



澳門大學
UNIVERSIDADE DE MACAU
UNIVERSITY OF MACAU

碩士研究生論文

題目：澳門文化遺產保護中的土地發展權轉移研究

**The Research on Transfer of Land Development Right
of the Macao's cultural relic Preservation**

姓 名：韋林周

學 號：MA861213

院 系：法 學 院

專 業：中文法學碩士

研究方向：民 法

導師姓名：唐 曉 晴

二〇一一年 六月

学位论文独创性声明

本人声明：所呈交的学位论文是本人在导师指导下进行的研究工作及取得的研究成果。除了文中特别加以标注和致谢的地方以外，本论文不包含其他个人或者集体已经发表或者撰写过的研究成果，也不包含为获得澳门大学或者其他教育机构的学位或者证书所使用过的材料。如有违反学术道德、学术规范的行为，本人愿意承担由此产生的法律责任和法律后果。



声明人：李林周

日期：2011 年 07 月 18 日

澳门文化遗产保护中的土地发展权转移研究

中文摘要

澳门是一座历史文化名城，根据《澳门经济社会发展报告（2008-2009）》的记载，在2005年7月15日，“澳门历史城区”成功申报列入《世界遗产名录》，成为中国第31处世界遗产。该“历史城区”涵盖妈阁庙、大三巴牌坊等30余处文化古迹。澳门文化遗产的丰富对澳门的文化遗产保护提出了很高的要求，保护的工作涉及到建筑、都市和景观等许多方面。总体来说，在数目众多的文化遗产保护对象之下，呈现出的是澳门文化遗产布局的分散与混同，地理位置相互之间较分散，所处位置彼此与澳门普通民众日常生活的空间平台相混同，是澳门文化遗产现状的真实写照。澳门在文化遗产保护方面主要面临两个问题：一方面，澳门土地资源匮乏，城市发展密度尤高，较易出现地权纠纷；另一方面，澳门历史城区的25幢历史建筑和8个广场空间，业权和管理权分散，分属不同的政府部门和私人实体，为日常的实际管理带来了困难。而特区政府如果要将其全部购入成为公产，则将是特区政府财政的极大负担。因此本文认为引入美国的土地发展权移转制度解决上述文化遗产保护中面临的问题则是行之有效的。

本文拟从以下几个方面论证这一问题：

首先是文章的第一部分绪论。绪论部分主要从以下几个方面展开：第一部分阐述该问题产生的背景，澳门文化遗产的历史和现状。其次探讨国外的经验，国外在文化遗产保护方面的制度创新，土地发展权转移制度在该领域的作用和意义。最后阐述澳门需要利用该制度进行文化遗产保护的必要性。

论文的第二部分为澳门文化遗产保护的概况及对其存在的问题的思考。该部

分主要论证一下几个问题：首先对澳门文化遗产保护的现状进行分析，明确文化遗产保护的对象，保护的原则以及业已取得的成就。其次讨论澳门文化遗产保护尚存的问题。最后讨论澳门文化遗产保护中存在问题的本质，为土地利用的变动性要求和文化遗产保护恒定性要求之间的矛盾，以及土地规划带来的外部性问题。

论文的第三部分讨论土地发展权转移的概念和制度设计。首先明确土地发展权的概念和特点。土地发展权就是为适应土地使用管制和多元化立体开发利用的需要而设立的，改变土地现状用途与利用强度等利用方式的权力，是一项可以独立支配的财产权。其次讨论土地发展权转移实现的方式。最后讨论土地发展权转移的相关制度设计。包括完善法律制导作用保障土地发展权的行使，合理进行城市规划，优化市场配置以及政府的合理干预。

论文的第四部分讨论土地发展权移转（TDR）对澳门文化遗产保护的适用分析。首先分析澳门现有土地所有制度需要推广 TDR 实现对文化遗产的保护。其次论证 TDR 适用的标准适用于澳门文化遗产保护所指向的标的。再次讨论 TDR 实施的三种方式可以解决澳门文化遗产保护过程中所涉及的主要土地问题。最后讨论澳门文化遗产保护适用 TDR 尚需解决好的几个问题。

论文的最后一部分是结语。结语主要阐述论证结论。

关键词：澳门文化遗产保护、土地发展权转移、土地规划、土地利用

The Research on Transfer of Land Development Right of the Macao's cultural relic Preservation

ABSTRACT

Macao is a noted city with historical culture. According to "Macao Economic and Social Development Report (2008-2009)", Macao historical urban area has been placed on the "World Heritage List" on July 15 2005, which is the 31st world heritage in China. The "historical urban area" covers about 30 cultural relics including Mazu Temple and Ruins of St. Paul. With so many cultural relics, comes with high standard of preservation, which involves architecture, city and landscape. In general, with the great number of cultural relics, the layout of the cultural relics is disperse and mixed with the living space of ordinary Macao people. Therefore, there are two major problems in Macao's cultural relics preservation: first, there may be land property dispute considering the lack of land and the high density in Macao; second, the 25 historical buildings and 8 squares are dispersed in ownership and right of management, and belongs to different governmental departments and private entities, which causes trouble for daily management. If the SAR government is to buy out all the cultural relics, it would be a tremendous burden for the government finance. Therefore, this paper illustrates that it would be effective to introduce the Transfer of Land Development Right (TDR) to solve those problems.

This paper will discuss the issue from the following aspects.

The first part of this paper is introduction. The introduction includes the following aspects: the historical and current status of Macao cultural relics; the institutional innovations of foreign countries in the preservation of cultural relics, especially the role of TDR in this field, and; the necessity of using this institution to preserve the cultural relics.

The second part discusses the general situation and problems of Macao's cultural relic preservation. Firstly, it analyzes the current situation of preservation and defines the objects, principles and accomplishments of the preservation. Secondly, it discusses the remaining problems of relic preservation. Thirdly, it illustrates the essence of Macao's cultural relic preservation is the controversy between the mobility of the land utilization and the continuity of the cultural relic preservation, along with the externality brought by the land planning.

The third part defines the concept and designs the system of TDR. First, it clarifies the definition and character of TDR. TDR is an independent property right which aims at change the function, utility intensity, and utilization method of the land in order to adapt to need to land management and plural three dimensional land development. Second, it discusses the implementation method of TDR. Third, it

discusses the relevant system design of TDR, including, to improve laws and regulations to secure the implementation of TDR, to conduct city planning rationally, to optimize resource allocation, and to rationalize governmental intervene.

The fourth part analyzes how the TDR can be applied to Macao's cultural relics preservation. First, it discusses that under the current land property ownership, TDR should be applied to enhance preservation. Second, it proves that the standard of TDR applies to the objects of Macao's cultural heritage preservation. Third, it discusses the three implementation method could be used to solve the major land problems in the preservation. Fourth, it points out the remaining problems to be solved in applying TDR.

The last part of this paper is conclusion, which mainly introduces the results of the discussion.

Key Words: Macao's cultural relic Preservation, Transfer of Land Development Right, Relocation of Land, Land Utilization.



目 录

中 文 摘 要	2
ABSTRACT	4
一、绪论	8
(一) 背景：澳门文化遗产的历史与现状	8
(二) 探讨：国外文化遗产保护的创举——土地发展权转移 (TDR) 在该领域的作用与意义	10
(三) 启示：建立澳门文化遗产保护领域 TDR 系统的必要性	12
二、澳门文化遗产保护的概况及对其存在的问题的思考	14
(一) 澳门文化遗产保护的概况分析	14
1. 澳门文化遗产保护的對象	14
2. 文化遗产保护中所应遵守的若干原则及其应用	17
3. 澳门遗产保护已经取得的成就	19
(二) 澳门文化遗产保护中尚存在的问题	20
1. 高人口密度以及城市发展的建设性破坏	20
2. 民间力量参与不足，专业人才资源匮乏	20
3. 制度建设未能完善	21
(三) 针对澳门文化遗产保护中存在的问题本质之考虑	21
三、土地发展权移转的概念与制度设计	23
(一) 土地发展权移转的相关概念	23
1. 土地发展权的内涵与特点	23
2. 土地发展权移转的实现	29
(二) 土地发展权移转的相关制度设计	30
1. 完善法律制导作用保障土地发展权的行使	30
2. 城市规划的科学合理是其运行的基础	35
3. 市场的优化配置促进土地的开发权利与劳动，资金的流动组合	37
4. 依法的行政干预手段的介入保证资源的分配公平与制度运行的效率	39
四、土地发展权移转 (TDR) 对澳门文化遗产保护的适用分析	40

（一）澳门现有的土地所有制制度需要推广 TDR 实现对文化遗产的保护	40
（二）TDR 适用的标准适用于澳门文化遗产保护所指向的标的	45
（三）TDR 实施的三种方式可以解决澳门文化遗产保护过程中所涉及的主要土地问题	47
（四）澳门文化遗产保护适用 TDR 尚需解决好的几个问题	50
五、结论	52
参 考 文 献	53
谢 辞	57

