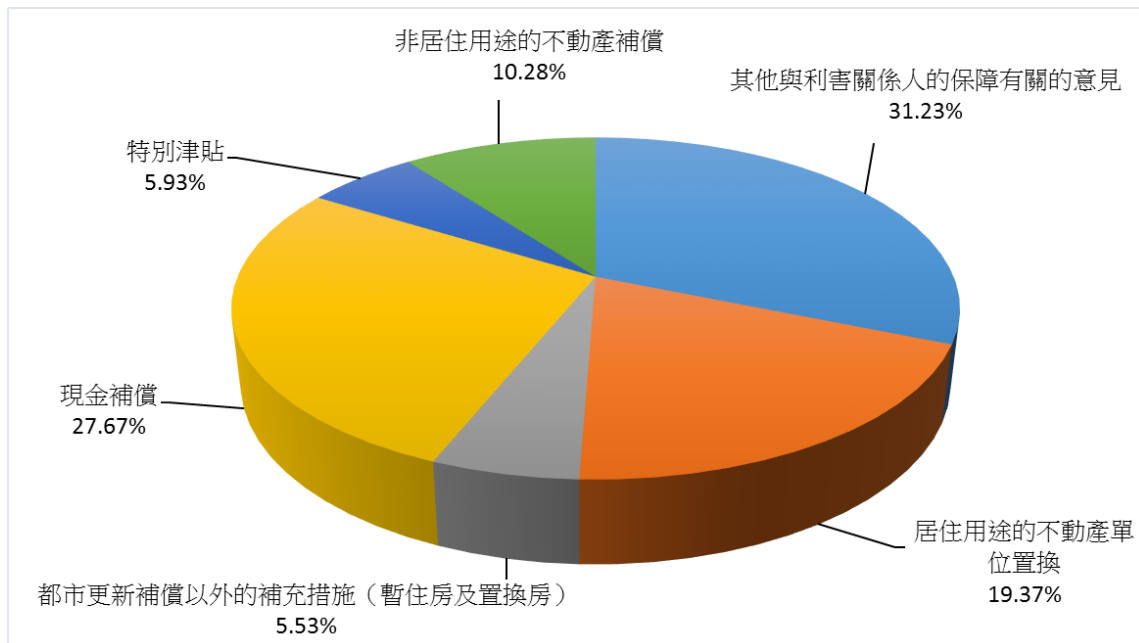
涉及啓動都市更新的條件的意見共 36 項：表示“同意”的意見有 13 項、表示“不同意”的意見有 1 項，以及“其他”意見有 22 項。當中，有意見指：應制定殘危或妨礙公共衛生及安全的評估標準；就都市更新規劃外的重建以 30 年樓齡作標準方面，認為樓宇是否有定期維修保養會直接影響其樓宇狀況，因此不宜單純以樓齡作為標準，建議可再加入一些標準或限制；關注如何界定樓齡標準；提出其他的樓齡標準等。



第四章

對利害關係人的保障的意見

社會意見中，共有 136 條意見對利害關係人的保障的議題提出意見和建議，當中共提出了 253 項具體意見或建議：其他與利害關係人的保障有關的意見，共 79 項；現金補償的意見，共 70 項；居住用途的不動產單位置換的意見，共 49 項；非居住用途的不動產補償的意見，共 26 項；特別津貼的意見，共 15 項；都市更新補償以外的補充措施（暫住房及置換房）的意見，共 14 項。

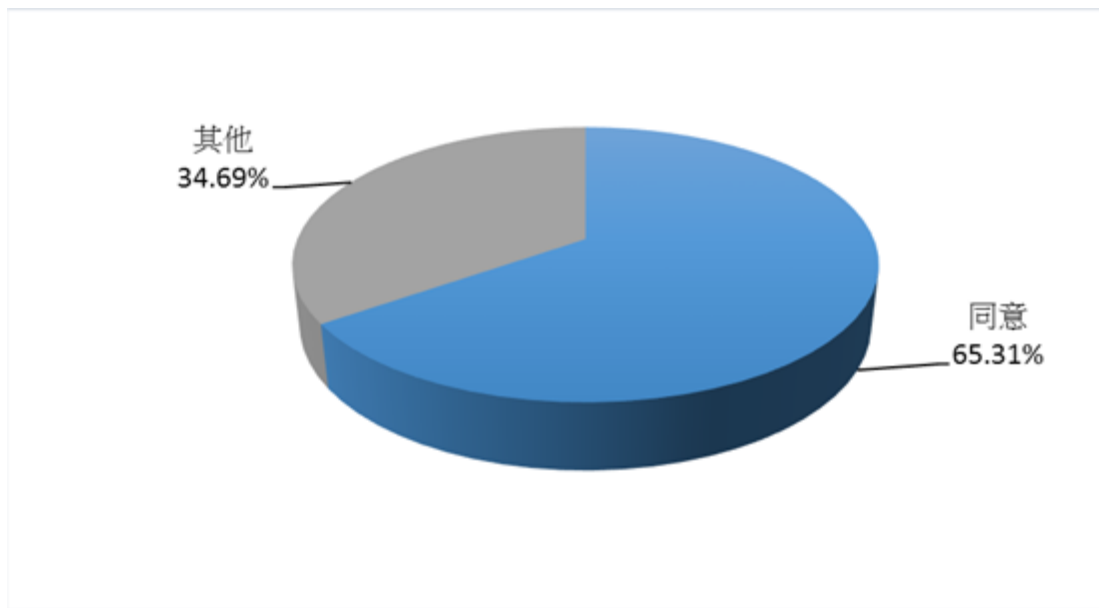


4.1 居住用途的不動產單位置換的意見

有關居住用途的不動產單位置換共有 49 項意見：表示“同意”的意見有 32 項、沒有表示“不同意”的意見，以及“其他”的意見有 17 項。

在“同意”的意見當中，有意見關注單位置換面積的標準及計算範圍，以及提出應儘量讓業權人選擇原址回遷。

“其他”意見包括：關注單位置換的機制，例如申請準則及期限，以及如何安置業權人的問題。



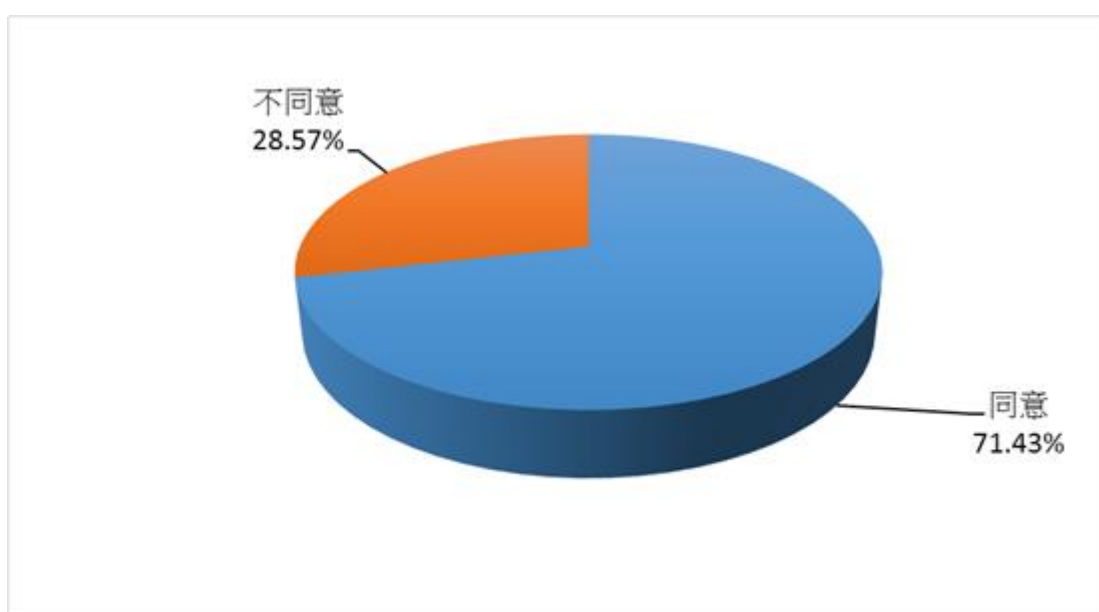
4.2 現金補償

諮詢文件提出現金補償可以有以下三種計算方式供考慮和選擇：

- (1) 按劃一訂定的樓宇樓齡標準作出補償；
- (2) 參考樓宇當時市場價值，並在此基礎上再額外按樓價的某一百分比作出補償；
- (3) 參考重建後的建築物容積率等標準建立多元式的現金補償機制。

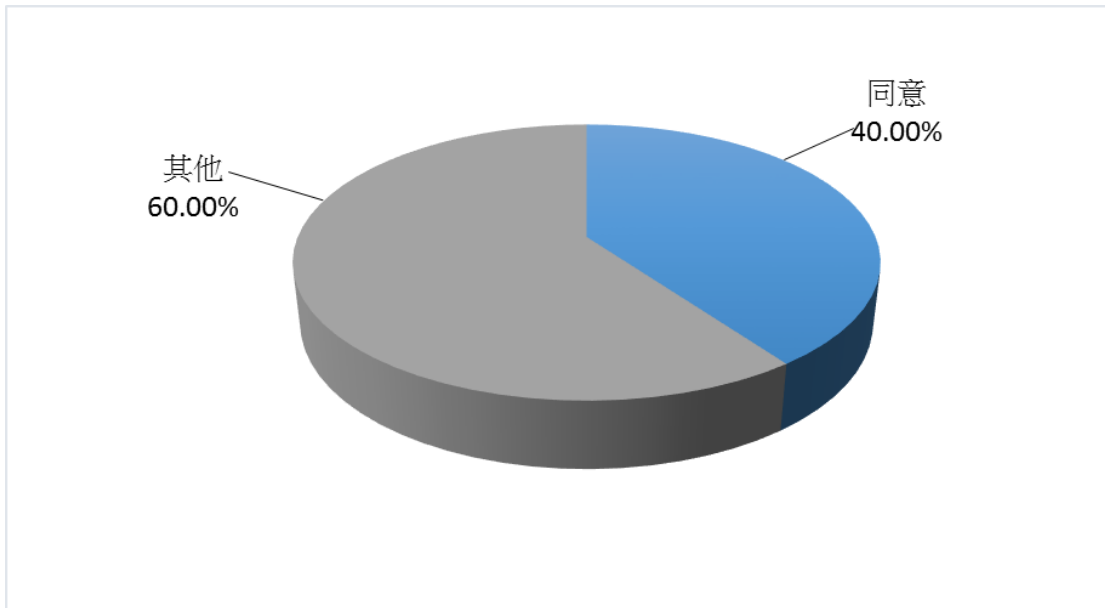
4.2.1 有關按劃一訂定的樓宇樓齡標準作出補償共有 7 項意見：表示“同意”的意見有 5 項、表示“不同意”的意見有 2 項，以及沒有“其他”的意見。

在“同意”的意見當中，有意見提出補償金額應以同區 7 年或 10 年的樓齡的市場價格作參照標準。



4.2.2 有關參考樓宇當時市場價值，並在此基礎上再額外按樓價的某一百分比作出補償共有 5 項意見：表示“同意”的意見有 2 項、沒有表示“不同意”的意見，以及“其他”意見有 3 項。

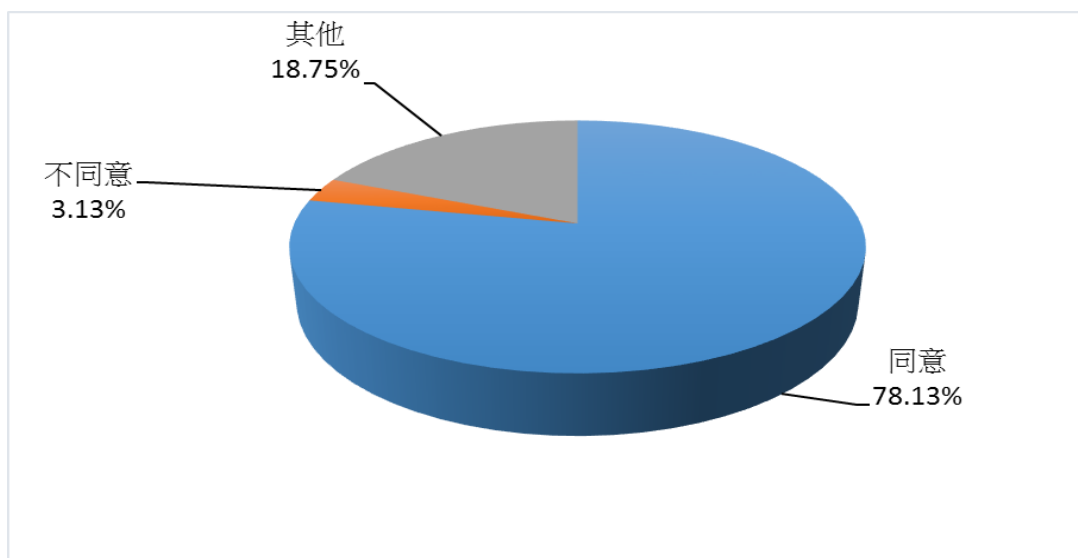
在“其他”意見中，包括：認為應充分考慮現金補償的計算方式，以及認為重建時樓宇的價值普遍較低，缺乏誘因推動居民參與都市更新。



4.2.3 有關參考重建後的建築物容積率等標準建立多元式的現金補償機制共有 32 項意見：表示“同意”的意見有 25 項、表示“不同意”的意見有 1 項，以及“其他”意見有 6 項。

在“同意”的意見中，有意見認為增加建築高度後可減輕業權人經濟負擔。

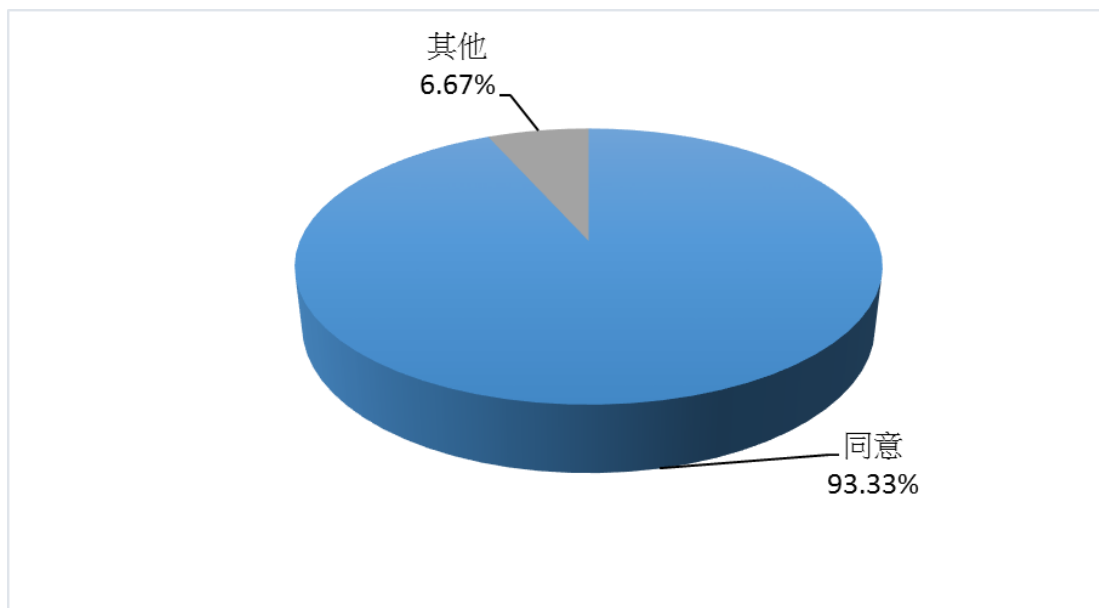
“其他”意見主要包括：有意見關注增加建築高度的條件及相關因素；關注多元式的現金補償機制的具體計算標準；關注都市更新後產生的利潤應如何分配，以及認為應合理利用容積率。



此外，另外有 26 項與上述三個內容均有聯繫的意見，包括：認為應明確現金補償的標準，具體計算公式和內容；擔心現金補償未能足以改善業權人的居住環境；認為倘業權人無法置換與被拆卸建築物相同用途的不動產時，則給予其現金補償，以及關注對於持有多個物業的業權人應如何釐定現金補償的金額。

4.3 有關特別津貼的意見共有 15 項：表示“同意”的意見有 14 項、沒有表示“不同意”的意見，“其他”的意見有 1 條。

在“同意”的意見中，有意見認為在都市更新重建樓宇期間，應提供租金津貼；認為在遷出及回遷時應設有特別津貼；提出應對長者或殘障人士給予更多的支援；認為應明確特別津貼的金額；可考慮為沒有得到補償的承租人提供特別津貼；認為對於持有多個物業的業權人，應視乎相關物業的用途而訂定津貼金額。

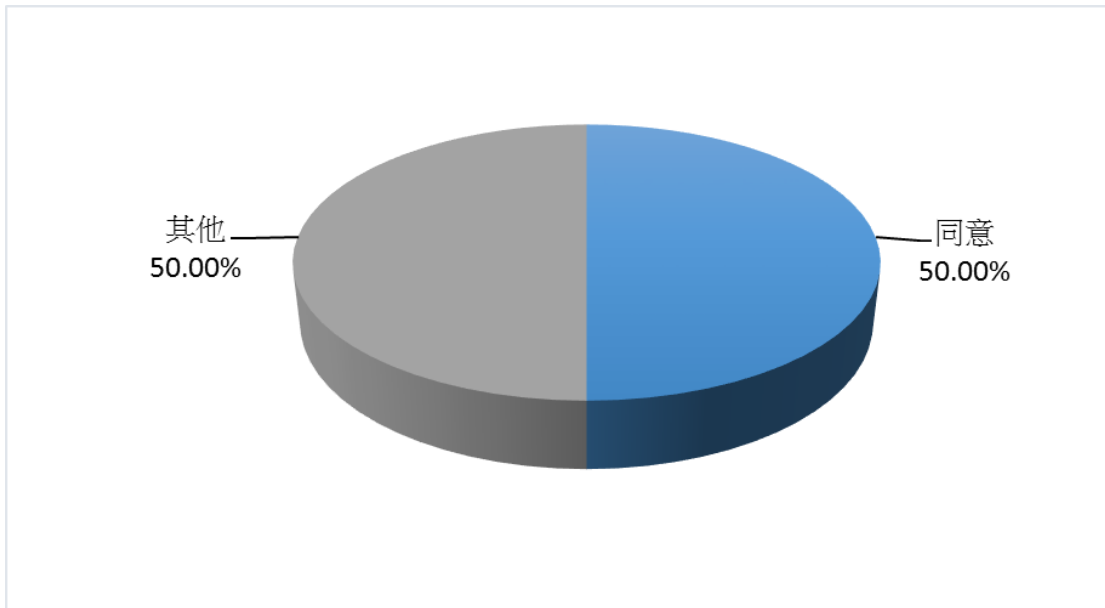


4.4 非居住用途的不動產

有關非居住用途的不動產補償的意見共有 26 項：表示“同意”的意見有 13 項、沒有表示“不同意”的意見，以及“其他”意見有 13 項。

在“同意”的意見當中，大多數認同應對非居住用途的不動產業權人給予相同用途的不動產用作補償。

“其他”意見包括：認為應按情況提供妥善的補償方案以保障利害關係人的權益；也關注對於非按建築物用途使用的不動產，應如何補償的問題。

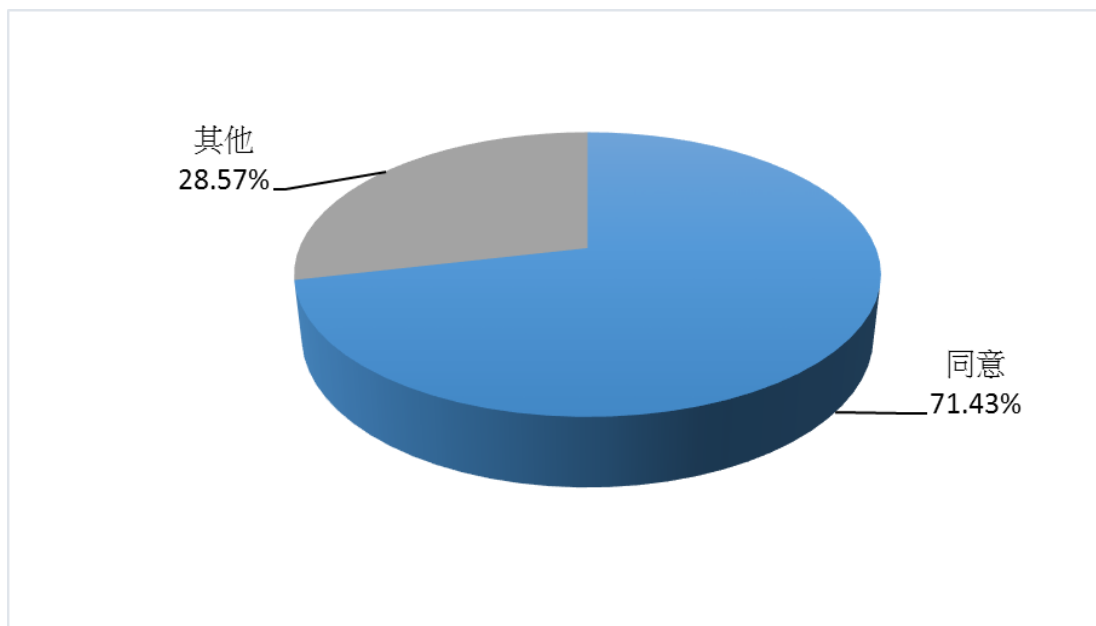


4.5 都市更新補償以外的補充措施（暫住房及置換房）

有關都市更新補償以外的補充措施（暫住房及置換房）14項意見中，表示“同意”的意見有10項、沒有表示“不同意”的意見，以及“其他”的意見有4項。

在“同意”的意見當中，關注置換房或暫住屋的費用問題，以及認為應提供更多置換房及暫住房，以滿足居民在重建期間的安置需求。

“其他”的意見，包括：關注置換房及暫住房的供應與都市更新計劃的進行的關係；置換房和原有被拆卸單位價格問題；也認為可否考慮提供內地房屋作為都市更新置換房之一，以增加居民參與都市更新的誘因。



4.6 其他與利害關係人的保障有關的意見

其他與利害關係人的保障有關的意見主要集中於重建費用，對承租人保護，及確保利害關係人的利益不受損害的方面，共有 79 項。

有關重建費用意見中，包括：有意見關注建築及維修費用的支付問題；擔憂業權人無力支付重建款項；認為應向業權人提供適當的支援，以及關注原有被拆卸的單位的抵押問題該如何處理。

有關承租人保護的意見中，有意見認為應保障承租人的利益、應向承租人提供安置計劃或以現金作出補償，以及應釐定受保障的主體範圍。

在有關確保利害關係人的利益不受損害的意見中，有意見提出應訂定明確和完善的補償機制；關注各個補償方案之間的聯繫；應確保業權人參與重建或維修，以及得到全面的資訊；關注補償方案應達致公平；需要加

大誘因鼓勵業權人參與都市更新；關注在都市更新過程中應向長者提供合適的支援和補償措施。

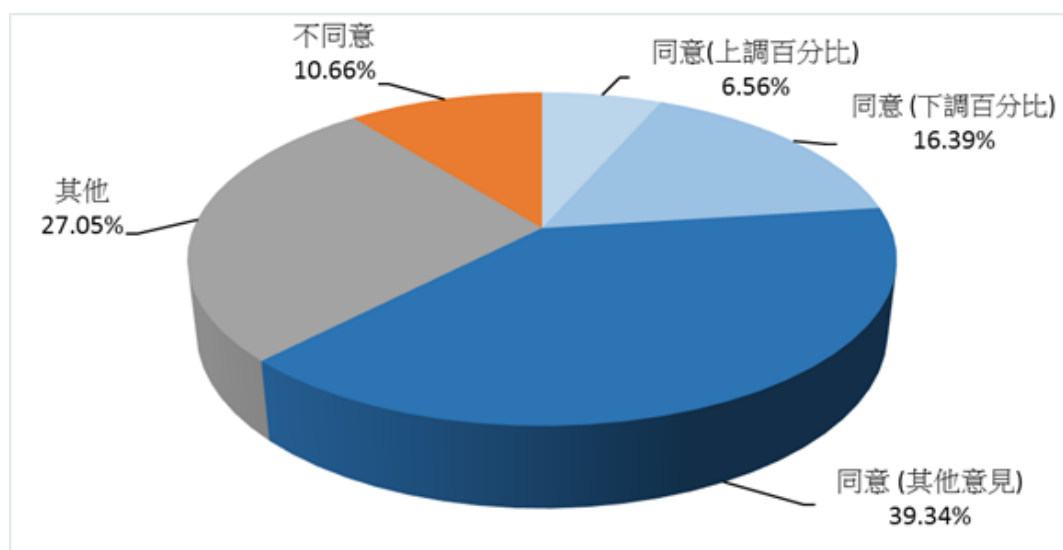
另外，有意見認為必須就補償制度設立獨立及公正的評估機制，並設有公開透明的申訴機制，也關注補償制度會否對都市更新工作的帶來不利影響。

第五章

對樓宇重建業權百分比的意見

社會意見中，共收到 122 條有關樓宇重建業權百分比的意見。當中，同意有必要就樓宇重建業權設定百分比的意見最多，共 76 條；其次為“其他”的意見，共 33 條；最後為“不同意”的意見，共 13 條。

須指出的是，由於在同意設定業權百分比的基礎上，對百分比的劃分標準意見不一，為便於理解經分析後的數據，將對同意的意見再細分為（1）上調百分比：明確表示樓宇重建業權百分比應高於諮詢文件所建議的百分比（共 8 條）；（2）下調百分比：明確表示應進一步下調諮詢文件所建議的樓宇重建業權百分比（共 20 條）；及（3）其他意見：對樓宇重建業權百分比的劃分標準提出其他意見（共 48 條）。



諮詢文件建議樓宇重建業權百分比以樓齡作劃分標準，提出 30 年或以上至 40 年以下樓齡的樓宇須取得 90% 業權人同意、40 年或以上樓齡的樓宇須取得 80% 業權人同意，以及被權限部門認定為殘危或危及公共衛生或安全且已被拆卸的樓宇須取得 60% 業權人同意。

在收到的 122 條意見中，76 條“同意”的意見認為有需要為樓宇重建設定業權百分比，以解決業權人下落不明、沒有辦理繼承手續、無行為能力且無代理等多種情況，並認為如必須取得 100% 業權方可進行樓宇重建，都市更新工作將舉步維艱，為此，有必要下調樓宇重建業權百分比。

在“同意”的意見當中，20 條意見認為有必要進一步放寬諮詢文件所建議的樓宇重建業權百分比，當中建議以北區或祐漢作為首批先行先試社區，儘早推進相關工作。此外，亦有 8 條意見認為，現時諮詢文件所建議的樓宇重建業權百分比過於寬鬆，擔心按諮詢文件建議的百分比推動重建，將無法有效保障不同意重建的業權人，因此建議適當上調百分比。

在“同意”的意見當中，其餘 48 條意見同意設定樓宇重建業權百分比的方向，並提出其他建議，包括將樓宇重建業權百分比單獨立法或另外以法規方式規範百分比標準，以便將來靈活處理百分比問題。這些意見亦提出實務操作的問題，包括現時未能取得足夠百分比的困難是源自“沒有表達同意”，例如無法聯絡或經多番聯絡仍不作出任何表示的業權人，為打

破僵局，建議參考“默許制度”，即以提出反對的百分比來衡量，以解決業權狀況不明及單位空置的情況；由於樓宇的單位數目對於計算百分比具有重要意義，對於單位較少的樓宇，取得 90% 業權同意基本與取得 100% 業權同意無異，無法達到調低百分比的原意，建議結合每幢樓宇實際情況作適當安排。

此外，在“其他”的意見當中，有 33 條意見對設定樓宇重建業權百分比的議題表達了關注，大部分與制定百分比的標準及執行上的問題有關。制定百分比標準方面，這些意見提出諮詢文件僅以樓齡作為設定樓宇重建業權百分比的標準，未必能準確反映重建的必要性，因為本澳樓宇安全狀況並不一定與樓齡掛鈎，應加入其他衡量標準，例如以個案分析大廈的殘破程度、通過片區規劃方式制定百分比等，以更好體現重建的必要性；在執行上的問題方面，鑑於澳門現時很多樓宇的地下單位為商鋪，擔心將來推動重建時，商鋪對樓宇重建的意欲較低時會產生阻礙。

在“不同意”的意見方面，13 條意見提出不同意設定樓宇重建業權百分比，認為有違《基本法》對私有財產的保護，同時亦對於重建樓宇是否必然符合公共利益、如何處理業權人有意欲重建但無法負擔重建費用、以及可否強制要求私有土地進行都市更新等議題提出疑問。上述意見認為，設定樓宇重建業權百分比須建基於社會的充分討論和共識，否則應維持現

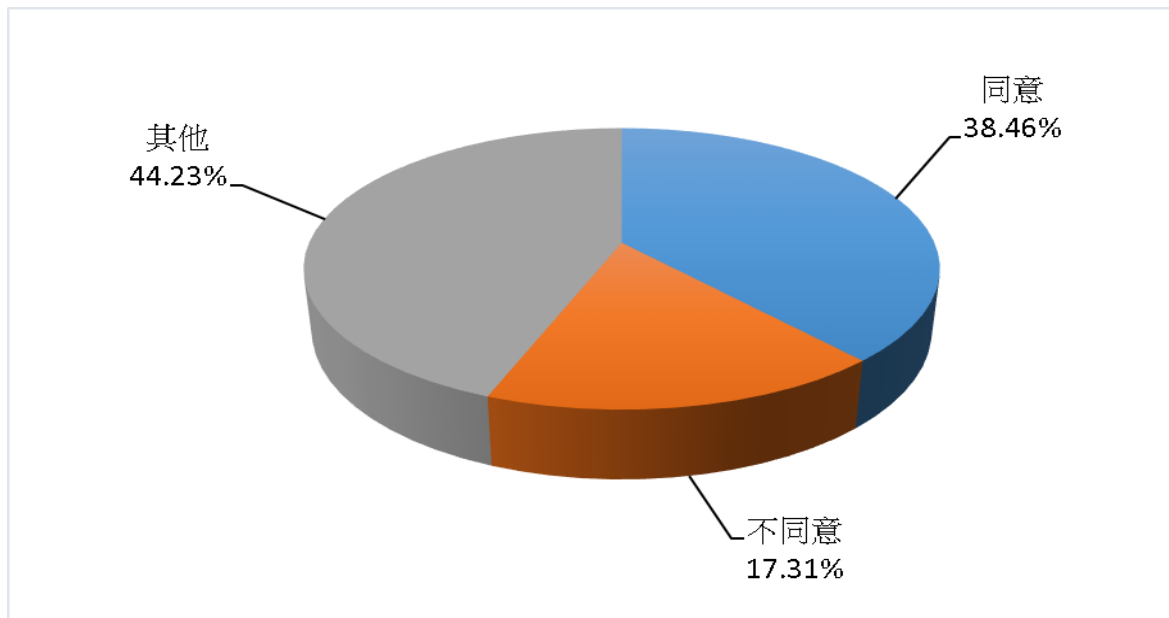
行規定，取得全體業權人一致同意方進行重建。

在收到的 122 條意見當中，有 33 條意見關於殘危或危及公共衛生或安全且已被拆卸的樓宇重建問題。普遍認同基於公共利益及緊急性而被拆卸的樓宇，在其重建時可訂定較低的樓宇重建業權百分比，但亦同時建議當局可將評定殘危或危及公共衛生或安全樓宇的過程透明化，讓居民了解評定準則。但有意見指出，既然該等樓宇已被拆卸，已不存在對公共利益的威脅，而空置土地可按照《土地法》條文處理，因此無必要將樓宇重建業權百分比下調至 60%；也有意見擔心，此舉除了忽略餘下 40% 業權人的意願，也會削弱業權人的議價能力。此外，亦有意見認為，按現行《民法典》規定，建築物損毀情況下的重建業權同意比率為 66.7%（三分之二），諮詢文件建議的百分比僅為輕微下調，具有合理性。

第六章

對徵購制度的意見

社會意見中，共收集到 52 條關注徵購制度的意見。其中，對徵購制度表達“其他”的意見最多，共 23 條；其次為“同意”，共 20 條，最後為“不同意”，共 9 條。



對於諮詢文件提出“為便於解決業權整合問題，有必要建立徵購制度以解決都市更新執行主體在已經取得最低業權百分比，但窮盡所有方式亦未能取得餘下業權份額時，透過徵購制度作為最後的介入手段，讓都市更新執行主體能夠取得餘下未達成共識的業權”的建議，在“同意”的意見當中，有 20 條意見認同設立徵購制度有其必要性，但對於徵購制度的實際操作則提出不同意見及建議，包括認為應設立經專業認證的獨立估價機

制，運用公平專業及客觀的方式定出樓宇價值，以此作為物業補償金額的參考基準，確保業權人在徵購過程能取得合理的補償價格；建議徵購程序應有公共部門的監督；建議設定期限，當都市更新工作超過一定期間而未有進展時，賦予澳門都市更新有限公司正當性介入，以加快推進都市更新。

另一方面，在“其他”的意見當中，有 23 條意見對徵購制度的實際操作表達關注，包括徵購的執行主體、如何適用諮詢文件提出的“窮盡所有方式亦未能取得餘下業權份額”、無法聯絡業權人時的處理方法、如何保障身份不明、失蹤、缺乏民事行為能力人士和徵購單位承租人的權益、未有同意進行重建的業權人是否需承擔重建費用，以及徵購後的業權歸屬等，建議當局在制度建設時進一步確定徵購制度的細節，並認為徵購作為限制私人財產權的特殊情況，應以盡數列舉的方式規範所有內容及準則。

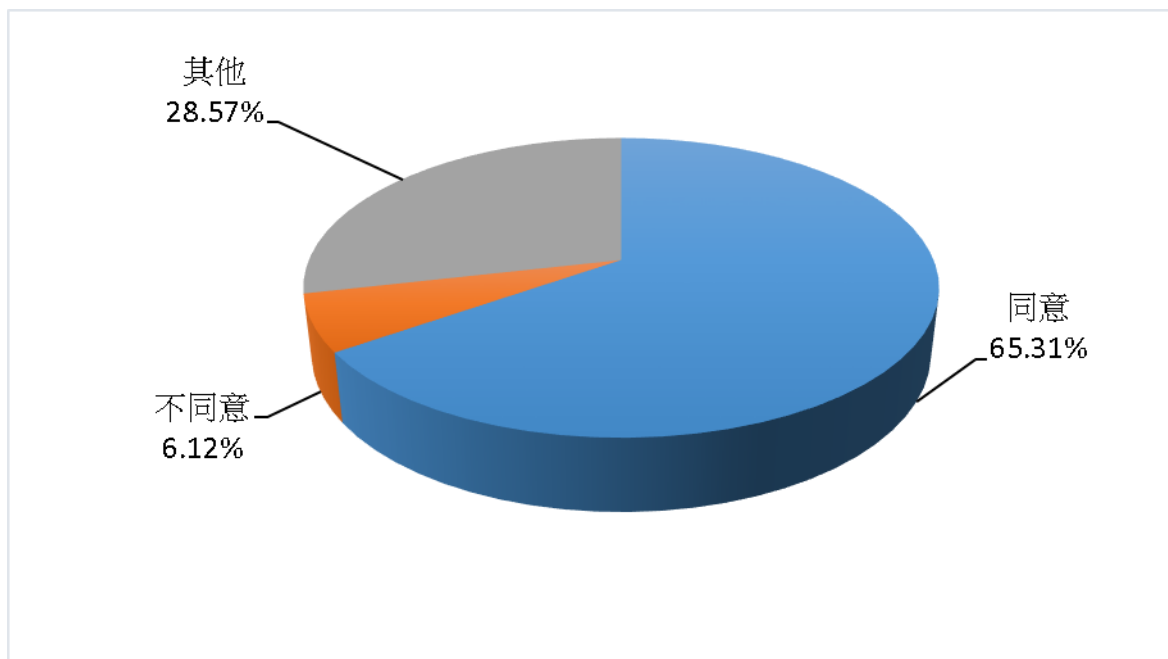
在“不同意”的 9 條意見中，主要認為設立徵購制度會損害《基本法》所保障的私有財產權。

值得指出的是，本章所收集的意見普遍關注徵購制度的保障配套措施，認同雖然徵購制度是為了滿足公共利益而設立，有其存在的必要性，但亦應確保在徵購制度下能保障業權人的利益，避免使業權人處於不利或不平等狀況。因此，有必要建立一套完善的機制，包括徵購補償及救濟措施，確保所有利害關係人，包括業權人、承租人和受影響的人士，在徵購制度下獲得合理保障。

第七章

對多元爭議解決機制的意見

社會意見中共有 49 條意見涉及多元爭議解決機制的內容，當中表示“同意”的意見有 32 條、表示“不同意”的意見有 3 條，以及“其他”的意見有 14 條。



表示“同意”的意見認為需要引入多元解決爭議機制，不應單純以法院裁決形式解決爭議，認為可先透過仲裁及調解方式解決爭議，對有關仲裁裁決不服時才向法院提起上訴，這能更快速解決爭議以及有助推動都市更新。

此外，也有意見同時關注處理爭議解決的專門實體方面，包括：應由哪一權限實體解決爭議；該實體的人員組成；成立專門和獨立的仲裁機構或仲裁委員會解決爭議，因能增加社會大眾對其信任感；加入由第三方或專業人士作出協調，例如非政府團體、司法官或法律專業人士、相關範疇專家等；確保有關機制的公平及客觀性，並且需要獨立及透明度。

也有意見同時關注諮詢文件中提出考慮設立“必要仲裁”機制解決爭議方面，包括：認為政府需要對仲裁及調解的機制作出更多推動，讓社會大眾清楚使用有關機制的好處，以及仲裁及調解與訴訟之間的區別；具體建議包括向社區居民作出更多的宣傳推廣、開辦更多仲裁及調解的課程、設立澳門仲裁員和調解員名單及相關的考核制度等。

也有意見同時關注可參與爭議解決的利害關係人方面，包括：應促進多元參與的激勵機制及多元主體的參與機制；可提出爭議的具體內容。

另一方面，“其他”意見主要關注因都市更新出現爭議時作出上訴的機制方面，包括：向法院提起訴訟方面，有建議認為如利害關係人不滿仲裁裁決應直接向中級法院提出上訴，以縮短訴訟的處理時間；利害關係人與有權限部門產生糾紛可否使用仲裁方式解決等。

另外，表示“不同意”的意見主要關注多元解決爭議機制的運作及成效方面。

第八章

諮詢文件內容以外的其他意見和建議

在諮詢過程中，還收集到不屬諮詢文件內容的其他意見共 216 條，當中提出了共 265 項意見或建議。

有關都市更新工作安排方面的意見有 40 項，當中大部份社會意見認為應加快推進都市更新，舊區急需重整。有意見認為政府部門之間須做好協調工作及加強溝通，避免拖慢進度，亦建議政府建立恆常的溝通機制，並且應訂立都市更新統一的方針及具體政策，由各政府部門分工確切落實特區政府的政策目標。

有關都市更新與其他制度及規劃的協調方面的意見有 41 項，當中有不少意見關注日後推出的總體規劃與都市更新法律制度之間的協調性；認為總體規劃應儘快推出，及早明確各區的發展及功能定位，以免將來在劃定都更區域時出現衝突。還有意見認為都市更新須配合澳門世界旅遊休閒中心及智慧城市的建設，亦有建議可考慮發展地下空間。

有關都市更新工作的透明度方面的意見有 13 項，當中意見希望確保都市更新的透明度和公眾資訊權，以保障居民的知情權，及能更好地掌握相關的資訊，以便共同參與都市更新的工作；建議設立都市更新的專題網頁，在網頁內發佈工作時間表及具體的操作方式等。

有關改善居住環境及設施方面的意見有 26 項，當中有不少意見關注居民的居住環境及設施的改善，尤其是完善社區周邊配套設施。包括：增加停車場、交通設施、體育設施、無障礙設施、長者設施、醫療設施及社區中心設施等。

其他方面的意見有 145 項，當中有不少意見認為政府應加大推動都市更新的誘因，吸引更多居民支持都市更新計劃。有意見認為政府應確保都市更新的政策以公共利益為依歸，同時亦要防止投機者的出現。另有意見關注都市更新過程中所涉及的銀行按揭問題，以及工廈活化的可行性及操作性。

報告總結

《澳門都市更新法律制度》公開諮詢工作經已順利完成，法規草擬小組衷心感謝社會各界和廣大市民在為期 60 日的諮詢期間提供了很多寶貴和甚具參考價值的意見和建議，這對於法律制度的建設具有積極意義。

總括本次諮詢收集到的主要意見如下：

- (1) 在收到的意見當中，部分明確表示支持政府加快推動澳門的都市更新，並認為政府應盡快完成都市更新主體法律制度的立法工作，為推動都市更新提供必要的法律條件。
- (2) 就諮詢文件提出的都市更新的目標，普遍關注優化居民的生活素質，活化城區、基礎設施、公共設施，以及保留澳門原有建築物特色。
- (3) 都市更新的原則方面，意見主要集中在都市更新法律制度與其他法律的協調及配合，以及都市更新規劃與城市規劃之間的協調。
- (4) 都市更新執行主體方面，除認同澳門都市更新股份有限公司的定位，亦有意見認為應由政府參與推動都市更新。

- (5) 就諮詢文件提出都市更新依循重建、維修保養和修復、保育和活化三方面發展方面，普遍認為應以片區形式發展都市更新。
- (6) 對啓動都市更新的條件有意見關注在不屬被認定為殘危或妨礙公共衛生及安全的樓宇，不宜單純以樓齡達 30 年作為標準。
- (7) 社會對利害關係人的保障的關注，主要集中在“樓換樓”的重建費以及現金補償的計算基礎及標準；亦有意見關注非居住用途的不動產及非按建築物用途使用不動產的補償問題；部分亦關注承租人的保護。
- (8) 關於樓宇重建業權百分比方面，較多同意設定業權百分比，但對百分比的劃分標準意見不一；反對設定業權百分比的意見認為必須取得 100% 業權方可進行樓宇重建；亦有其他意見認為應結合樓宇特性就業權百分比訂定不同標準。
- (9) 關於設立徵購制度方面，主要的意見是關注徵購制度的具體實施細節；亦有反對設立徵購制度的意見認為必須完全取得所有業權人的同意方可進行重建或單位買賣。
- (10) 大部份意見認為需要引入多元解決爭議機制，同時亦關注具權限解決爭議的實體、該實體的人員組成、確保機制的公平及客觀性，以及獨立及透明度。

(11) 諮詢文件內容以外的其他意見和建議方面，主要集中在政府應盡快推進都市更新；盡快訂立都市更新統一的方針及具體政策，由各政府部門分工落實執行；加快制定總體規劃；加強都市更新資訊的發放及透明度；透過都市更新完善社區周邊配套設施，以滿足居民在提高生活質素方面的訴求。

最後，法規草擬小組高度重視本次公開諮詢所收集到的意見和建議，將結合諮詢文件提出的方向及諮詢期間所收到的意見和建議的基礎，按照澳門的實際情況，並參照其他國家和地區的立法經驗，建立一套能夠合理平衡不同利益、既具有可操作性，亦符合城市發展需要，且得到社會大眾的普遍認受和充分支持的都市更新主體法律制度法案。