

第二條款 — 土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度的25(貳拾伍)層高、其中3(叁)層為地庫的樓宇。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

- 寫字樓： 16,327 平方米
- 商業： 6,386 平方米
- 停車場： 4,580 平方米

3. ....

第三條款 — 利用權價金及地租

1. ....

2. ....

3. 土地的年度租金調整為澳門幣9,662(玖仟陸佰陸拾貳)元。

4. ....

5. ....

第二條

澳門特別行政區初級法院為有權解決本合同所產生任何爭訟的法院。

第 8/2002 號運輸工務司司長批示

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條及第一百二十九條的規定，作出本批示。

一、根據附於本批示並作為其組成部分的合同所載規定，修改一幅以長期租借制度批出、總面積115平方米、位於澳門半島龍嵩正街、其上建有20及22號樓宇的土地的批給，以便將其利用改為興建一幢作住宅及商業用途的樓宇。

二、根據上款所述的修改，將該批出土地中之一幅面積18平方米的地段歸還澳門特別行政區，以納入公產。

三、本批示即時生效。

二零零二年 一月二十四日

運輸工務司司長 歐文龍

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 25 (vinte e cinco) pisos, sendo 3 (três) em cave.

2. O edifício referido no número anterior é afectado às seguintes finalidades de utilização:

- Escritórios: 16 327 m<sup>2</sup>;
- Comércio: 6 386 m<sup>2</sup>;
- Estacionamento: 4 580 m<sup>2</sup>.

3. ....

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. ....

2. ....

3. O foro anual é actualizado para \$ 9 662,00 (nove mil, seiscentas e sessenta e duas) patacas.

4. ....

5. ....

Artigo segundo

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal Judicial de Base da Região Administrativa Especial de Macau.

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 8/2002

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 107.º e 129.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É revista, nos termos do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 115 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Rua Central, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 20 e 22, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício destinado a habitação e comércio.

2. No âmbito da revisão referida no número anterior reverte para a Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o domínio público, uma parcela do terreno concedido com a área de 18 m<sup>2</sup>.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

24 de Janeiro de 2002.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Ao Man Long*.

## 附件

## ANEXO

(土地工務運輸局第2363.1號案卷及  
土地委員會第25/2001號案卷)(Processo n.º 2 363.1 da Direcção dos Serviços de Solos,  
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 25/2001  
da Comissão de Terras)

合同協議方：

Contrato acordado entre:

甲方——澳門特別行政區；及

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante; e

乙方——Cheung Choi Seng。

Cheung Choi Seng, como segundo outorgante.

鑑於：

Considerando que:

一、Cheung Choi Seng，與 Leong Wai Sam 雙方以婚後所得共同財產制結婚，澳門出生，居於殷皇子大馬路60-62號“Centro Comercial Central”大廈11字樓，為一幅面積115平方米、位於澳門半島龍嵩正街、其上建有20及22號樓宇的土地的利用權所有人。該等樓宇標示於物業登記局B-49冊第145頁第21426號及B-25冊第29頁第7389號，並以其名義分別登錄於第27032-G號和第26952-G號。

1. Cheung Choi Seng, casado com Leong Wai Sam no regime da comunhão de adquiridos, natural de Macau, onde reside na Avenida do Infante D. Henrique, n.ºs 60-62, edifício Centro Comercial Central, 11.º andar, é titular do domínio útil do terreno com a área global de 115 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Rua Central, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 20 e 22, descritos na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob os n.ºs 21 426 a fls. 145 do livro B-49 e 7 389 a fls. 29 do livro B-25, inscritos a seu favor sob os n.ºs 27 032-G e 26 925-G, respectivamente.

根據F-2冊第121頁背頁第1171號的登錄，該土地的田底權以澳門特別行政區名義登錄。

O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau, segundo a inscrição n.º 1 171 a fls. 121v. do livro F-2.

二、因欲重新利用該土地，以興建一幢屬分層所有權制度的七層高商業及住宅樓宇，承批人向土地工務運輸局遞交有關的工程計劃。該計劃被視為可予核准，但須遵守個別技術條件的限制。

2. Pretendendo reaproveitar o terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos destinados a comércio e habitação, o concessionário submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de obra, o qual foi considerado passível de aprovação condicionada ao cumprimento de alguns aspectos técnicos.

三、為此，承批人於二零零一年八月二日向行政長官呈交申請書，請求按照所指計劃，批准修改批給用途和更改土地的利用，並修改批給合同。

3. Nestas circunstâncias, em requerimento apresentado em 2 de Agosto de 2001, dirigido a S. Ex.ª o Chefe do Executivo, o concessionário solicitou a alteração da finalidade da concessão e a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o referido projecto, bem assim a consequente alteração do contrato.

四、在開展有關程序後，土地工務運輸局計算了應有的回報和制訂合同擬本。根據二零零一年九月二十六日的聲明書，該擬本已獲得承批人的接納。

4. Após instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato, cujos termos foram aceites pelo concessionário por declaração de 26 de Setembro de 2001.

五、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零零一年十月十八日舉行會議，對批准申請發出贊同意見。

5. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, com o respectivo envio à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 18 de Outubro de 2001, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

六、土地委員會的意見書於二零零一年十月二十四日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零一年十月二十二日作出的贊同意見書上。

6. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, de 24 de Outubro de 2001, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 22 de Outubro de 2001.

七、上指土地的總面積為115平方米，其在地圖繪製暨地籍局於二零零一年七月三十一日發出的第5882/2000號地籍圖內以字母“A”及“B”標示。

7. O terreno em apreço, com a área global de 115 m<sup>2</sup>, encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta cadastral n.º 5 882/2000, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 31 de Julho de 2001.

八、根據該地點訂定的街道準線，上指地籍圖中以字母“B”標示、面積18平方米的土地將脫離第21426號標示，並納入澳門特別行政區公產。

九、根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條規定，並為著有關效力，已通知申請人有關修改批給的條件。根據二零零一年十二月三十一日的聲明書，申請人明確表示接納有關條件。

十、因調整合同第三條款第一款所指的使用權價金而衍生的差額和第六條款所指的溢價金，已透過由土地委員會在二零零一年十二月四日發出的第94/2001號非經常性收入憑單，於二零零二年一月七日在財稅廳收納處繳付（收據編號1015），收據副本已存檔於該委員會的案卷內。

十一、合同第七條款第二款所指的保證金已透過 Banco Delta Asia S.A.R.L. 在二零零一年十二月二十一日發出的編號CM01/LG/8377的銀行擔保書繳付。

#### 第一條款——合同標的

1. 本合同的標的為：

1.1. 修改一幅以長期租借制度批出、總面積115（壹佰壹拾伍）平方米、位於澳門半島龍嵩正街、其上建有第20及22號樓宇、在地圖繪製暨地籍局於二零零一年七月三十一日發出的第5882/2000號地籍圖中以字母“A”及“B”標示、並標示於物業登記局第21426和7389號及以乙方名義登錄於該局第27032-G和26925-G號的土地的批給：

1.2. 基於新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔、面積18（拾捌）平方米、在地圖繪製暨地籍局上指地籍圖中以字母“B”標示的土地歸還甲方，該土地將脫離來自清拆標示於第21246號的樓宇所形成的土地，並納入澳門特別行政區的公產，作為公共街道。

2. 現時批出土地的面積為97（玖拾柒）平方米，其以下簡稱土地。該土地在上指地籍圖中以字母“A”標示，其批給轉由本合同條款所約束。

#### 第二條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度的七層高樓宇。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

住宅：面積550平方米；

商業：面積83平方米；

3. 上款所指面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時可作修改。

8. De acordo com o alinhamento definido para o local, a parcela assinalada na mesma planta com a letra «B», com a área de 18 m<sup>2</sup>, destina-se a ser desanexada da descrição n.º 21 426 e a ser integrada no domínio público da Região Administrativa Especial de Macau.

9. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas ao requerente, e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 31 de Dezembro de 2001.

10. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil fixado no n.º 1 da cláusula terceira e o prémio referido na cláusula sexta do contrato, foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 7 de Janeiro de 2002 (receita n.º 1 015), através da guia de receita eventual n.º 94/2001, emitida pela Comissão de Terras, em 4 de Dezembro de 2001, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

11. A caução a que se refere no n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada através da garantia bancária n.º CM01/LG/8377, de 21 de Dezembro de 2001, emitida pelo Banco Delta Ásia S.A.R.L., em termos aceites pelo primeiro outorgante.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1.1. A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 115 m<sup>2</sup> (cento e quinze metros quadrados), assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 5 882/2000, emitida em 31 de Julho de 2001, pela DSCC, situado na península de Macau, na Rua Central, onde se encontram construídos os prédios urbanos n.ºs 20 e 22, descritos na CRP sob os n.ºs 21 426 e 7 389 e inscritos a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 27 032-G e 26 925-G, respectivamente;

1.2. A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta da DSCC acima mencionada, com a área de 18 m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados), a desanexar do terreno resultante da demolição do prédio descrito sob o n.º 21 426, destinada a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), como via pública.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 97 m<sup>2</sup> (noventa e sete metros quadrados), assinalado com a letra «A» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

#### Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, é afectado às seguintes finalidades de utilização:

— Habitacional: com a área de 550 m<sup>2</sup>;

— Comercial: com a área de 83 m<sup>2</sup>.

3. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

### 第三條款——利用權價金

1. 土地的利用權總價金定為澳門幣53,960（伍萬叁仟玖佰陸拾）元。
2. 每年的地租調整為澳門幣135（壹佰叁拾伍）元。
3. 根據稅務執行程序的規定，不按時繳付地租將引致強制徵收。

### 第四條款——利用期限

1. 土地利用的總期限為24（貳拾肆）個月，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計。
2. 上款所訂的期限包括乙方遞交有關土地利用的所有圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

### 第五條款——罰款

1. 除有適當解釋且為甲方接受之特殊原因外，乙方不遵守上條款所訂的期限，逾期不超過60（陸拾）日者，處以罰款最高每日可達至澳門幣5,000（伍仟）元，延遲超過60（陸拾）日而最多至120（壹佰貳拾）日者，則罰款將加至雙倍。
2. 倘遇不可抗力或產生被證實為不受控制之其他重要情況，則免除乙方承擔上款所指的責任。
3. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發之情況方視為不可抗力。
4. 為著第2款規定之效力，乙方必須盡快將發生上述事實之情況以書面通知甲方。

### 第六條款——合同溢價金

乙方須向甲方繳付合同溢價金澳門幣510,762（伍拾壹萬零柒佰陸拾貳）元，甲方已收妥有關款項，並向其發出相應的清訖證明書。

### 第七條款——轉讓

1. 倘土地未完全被利用而將本批給所帶來的情況轉讓，須事先獲得甲方許可，承讓人亦須受本合同修改後的條件，尤其是有關溢價金的約束。
2. 在不妨礙上款最後部分的規定下，乙方須以甲方接受的存款、擔保或保險保證金提供保證金澳門幣 50,000（伍萬）元，作為擔保履行已設定之義務。該保證金可應乙方要求在發出使用准照或核准轉讓批給所帶來的權利時退還。

### Cláusula terceira — Preço do domínio útil

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 53 960,00 (cinquenta e três mil, novecentas e sessenta) patacas.
2. O foro anual a pagar é actualizado para 135,00 (cento e trinta e cinco) patacas.
3. O não pagamento pontual do foro determina a cobrança coerciva nos termos do processo de execução fiscal.

### Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* da RAEM do despacho que titula o presente contrato.
2. O prazo fixado no número anterior inclui os prazos necessários para a apresentação dos projectos pelo segundo outorgante e a apreciação dos mesmos pelo primeiro.

### Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula anterior, o segundo outorgante fica sujeito a multa até 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias, para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.
2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.
3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.
4. Para efeitos do disposto no n.º 2, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

### Cláusula sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 510 762,00 (quinhentas e dez mil, setecentas e sessenta e duas) patacas, que este já recebeu e de que lhe confere a correspondente quitação.

### Cláusula sétima — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.
2. Sem prejuízo do disposto na parte final do número anterior o segundo outorgante, para garantia da obrigação aí estabelecida, presta uma caução no valor de 50 000,00 (cinquenta mil) patacas, por meio de depósito, garantia ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante, a qual será devolvida, a seu pedido, com a emissão da licença de utilização ou a autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

#### 第八條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許行政當局有關部門執行監督工作的代表進入該土地及施工範圍，並向代表提供協助和工具，使其有效地執行任務。

#### 第九條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，則甲方可宣告全部或部分收回該土地。

2. 當發生下列任一事實，該土地亦會被收回：

2.1. 第五條款第一款所規定的加重罰款期限屆滿；

2.2. 土地利用及/或批給用途中斷。

3. 土地的收回由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

4. 土地收回的宣告會產生以下效力：

4.1. 土地的利用權全部或局部被取消；

4.2. 土地全部或局部連同土地的所有改善物歸甲方所有，乙方有權收取由甲方訂定的賠償。

#### 第十條款——有權限法院

澳門特別行政區初級法院為有權解決本合同所產生任何爭訟的法院。

#### 第十一條款——適用法例

倘有遺漏，本合同應由七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

#### Cláusula oitava — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços do Governo, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

#### Cláusula nona — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

2.1. Findo o prazo da multa agravada, previsto no n.º 1 da cláusula quinta;

2.2. Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da RAEM.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

4.1. Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

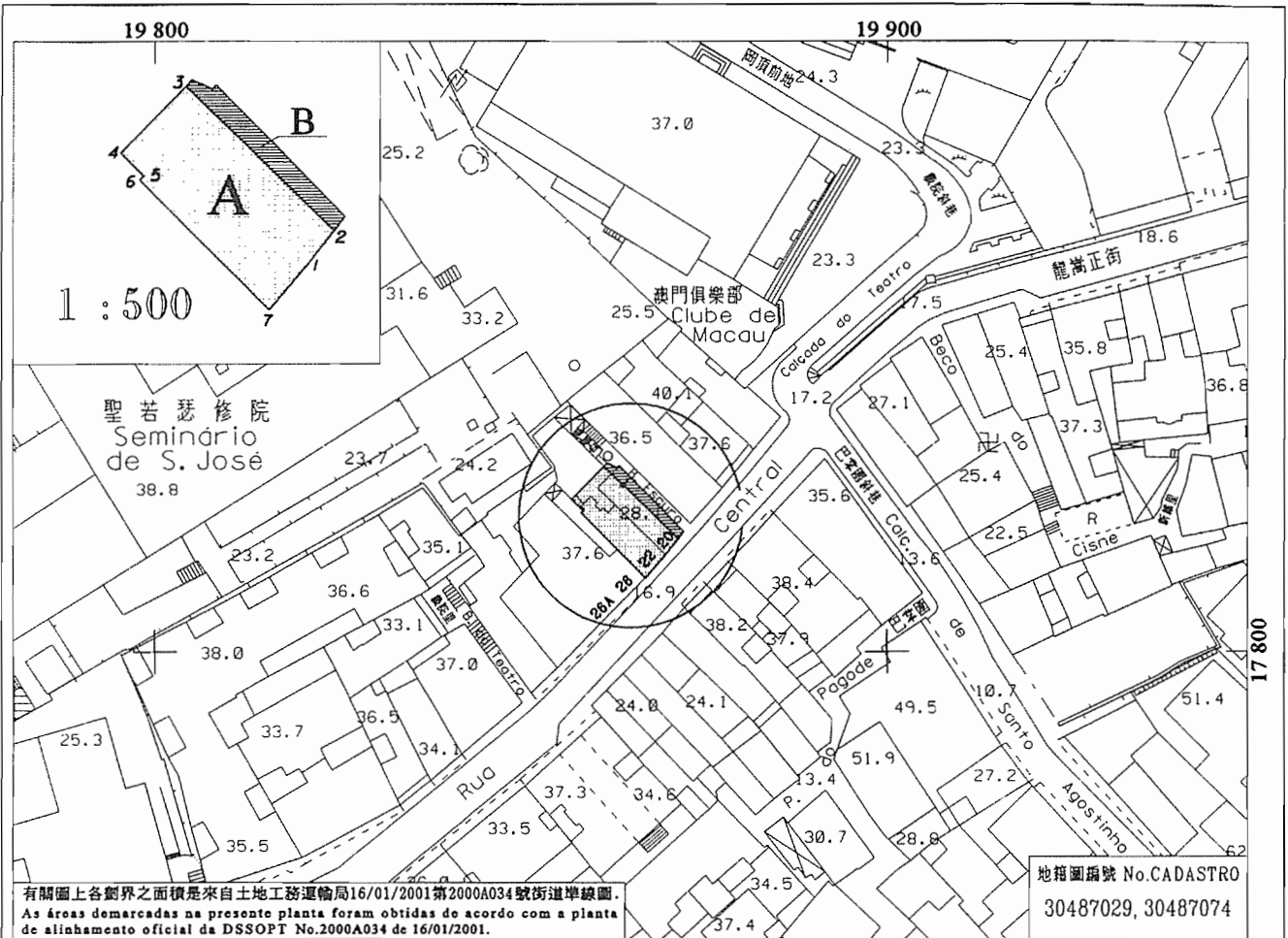
4.2. Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

#### Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal Judicial de Base da RAEM.

#### Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.



有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局16/01/2001第2000A034號街道準線圖。  
As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.2000A034 de 16/01/2001.

地籍圖編號 No.CADASTRO  
30487029, 30487074

龍嵩正街20-22號  
Rua Central n.º20-22

四至 Confrontações actuais:

Nº	M (m)	P (m)
1	19 869.6	17 813.3
2	19 871.3	17 815.6
3	19 861.3	17 825.3
4	19 856.8	17 820.8
5	19 858.4	17 819.3
6	19 858.1	17 819.0
7	19 866.9	17 810.2

面積 " A " = 97 m<sup>2</sup>  
Área

面積 " B " = 18 m<sup>2</sup>  
Área

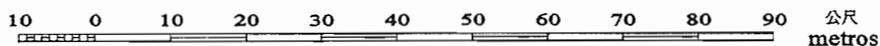
- A 地塊 : 標示編號7389及標示編號21426的部分。  
Parcela A : Descrição n.º7389 e parte da descrição n.º21426.  
東北 - 東慶里 (B地塊);  
NE - Beco do Escuro (parcela B);  
東南 - 龍嵩正街;  
SE - Rua Central;  
西南/西北 - 龍嵩正街26-26A (n.º1273);  
SW/NW - Rua Central n.ºs26-26A (n.º1273);
- B 地塊 : 標示編號21426的部分。  
Parcela B : Parte da descrição n.º21426.  
東北/西北 - 東慶里;  
NE/NW - Beco do Escuro;  
東南 - 龍嵩正街;  
SE - Rua Central;  
西南 - A地塊。  
SW - Parcela A.

備註: - "A+B"地塊相應為標示編號7389及21426。  
OBS As parcelas "A+B" correspondem à totalidade das descrições n.ºs7389 e 21426.  
- "B"地塊, 用作為公共道路, 並歸入澳門特別行政區公產土地。  
A parcela "B" é terreno destinado a via pública e a integrar no Domínio Público da R.A.E.M..



地圖繪製暨地籍局  
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比例 ESCALA 1:1000



1公尺等高線距

高程基準: 平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)