

## 第9/2002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的規定，作出本批示。

一、根據附於本批示並作為其組成部份的合同所載規定，修改一幅以租賃制度批出、面積2,225平方米、位於澳門半島殷皇子大馬路、羅保博士街及蘇亞利斯博士大馬路交界的土地批給合同的第三及第四條款。該合同受第43/SATOP/95號批示規範，並經第99/2001號運輸工務司司長批示作出修改。

二、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

附件

(土地工務運輸局第1448.3號案卷及  
土地委員會第28/2001號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——幸運神發展有限公司。

鑑於：

一、透過一九九五年四月十九日第十六期《澳門政府公報》第二組公佈的第43/SATOP/95號批示，對一幅批給總辦事處設於澳門南灣大馬路73及75號十七字樓1709及1710室、註冊於商業及汽車登記局C-14冊第118頁第5622號的幸運神發展有限公司、面積2,225平方米、位於澳門半島殷皇子大馬路、羅保博士街和蘇亞利斯博士大馬路交界、擬用作興建一幢三十層高、屬分層所有權制度、作寫字樓、商業和停車場用途樓宇的土地的批給合同作出規範。

二、一九九七年十一月二十四日，幸運神發展有限公司向前土地工務運輸司遞交一份取消了一層樓層的修改圖則，以增加寫字樓樓層間的法定淨高，但之前已核准的體積則保持不變。

## Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 9/2002

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

1. São alteradas, nos termos constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, as cláusulas terceira e quarta do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 225 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, no gaveto formado pela Avenida do Infante D. Henrique, pela Rua do Dr. Pedro José Lobo e pela Avenida Doutor Mário Soares, titulado pelo Despacho n.º 43/SATOP/95 e pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 99/2001.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

24 de Janeiro de 2002.

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

ANEXO

(Processo n.º 1 448.3 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 28/2001 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Sociedade de Investimento Predial Han Van San, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 43/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 16/1995, II Série, de 19 de Abril, foi titulado, a favor da Sociedade de Investimento Predial Han Van San, Limitada, com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.ºs 73 e 75, 17.º andar, apartamentos 1709 e 1710, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 5 622 a fls. 118 do Livro C-14, o contrato de revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 225 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, no gaveto formado pela Avenida do Infante D. Henrique, pela Rua do Dr. Pedro José Lobo e pela Avenida Doutor Mário Soares, para construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 30 pisos, afecto às finalidades de escritórios, comércio e estacionamento.

2. Em 24 de Novembro de 1997 a Sociedade de Investimento Predial Han Van San, Limitada, apresentou na Direcção de Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de alteração de arquitectura, consistindo na eliminação de 1 piso, de forma a aumentar o pé-direito dos pisos de escritórios, mantendo porém a volumetria previamente aprovada.

三、雖然已將此事及時通知前土地工務運輸司的土地管理廳，但該廳由於等候承批人遞交一份已核准圖則的樣本，故未有開展相關的修改合同程序，然而卻一直沒有收到該圖則樣本。

四、由於未有繳付由上指合同第七條款所規定的首期一部份和其餘六期的全部溢價金，故在樓宇的興建工程完成後，沒有發出使用准照。

五、有關溢價金的繳付問題，已根據二零零一年十月十七日第四十二期《澳門特別行政區公報》第二組公佈的第99/2001號運輸工務司司長批示規範的合同所載規定作出調整，當中規定將在已建成樓宇內的寫字樓和停車場建築面積歸澳門特別行政區所有，作為以實物繳付所拖欠的溢價金和過期利息。

六、然而，由於開立案卷時之疏忽，在受第99/2001號批示規範的合同內並未提及由於減少一層樓層和調整建築面積的修改建築圖則，因而導致不能在物業登記局辦理登記及轉讓有關獨立單位，包括相等於構成應繳付之合同溢價金之實物交付的建築面積之單位。

七、為糾正有關情況，土地工務運輸局向上級建議修改有關土地的利用和用途以及有關租金的條款，並決定將有關案卷送交土地委員會。該委員會於二零零一年十一月十五日舉行會議，對建議作出贊同意見。

八、土地委員會的意見書於二零零一年十一月二十三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十一月二十一日作出的贊同意見書上。

九、根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，並為著有關效力，已將由本批示引入的修改通知承批公司。該公司透過二零零一年十二月十二日由 Ma Tak Yin，已婚，居於澳門民國大馬路26號五字樓“B”、Wang Guohai，未婚，居於廣州麗灣區 Yangren 圍10號四字樓，和 Sen Kwai Hing 及 Leong Sio Kei，二人均為未婚，分別居於澳門上海街175號中華總商會大廈十八字樓“F”和廣州街怡安閣二十一字樓“A”，均以幸運神發展有限公司經理身份簽署的聲明書，明確表示接納有關修改。根據載於該聲明書的確認，該等人士的身分和權力已經第一公證署核實。

#### 第一條

1. 由於按照由土地工務運輸局核准的修改圖則所進行的一幅面積2,225平方米、位於殷皇子大馬路、羅保博士街及蘇亞利斯博

3. Muito embora este facto tenha sido oportunamente comunicado ao Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT, não foi desencadeado o competente procedimento de revisão do contrato de concessão, por se aguardar o envio pela concessionária de um exemplar do projecto aprovado, o que não se verificou.

4. Concluída entretanto a obra de construção do imóvel, não foi emitida a respectiva licença de utilização, em virtude de não terem sido pagas uma parte da prestação inicial do prémio e a totalidade das restantes seis prestações, fixadas na cláusula sétima do referido contrato.

5. A questão do pagamento do prémio veio a ser regularizada nos termos constantes do contrato titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 99/2001, publicado no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau n.º 42/2001, II Série, de 17 de Outubro, estipulando-se o pagamento em espécie do montante de prémio e juros de mora em dívida, através da dação à Região Administrativa Especial de Macau de área bruta de construção para escritórios e estacionamento no edifício.

6. Todavia, por lapso na instrução do procedimento, o contrato titulado pelo Despacho n.º 99/2001 não contemplou a redução de 1 piso do edifício e o ajustamento das áreas brutas de construção, resultantes do projecto de alteração de arquitectura, o que tem inviabilizado o competente registo na Conservatória do Registo Predial (CRP) e, em consequência, a transmissão das fracções autónomas, incluindo as fracções correspondentes às áreas brutas de construção que constituem o pagamento em espécie do prémio contratual em dívida.

7. De forma a corrigir a situação, a DSSOPT propôs superiormente a alteração das cláusulas relativas ao aproveitamento e finalidade do terreno e à renda, tendo sido determinado o envio do procedimento à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 15 de Novembro de 2001, emitiu parecer favorável.

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.º o Chefe do Executivo, de 23 de Novembro de 2001, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 21 de Novembro de 2001.

9. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as alterações introduzidas pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada 12 de Dezembro de 2001, assinada por Ma Tak Yin, casado, residente em Macau, na Avenida da República, n.º 26, 5.º andar «B», Wang Guohai, solteiro, residente em Cantão, na Zona de Liwan, Beco de Yangren, n.º 10, 4.º andar, e por Sen Kwai Hing e Leong Sio Kei, solteiros, residentes em Macau, respectivamente na Rua de Xangai, n.º 175, edifício da Associação Comercial de Macau, 18.º andar «F», e na Rua de Cantão, edifício «I On», 21.º andar «A», todos em representação da Sociedade de Investimento Predial Han Van San, Limitada, cujas qualidades e poderes foram verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

#### Artigo primeiro

Tendo-se verificado que o aproveitamento realizado em conformidade com o projecto de alteração aprovado pela DSSOPT,

士大馬路交界的土地的利用與受一九九五年四月十九日第十六期《澳門政府公報》第二組公佈的第43/SATOP/95號批示規範、並經二零零一年十月十七日第四十二期《澳門特別行政區公報》第二組公佈的第99/2001號運輸工務司司長批示作出修改的租賃批給合同第三條款的規定不符，故為可在物業登記局辦理有關登記，甲乙雙方同意將上指合同的第三及第四條款條文修改如下：

### 第三條款——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29（貳拾玖）層高樓宇，包括5（伍）層地庫。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

寫字樓：建築面積為38,837平方米；

商業：建築面積為8,400平方米；

停車場：建築面積為10,795平方米。

### 第四條款——租金

1. ....

a) .....

b) 在土地利用工程完成後，每平方米寫字樓、商業及停車場用途的地租改為澳門幣7.5元（柒元伍角）。

2. 租金每五年調整一次，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，但不妨礙在本合同生效期間公佈的法例的新訂租金的即時實施。

### 第二條

澳門特別行政區初級法院為有權限解決本合同所產生任何爭訟的法院。

no terreno com a área de 2 225 m<sup>2</sup>, situado no gaveto formado pela Avenida do Infante D. Henrique, pela Rua do Dr. Pedro José Lobo e pela Avenida Doutor Mário Soares, não coincide com o definido na cláusula terceira do contrato de concessão, por arrendamento, titulado pelo Despacho n.º 43/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 16/1995, II Série, de 19 de Abril, alterado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 99/2001, publicado no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau n.º 42/2001, II Série, de 17 de Outubro, o primeiro e segundo outorgantes, por forma a poder ser efectuado o competente registo na CRP, acordam em modificar as cláusulas terceira e quarta do referido contrato, que passam a ter a seguinte redacção:

### Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 29 (vinte e nove) pisos, incluindo 5 (cinco) caves.

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

— Escritórios: com uma área bruta de construção de 38 837 m<sup>2</sup>;

— Comércio: com uma área bruta de construção de 8 400 m<sup>2</sup>;

— Estacionamento: com uma área bruta de construção de 10 795 m<sup>2</sup>.

### Cláusula quarta — Renda

1. ....

a) .....

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passa a pagar 7,50/m<sup>2</sup> (sete patacas e cinquenta avos por metro quadrado) para as finalidades de escritórios, comércio e estacionamento.

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

### 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.

二零零二年一月三十日於運輸工務司司長辦公室

辦公室主任 黃振東

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, aos 30 de Janeiro de 2002. — O Chefe do Gabinete, Wong Chan Tong.