

# Urban Renewal Policies in Macau: Development and Review

Zhang Hong<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup>Faculty of Innovation and Design, City University of Macau, Macau, China

<sup>2</sup>College of Architecture and Planning, Fujian University of Technology, Fuzhou, China

## Email address:

108677993@qq.com

## To cite this article:

Zhang Hong. Urban Renewal Policies in Macau: Development and Review. *Science Discovery*. Vol. 10, No. 4, 2022, pp. 248-254.

doi: 10.11648/j.sd.20221004.17

**Received:** July 23, 2022; **Accepted:** August 19, 2022; **Published:** August 29, 2022

**Abstract:** Macau is a typical representative of the world's high-density cities and an important part of the world's cultural heritage. Therefore urban regeneration is a long-term issue in the construction and development of the Macau region. Since the return of Macau to China, it has been engaged in continuous practice and the construction of an urban renewal system in the areas of housing construction, historical and cultural heritage conservation and development, community renewal and renovation, and public participation. Based on the main policy documents of Macao, this study has applied a combination of literature search, case studies and inductive analysis to sort out the three stages of urban renewal development in the Macao region, and focuses on the changes made to Macau's current urban regeneration system in terms of urban regeneration concept, urban regeneration ideology, urban regeneration system and public participation system. Moreover, it analyses the implementation of the urban renewal system in Macao in the context of the urban renewal project of the Youhan seven buildings. Finally, it summarises the characteristics of the urban regeneration system in Macao and proposes the future direction of urban regeneration in the region. It is hoped that it can provide inspiration for optimising the urban renewal system in similar cities in the Mainland.

**Keywords:** Urban Regeneration, Reorganization of Old Areas, Urban Renewal Policy, Macao

---

## 澳门城市更新政策回顾与述评

张虹<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup>澳门城市大学创新设计学院，澳门，中国

<sup>2</sup>福建工程学院建筑与城乡规划学院，福州，中国

## 邮箱

108677993@qq.com

**摘要:** 澳门是世界高密度城市的典型代表，更是世界文化遗产的重要组成部分，因此，城市更新是澳门地区建设与发展的长期议题。澳门自回归以来在住房建设、历史文化遗产保护与开发、社区更新改造、公众参与等方面进行了持续性的实践和城市更新体系的构建。本次研究基于澳门特别行政区主要政策文件，综合应用文献检索、案例研究、归纳分析等方法，梳理了澳门地区城市更新发展的三个阶段；重点分析澳门现行的都市更新制度在都市更新概念、都市更新思想、都市更新体系、公众参与制度等方面的革新，并结合祐汉七栋楼群都市更新项目解析澳门都市更新制度的实施情况；最后总结了澳门地区城市更新制度的特色，提出未来澳门地区城市更新的发展方向。以期能为内地同类城市的城市更新制度优化提供启示。

**关键词:** 城市更新，旧区重整，都市更新政策，澳门

---

1. 引言

当前，世界城市人口数量攀升迅速，全球城市化时代已经到来。据2021年第七次全国人口普查结果公布，我国城镇人口占总人口63.89%，城镇人口比重较2010年上升14.21个百分点，高密度城市数量不断攀登，如中国的香港、澳门、上海、深圳、重庆等已成为新时期高密度城市的典型代表。国内外学者就高密度城市可持续发展，从微绿地空间增量[1]、改善城市通风[2]、社区改造[3, 4]、交通疏导[5]、街景美化[6]等视角探讨城市更新路径，并引入了空间数据模拟、大数据学习等方法[7, 8]，为城市更新提供科学决策。香港作为高密度城市的典型代表，其城市更新囊括了土地利用优化决策、城市更新可持续发展战略框架制定等多方面内容[9-11]，也一直是澳门学习的主要对象。澳门自1999年回归后进入快速发展阶段，迅速攀升的人口与逐步老化的楼宇、稀缺的土地资源之间的矛盾日益凸显，新旧跨国法律法规体系的融合与衔接也存在矛盾，促使澳门地区的城市更新问题更为复杂化。因此，国内外学者分别就其文化遗产保护[12]、近现代城市发展[13]、现代城市规划体系建立[14]、绿地空间营造[15]、公众参与制度[16]、城市更新机制[17]等方面探讨了澳门城市更新的相关工作。2015年澳门提出了“都市更新”理念，并联合国内高校、研究机构亦开始相关专题研究，并向香港、新加坡等城市学习城市更新经验，建立了一套自适应的城市更新体系。本次研究通过对澳门特别行政区城市更新相关政策的梳理与解读，尝试理清澳门城市更新发展历程及阶段特征，解析当前都市更新制度的思想变革，结合相关案例剖析澳门城市更新所面临的挑战及其应对策略，为新时期高密度城市更新建设与发展提供经验借鉴。

2. 澳门特别行政区概况

澳门特别行政区位于中国大陆东南部沿海，珠江三角洲的出口，整个特区由澳门半岛、氹仔岛和路环岛组成，总面积为33平方公里，截至2021年，澳门特区总人口达68.32万人，人口密度达20.7千人/平方公里，其中澳门半岛人口密度最大，达57.4千人/平方公里，氹仔岛14.2千人/平方公里，路环岛4.7千人/平方公里。

长期以来土地资源紧缺是澳门地区发展的主要限制因素，1912年统计的全澳面积为1.6平方公里，百余年间

通过多次填海工程，现已增至33平方公里，其人口密度人居全球之首。同时，全澳65岁以上人口已占总人口的12.2%，澳门已步入老龄化社会。2005年澳门历史城区以其丰富多元的遗产被列入世界文化遗产名录，这为澳门旅游业发展带来了契机，但也在很大程度上限制了澳门半岛的建设改造。据《澳门统计年鉴2021》数据显示，澳门约有11%的人口居住在楼龄超过40年的住宅建筑中，建筑老化情况严重，居民生活环境安全堪忧。为此澳门特区政府不断调整城市更新策略，在近20余年的城市更新工作中，经历了由“旧区重整”到“都市更新”的理念转化，在改善居民生活环境，提升澳门城市活力方面取得了一定成效，仍任重道远，新时期高密度语境下历史文化城市的更新机制探索将成为澳门的长期任务。

3. 澳门城市更新历程回顾

19世纪末，葡萄牙政府制定了《澳门城市改善计划报告》、《澳门港改善草案》等计划，开启了澳门早期城市更新工作，发展至今澳门城市更新历程已有百余年。基于澳门特别行政区政府网站、澳门特别行政区主要政策文件等相关资料，以及对《旧区重整法律制度》、《澳门都市更新法律制度》咨询文件的仔细查阅，本次研究结合澳门都市更新有限公司、澳门都市更新委员会公布的文件和相关研究综述等内容，将澳门城市更新历程分为缓慢发展、探索和转型发展三个阶段。

3.1. 1999年回归以前的缓慢发展阶段

1845年葡萄牙政府单方面正式宣布澳门作为自由港，开始实施殖民政策，标志着澳门进入近代历史阶段[13]，直至1999年澳门回归，其城市建设、经济发展等皆在葡国政府的主导下完成，大部分城市建设以《都市建筑总章程》为指导，未建立完整的城市规划体系。1999年以前澳门地区的城市更新大致可分为1845-1918年、1919-1942年、1942-1960年、1960-1975年、1975-1999年五个阶段，各阶段城市更新相关政策、更新主要对象详见表1。这一时期城市更新的工作致力于城市环境美化与历史遗产保护。值得注意的是，为保存旧城区的城市肌理，澳门在这一时期便采用卫星城建设的方式疏导旧城区人口与土地压力的先进思想，这一举措为澳门历史城区申报世界文化遗产奠定了基础。

表1 1845-1999年澳门城市更新相关政策、法规、章程及主要更新内容。

阶段	主要城市更新法规、章程、规划等	城市更新的主要内容
1845-1918年	1883年：《澳门城市改善计划报告》； 1884年：《澳门港改善草案》； 1909年：《城市总体卫生规划》； 1928年：《澳门市政章程》；	清淤治滩工程、城市给排水工程、街道照明、交通体系、港口治理、卫生环境整治、棚屋区改造、绿化种植等；
1919-1942年	1933年：《亚美打利卑卢大马路建设改造计划》； 1936年：《自来水供给章程》； 1940年：《澳门殖民地私家建筑兼卫生章程》；	1. 在保持原有建筑物风貌的前提下开展城市改造，开启澳门历史城区的改造工作，影响深远； 2. 基础设施改善；
1942-1959年	1946年：《澳门城市建筑总体章程》； 1949年：《国家建筑文物鉴定法》；	1. 城市发展缓慢，私人建设仍在进行； 2. 开展澳门历史建筑普查工作；

阶段	主要城市更新法规、章程、规划等	城市更新的主要内容
1960-1975年	1963年：《澳门调整计划》、《澳门建筑条例》； 1964年：第7471号训令《新口岸及南湾之新填地都市化计划实施章程》； 1966年：《总督计划》； 1970年：《澳门地区规划》； 1976年：成立文物保护委员会，颁布了第一个关于文物保护的法令第34/76/M号法令； 1976年：离岛卫星城市发展计划； 1977年：第1/77/M号法律《繁荣计划》；	1. 《总督计划》：旧城改造计划：提出保护旧城区、保持传统商业、港口业务及相应的住宅区；主要的葡萄牙人居住点，将其视为旅游业发展的重要依靠； 2. 《澳门调整计划》：成立都市美化委员会，负责旅游资源开发； 3. 政府确立工作小组专门开展历史建筑、艺术文物等的保护工作；
1975-1999年	1979年：《澳门总体整治计划》； 1984年：澳门《政府公报》第56/84/M号法令确定了文物定义和分类及保护方法； 1992年：澳门《政府公报》第83/92/M号法令公布了文物列表和文物地图；	1. 透过保全历史文物及相关旅游工程，扩展旅游业； 2. 提出以氹仔高密度发展模式，以减轻城市中心的拥挤状况； 3. 进行社会、经济规划，保护文物，安排绿色空间，确定总体交通策略； 4. 历史遗产保护体系基本建立；

来源：作者依据参考文献[13]整理。

### 3.2. 1999年至2015年探索阶段

1999年澳门回归后，以《21世界澳门城市规划纲要研究》为标志，澳门政府着手总体城市规划建设，城市经济发展迅猛，同时城市更新步伐加快，从立法、政策和实施体系上皆进行了多元探索。立法上基于《中华人民共和国宪法》、《澳门特别行政区基本法》等，编制了《城市规划法》（第12/2013号法律）、《土地法》（第10/2013号法律）、《文化遗产保护法》（第11/2013号法律）、《经济房屋法》（第10/2011号法律）等法律法规，并成立了城市规划委员会、建筑、工程及城市规划专业委员会、旧区重整委员会等组织。同时，为扭转澳葡政府时期公众参与薄弱的现象，澳门特区政府极为重视营造良好的公众参与环境，颁布了《公共政策咨询规范性指引》作为公众参与城市一切事宜的专门性规范，并开放了政府网络咨询平台、网络邮箱、社交媒体号等多途径咨询窗口，落实“澳人治澳”的基本方针。

以2005年特区政府成立澳门旧区重整咨询委员会为标志，澳门进入“旧区重整”时代，政府开展了“澳门居民综合生活素质现况调查（2005）”，以尽快掌握澳门居民的生活现况，并借鉴香港、新加坡等多地城市更新经验开展《旧区重整法律制度》的立法工作。该法案自2006年-2011年共开展了约50次的立法会议讨论，但伴随2012-2013年《文化遗产保护法》、《土地法》、《城市规划法》相继立法，政府发现原先制定的《旧区重整法律制度》已不能满足时代发展需求，于2013年撤回了《旧区重整法律制度》法案。

2015年，特区政府正式引入“都市更新”概念<sup>1</sup>，认为都市更新包含两层内容：一是都市更新区内的楼宇重建、维修保养与修复，及相应配套基础设施、公共设施、公共场所的规划建设，让旧区环境增值；二是都市更新范围外的能带来居住、社会、环境、经济效益的楼宇应予以重建、维修、保养和修复，都市更新亦成为《澳门特区城市发展策略（2016-2030）》五年计划的重要内容。

### 3.3. 2016年至今转型发展阶段

以2016年特区政府成立都市更新委员会为标志，澳门城市更新由原先的“旧区重整”向“都市更新”转变。2019年

设立澳门都市更新股份有限公司（以下简称都更公司），作为政府推动城市更新的专门机构，并于2020年5月公布了《澳门都市更新法律制度》（咨询总结报告），这也将成为澳门都市更新的专门性法律。在此期间内，澳门特区政府相继通过了《都市建筑及城市规划范畴资格制度》（第1/2015号法律）、《重建楼宇税务优惠制度》（第2/2019号法律）、《都市更新暂住房及置换房法律制度》（第8/2019号法律）、《社会房屋法律制度》（第17/2019号法律）、《经济房屋法》（第13/2020号法律）等法规，以确保都市更新工作的有序开展。2021年澳门特区政府完成了《澳门特别行政区总体规划（2020-2040）》草案的公开咨询，可以说是这是澳门第一份正式的城市总体规划，该规划中明确了澳门都市更新的总体原则与开发模式，强调重要历史文化景观与城市肌理的传承，因此，澳门也正式进入转型发展期。

## 4. 近期政策述评

澳门特区在近20余年的城市更新中，始终面临人口密度大、用地极度紧张的实情，但其在平衡公众利益、推动社区活化更新、提升居民生活环境上仍取得了一定成效。本章节将分析澳门近期推进的《澳门都市更新法律制度》在旧区重整法律制度上所作出调整，并结合澳门祐汉七栋楼群都市更新项目解析当前澳门城市更新现状。

### 4.1. 从“旧区重整”到“都市更新”的思想转变

#### 4.1.1. 城市更新概念及其范畴的转变

原《旧区重整法律制度》将旧区重整的范围包含两部分内容：一是楼宇、基建、公共设施及公共地方的重建、修葺或保存，及其公共地方的城区和环境增值；二是文物、历史建筑等具有文化价值的建筑和地方的保存和活化。而这些仅限于政府所划定的旧区范围，凡在旧区范围以外的地区无法实施重整计划。因此，《澳门都市更新法律制度》咨询草案就都市更新的范围进行了扩展，即将未列入都市更新规划范围，但对居住、社会、环境、经济等可带来利益的楼宇也可进行相关的重建、维修保养和修复。其城市更新的维度已不局限于以澳门半岛为核心的老城区，而是放眼于全澳整体社会环境和经济环境的提升上。

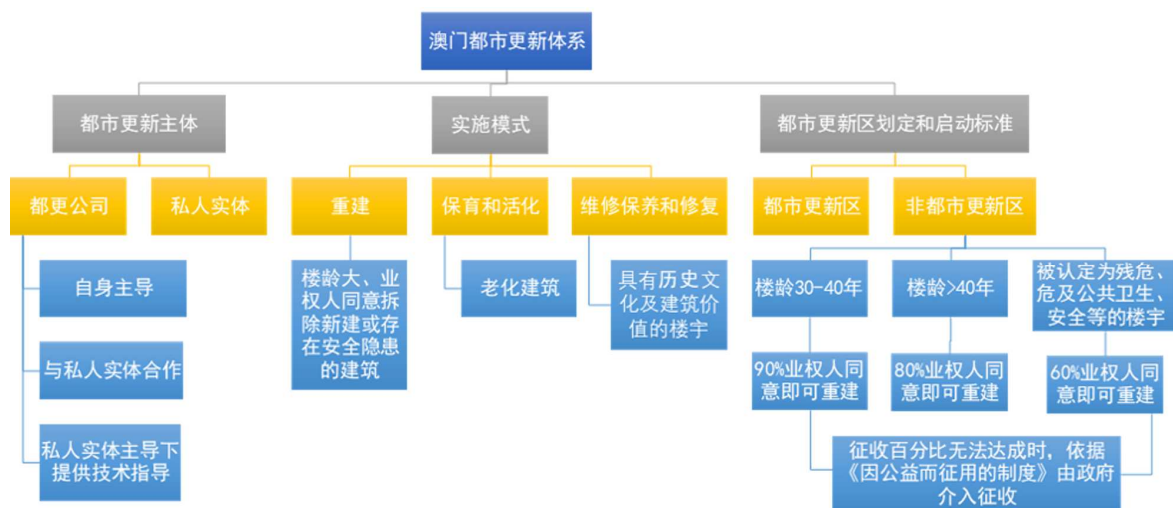
#### 4.1.2. 城市更新体系及其启动标准的优化

澳门都市更新体系较旧区重整而言，在都市更新主体、都市更新实施模式、都市更新启动标准等方面都作出较大的调整。

首先，从城市更新实施主体来看，旧区重整时期澳门所设立的旧区重整咨询委员会是政府部门用于收集社会意见，并进行评估汇报的组织，并不具备真正的实施城市更新的工作能力。2016年依法成立都市更新委员会，负责包括都市更新策略制定及其与其他领域政策的协调、都市更新活动、都市更新措施及行动效果、都市更新范畴的法规、规章草案研究等内容，但都更委员会的成立在推动都市更新工作上较为缓慢，践行成效一般。故2019年特区政府设立澳门都市更新股份有限公司（以下简称都更公司）<sup>ii</sup>，其中澳门特区政府持股百分之九十六，工商业发展基金占百分之三，科学技术发展基金占百分之一，私人实体可选择与都更新公司合作，在合理合法下由都更公司必要的技术指导，完成都市更新项目。相对于都市更新委员会，都更公司更具备应对市场的灵活性，是新时期澳门开展城市更新的重要策略。

其次，城市更新实施模式的变革。旧区重整实施重点在于旧街区、旧楼宇的重建改造，但长期的城市更新工作证明都市更新进度远追不上旧区楼宇的老化程度。都市更新需转换其实施模式，故都市更新模式进行了扩展，包括了重建、保育和活化、维修保养和修复，整体思路转向建筑的保养、修复与活化利用，以实现更有效的可持续发展路径。

第三，从都市更新启动标准来看，《旧区重整法律制度》分别针对非重整区、私人发起的旧区重整、政府发起的旧区重整三个层面提出了旧有楼宇重建业权百分比的调整，分别为100%降到90%、85%降到80%、80%降到70%，从一定程度上推动了澳门旧改工作[17]。《澳门都市更新法律制度》<sup>iii</sup>在《旧区重整法律制度》基础上，针对澳门都市更新工作的紧迫性，划定了都市更新区，进一步细化了楼宇重建的标准。首先，针对都市更新区外围建筑30年楼龄以上的，才可纳入都市更新范畴，其中对楼宇重建业权百分比进行了细分：即楼龄30-40年的，90%业权人同意；楼龄40年以上的，80%业权人同意；其次，被权限部门认定为残危、危及公共卫生、安全的，或被拆卸的楼宇，仅需60%业权同意即可；若未能达成最低业权情况下，可介入征收制度，并依据《因公益而征用的制度》进行最终业权整合（图1）。



图片来源：作者依据《澳门都市更新法律制度》咨询文件绘制

图1 澳门都市更新体系。

最后，为更好鼓励业权人积极参与都市更新工作，特区政府推出了系列保障业权人利益的措施。首先，针对居住用途的不动产，采用“楼换楼”、现金补偿等政策；其次，针对非居住用途的不动产参考经营年期、所在区域等进行现金补偿和额外津贴补偿等政策，同时，颁布《都市更新暂住房及置换房法律制度》做为补充措施，以推动都市更新执行。

#### 4.2. 澳门特区的公众参与制度

回归之后，澳门特区政府秉承“澳人治澳”原则，强调公众参与公共事务，依托《澳门基本法》于2011年公布实施《公共政策咨询规范性指引》条例（以下简称指引）以

推行咨询工作的进行，提高城市建设的制度透明化。具体做法包括：

一是，成立专门的咨询委员会，如旧区重整时期，成立了澳门旧区重整咨询委员会，新时期由都更公司负责，推出了都更公司微信公众号、都更公司网页、YouTube频道等咨询平台，其主要成员都为政府各部门主要司长、局长及专业人士组成，专门咨询委员会针对更新区的范围、重建对象、更新模式、置换房置换方式、赔偿等开展宣传活动，促进全民了解并参与都市更新工作；相关法律制度、政策的实施则会多次收集民意，公布调整方案。另外，政府设置了北区、中区、离岛三个社区咨询委员会，负责收集相关服务区域市民提出的意见，形成自上而下、分区管理你的公众参与制度。



二是,在都市更新个案中,可委托专业机构开展调研,通过调查问卷、访谈、宣传册发放、网络平台等收集民意,依据《指引》公布调研问卷等数据,做到公开、透明。如澳门祐汉七栋楼群都市更新项目,2019年都更公司委托“我城社区规划合作社”于2020年6月至8月对祐汉2556户住、商户开展全覆盖调查,为期10个月,问卷完成率73.8%,并公布了详细的调查报告数据和分析结果<sup>iv</sup>。针对澳门建筑老化问题,从楼宇破损方面统计了祐汉七栋建筑的情况,并以此作为建筑拆除重建前,维修、检测的重要依据;另外,通过问卷调查发现重建—暂住—回迁模式不是祐汉居民的理想选择,邻区置换更符合居民的取向,也为政府选址新建置换房、招揽私人实体重建祐汉地块提供了前期论证。

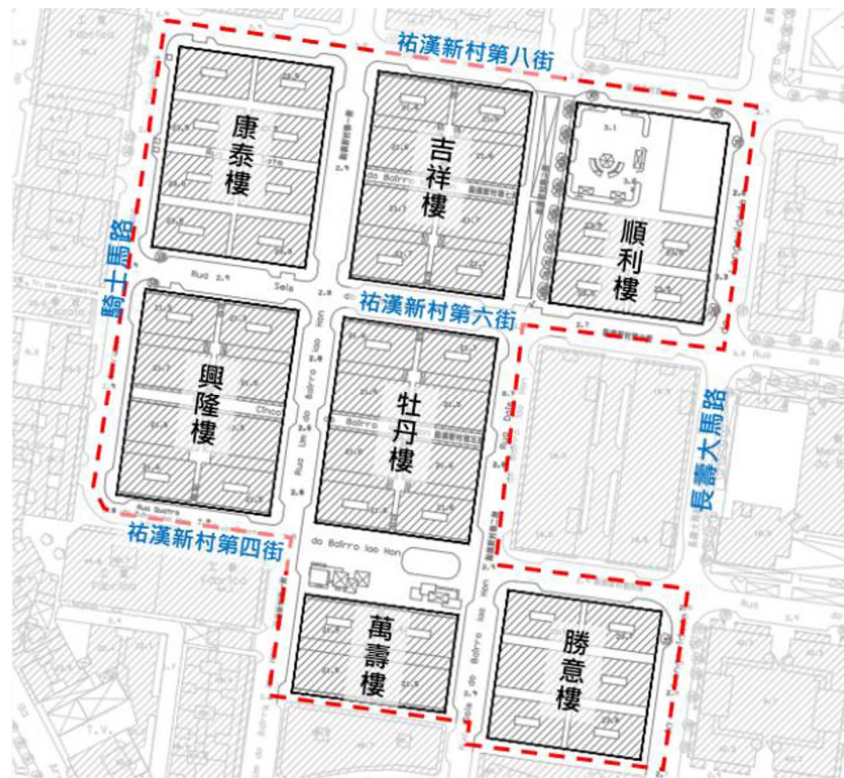
三是,基层社会团体的参与,澳门最早社团成立于1569年,发展至2015年已达到7100个,其数量仍在增长,社团是澳门特区政府与民众沟通的重要桥梁,其类型可划分为基于职业特征的社团和基于社会特征的社团,从而形成社团网络,社团往往通过组织聚会、联欢、交友、社会

服务等方式联系成员,进而建立密切的关系网,并形成如中华总商会、澳门街坊会联合总会等顶级社团,得到政府与社会的认可[18]。社团基层组织是协调政府与基层利益平衡、防止冲突扩展的重要媒介,故澳门已形成了个人——社团——政府的自下而上的公众参与模式。

#### 4.3. 都市更新案例: 澳门祐汉七栋楼群都市更新项目

##### 4.3.1. 祐汉七栋楼群概况

祐汉新区位于澳门半岛黑沙环避风塘填海区附近,为黑沙环首个大型居住区,始建于1970年,共50栋楼宇,每个街区都为规则矩形,利于施工减少建造的时间与成本,历时10余年建完。至今祐汉七栋楼宇已有40余年,建筑老化现象严重,亟待更新。2009年旧区重整已成功拆除4栋,现有楼宇46栋,楼高6-7层,包含万寿楼4栋、胜意楼6栋、兴隆楼、牡丹楼、康泰楼、吉祥楼、顺利楼各8栋,拥有2556个单位,约有12000名居民(图2)。



资料来源: 澳门都市更新有限公司提供的《祐汉七栋楼宇调查报告》

图2 祐汉七栋楼宇平面布局图。

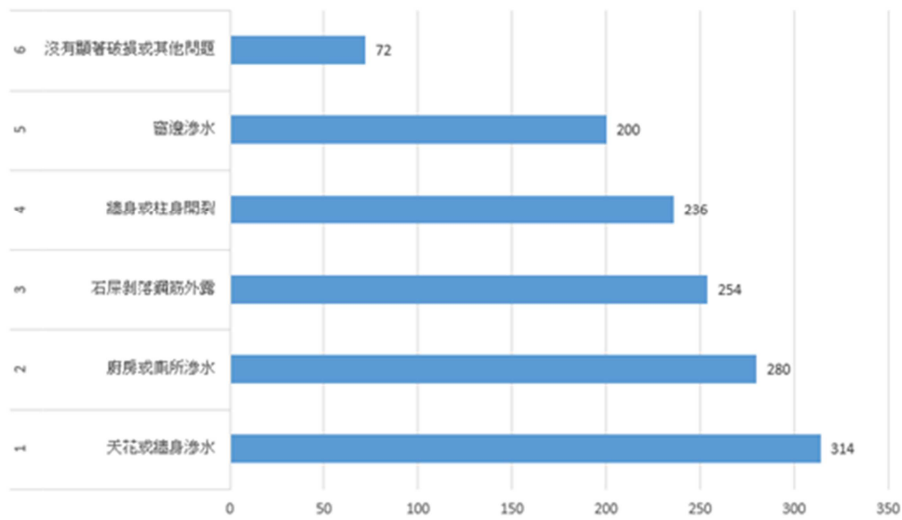
##### 4.3.2. 祐汉七栋楼群都市更新所面临的问题

祐汉七栋楼宇经历了澳门地区由旧区重整向都市更新转变的整个历程,从2004年起,祐汉新区就是澳门地区城市更新的重点,2007年旧区重整委员会完成了祐汉居民生活现状调查,但完成率达81%,故2009年,顺利拆除了4栋楼宇,但更新工作仍显滞后,直至2019年,都更公司再次进行了调查工作,历时10个月,祐汉七栋楼群的更新难点、更新方向才略见明晰。

首先,祐汉七栋楼宇面临的首要问题是业权问题,在调查中拥有自住单位全部业权的仅占72.3%,未达到40年楼龄以上拆除重建80%业权同意的标准。而楼宇约有88.2%存现明显和严重的破损,面对城市都市更新法律法规的正式实施仍有时日,检测楼宇实况并提出修缮、加固策略是现阶段应对的主要问题。

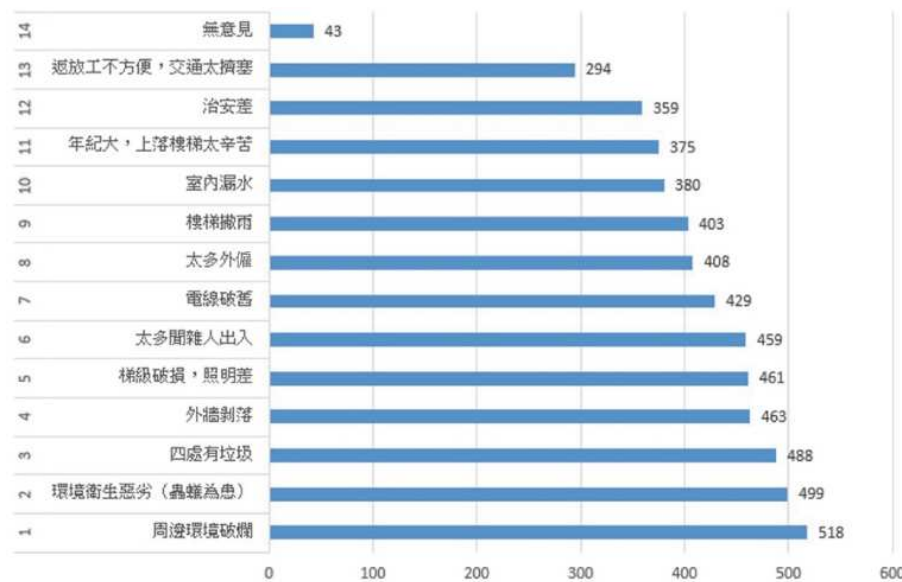
其次,祐汉现居住其中的居民以51~70岁为主,占56.73%,71岁以上的占16.38%,而楼宇缺少电梯,且楼梯

破损，给居住者带来诸多不便，同时社区整体环境恶劣，以卫生状态最为典型（图3、4）。



资料来源：澳门都市更新有限公司提供的《祐汉七栋楼宇调查报告》

图3 祐汉楼宇破损情况统计表。



资料来源：澳门都市更新有限公司提供的《祐汉七栋楼宇调查报告》

图4 祐汉楼宇环境质量情况统计表。

楼宇重建及其后期补偿政策实施面临较大挑战，从调查意愿中可以看出绝大部分居民支持楼宇重建，但面对承担部分重建经费问题上有55.2%的居民不愿意承担。在调研中87.79%的住户期望重建后留在半岛生活，而祐汉人口密度高，每户人均达5.3个居民，远高于澳门户均人口水平，这为后期重建工作带来较大挑战。同时，在调研中发现居民对于楼换楼中的现楼兴趣最大，而对于重建后回迁和现金购房的兴趣不大，这与居民长者占比大有较大关系。

4.3.3. 祐汉七栋楼群都市更新推进建议

澳门特区在深入调研基础上，提出了相应的推进建议：

首先，针对长者迁居问题，提出了多元补偿方式。一是拟降低置换房与楼换楼的差异，减少居民搬迁后所需承担的公私部门的额外成本；二是加强宣传长者公寓，吸引长者入住。

其次，从长远发展来看，改变祐汉地区的居住环境质量，首先是降低人口密度，因此减少回迁居民是提高土地利用弹性的重要手段。祐汉地区存在居住用途单位和非居住用途单位，未来拟采用居住单位与非居住单位采用不同的补偿模式，使非居住用途单位不回迁，进而降低地区人口密度。

第三，持续检测楼宇安全状况，成立专门研究团队对现有的住宅建筑进行加固，避免发生大型楼宇坍塌事故，并将楼宇状况最差的建筑作为优先重建对象。

## 5. 结语

本次研究通过对澳门百余年城市更新历程的回顾,梳理了澳门地区城市更新背景、定义、模式、立法、政策等内容,细致解读了澳门特区现行都市更新制度所做出的重要调整。澳门城市更新工作虽处于初步阶段,但在应对高密度城市更新发展问题上,已形成重点突破、以点带面、分区整治的更新体系,其城市更新制度的特色重要体现在以下三点:一是重视顶层法律立法及相关配套法规的制定,通过建立都市更新专门机构,融合多元合作模式推动都市更新;二是重视公众参与平台建立,探索出了都更公司-社会机构-基层社团公私紧密协作的特色公共治理路径,实现透明更新;三是探索多元的更新途径,澳门地区针对高密度城市背景和地区产权制度特点,采取了楼宇修复、建筑保养、建筑活化利用等多元手段,实现城市更新的时效性,以缓解城市更新的的市场压力。澳门城市更新在未来仍将面临土地资源紧缺、楼宇老化速度快、安置房建设困难及产权碎片化等问题,因此,缓解土地紧缺是澳门未来城市更新的首要问题,政府应重点梳理区域内闲置的荒废土地,提高土地资源的利用效率,进而推动公屋建设,改善居民居住环境;其次,充分利用珠海临近优势,推动珠澳横琴口岸协作发展,通过就业、交通等公共政策,疏导澳门城区人口;第三,进一步加快立法工作,使《澳门都市更新法律制度》尽早全面实施。

虽然澳门地区的政策体制与内地存在差异,但其高密度的城市更新道路也是未来内地城市所将面临的挑战。因此,澳门特区在城市更新工作上所做出的的试验性调整仍可为我国类似城市的建设发展提供借鉴。

## 致谢

本文为2020年度福建工程学院课程思政教改项目“城市建设与规划史”(项目编号:SZK-202024)的阶段性成果之一。

## 参考文献

- [1] 王薇,陈明,夏斯涵.高密度城市住区绿地空气负离子浓度分布特征及其与微气候关系[J].生态环境学报,2020,29(07):1367-1376。
- [2] 郑颖生,史源,任超,吴恩融.改善高密度城市区域通风的城市形态优化策略研究——以香港新界大埔墟为例[J].国际城市规划,2016,31(05):68-75。
- [3] Helen W Zheng; Geoffrey QP Shen. Neighborhood sustainability in urban renewal: An assessment framework [J] *Environment & Planning B: Planning & Design* Volume 44, Issue 5. 2017. PP 903-924.
- [4] Laurence Troy. The politics of urban renewal in Sydney's residential apartment market[J]*Urban Studies* Volume 55, Issue 6. 2018. PP 1329-1345.
- [5] Zuo Jin; Shi Jikang; Li Chen; Mu Tong; Zeng Yun; Dong Jing. Simulation and optimization of pedestrian evacuation in

high-density urban areas for effectiveness improvement [J] *Environmental Impact Assessment Review* Volume 87, 2021. PP 106521.

- [6] Zuo Jin, Shi Jikang, Li Chen et al. Simulation and optimization of pedestrian evacuation in high-density urban areas for effectiveness improvement [J] *Environmental Impact Assessment Review*, 2021, 87.
- [7] Bu Jiatian, Yin Jie, Yu Yifan et al. Identifying the Daily Activity Spaces of Older Adults Living in a High-Density Urban Area: A Study Using the Smartphone-Based Global Positioning System Trajectory in Shanghai [J] *Sustainability*, 2021, 13 (9).
- [8] Jian Guo; Bingxia Sun; Zhe Qin; Siu Wai Wong; Man Sing Wong; Chi Wai Yeung; Qiping Shen. A study of plot ratio/building height restrictions in high density cities using 3D spatial analysis technology: A case in Hong Kong [J] *Habitat International* Volume 65, 2017. PP 13-31.
- [9] 凌晓红.紧凑城市:香港高密度城市空间发展策略解析[J].规划师,2014,30(12):100-105。
- [10] Qiping Shen; Hao Wang; Bo sin Tang. A decision-making framework for sustainable land use in Hong Kong's urban renewal projects [J] *Smart and Sustainable Built Environment* Volume 3, Issue 1. 2014. PP 35-53.
- [11] Hao Wang; Qiping Shen; Bo-sin Tang; Martin Skitmore. An integrated approach to supporting land-use decisions in site redevelopment for urban renewal in Hong Kong [J] *Habitat International* Volume 38, 2013. PP 70-80.
- [12] 肖希,李敏.澳门半岛高密度城市微绿空间增量研究[J].城市规划学刊,2015(05):105-110。
- [13] 杨雁. 澳门近代城市规划与建设研究(1845-1999) [D].武汉理工大学,2009。
- [14] 韩佩诗.浅谈澳门城市规划体系的建立与挑战[J].城市规划,2014,38(S1):19-22。
- [15] 肖希. 澳门半岛高密度城区绿地系统评价指标与规划布局研究[D].重庆大学,2017。
- [16] 刘敏诗. 澳门城市更新中的公众参与研究[D].华侨大学,2020。
- [17] 盛力. 澳门都市更新: 机制、成效与建议[J].港澳研究,2020(04):73-80+96。
- [18] 潘冠瑾.澳门社团体制变迁: 自治、代表与参政[M]北京: 社会科学文献出版社, 2010:50-55。

<sup>i</sup> 澳门政府新闻: 行政长官: 将“都市更新”概念引入旧区重整, <https://www.gov.mo/zh-hant/news/145535/>, 最后一次访问时间: 2022年7月23日

<sup>ii</sup> 澳门特别行政区第2/2020号行政法规《设立澳门都市更新股份有限公司》。

<sup>iii</sup> 澳门政府发布《澳门都市更新法律制度》, <https://www.gov.mo/zh-hant/policy-consultation/303284/>。最后一次访问: 2022年7月23日;

<sup>iv</sup> 澳门都市更新有限公司公布“祐汉七栋楼群”调查报告 [https://mur.com.mo/iaohon\\_interviews](https://mur.com.mo/iaohon_interviews), 最后访问时间: 2022年7月23日。