



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
社區服務諮詢委員會
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

北區社區服務諮詢委員會平常會議

議程前發言

鄭海輝

2024年6月6日

冀加快都市更新的步伐，營造宜居社區的曙光

本澳高齡樓宇林立，三十年樓齡或以上的樓宇多逾四千幢，當中不乏日久失修、衛生治安、缺乏管理等問題。《都市更新法律制度》於2023年6月1日正式生效，為都市更新和舊樓重建工作帶來了新的希望。這項法律制度重新設定了重建業權百分比，同時引入了強制參與重建的必要仲裁制度。

政府早前亦公佈暫住房預計於今年底可供入住，並將於今年啟動祐漢新邨第一幢即「順利樓」工程，樣板單位將起到示範作用，讓祐漢居民清楚了解建築成本。此外，都市更新計劃還將考慮增加車位、允許地面住宅轉換為商舖，以及建設樓上商場等方式來幫助籌措建築費用。

都市更新涉及千家萬戶，也是城市發展過程中必然遇到的，也是必需解決的。因此，本人提出以下建議：

1. 隨著暫住房的落成，政府應盡快公布更多詳細的暫住房使用規定和細節，例如入住條件及細則、使用時間表、入住手續、租金收取和退還要求等，以增強居民對重建大廈的信心；
2. 在物業重建期間，可考慮推出優惠租金，讓住戶能夠租用暫住房，甚至進一步設立置換房屋的計劃，讓相關業主能夠直接置換單位，以增加業主參與重建的動力；
3. 考慮更多可行的重建鼓勵措施，包括容積獎勵、自主更新的補助、稅賦減免等優惠政策，以體現重建的價值和效益，提高居民參與樓宇重建的意願；
4. 盡早展開「順利樓」項目以作示範作用，讓整項都更計劃能摸到底，包括建築造價、暫住房的使用情況等；
5. 長遠考慮整個片區的佈局，包括建築時間表、各個區域的功能用途、交通網絡、地下管線等，最大化改善居住環境，共同營造宜居宜遊宜業的社區。