

第 79/2005 號運輸工務司司長批示

一、透過公佈於一九九零年十二月二十六日第五十二期《澳門政府公報》副刊的第 158/SATOP/90 號批示，對一幅位於氹仔島柯維納馬路，面積 19,045 平方米，以租賃制度及免除公開競投方式批予威得利企業發展股份有限公司，用作興建一個住宅、商業及酒店用途的綜合性建築物的土地批給合同作出規範。該公司的總辦事處設於澳門佛山街 51 號新建業商業中心 19 字樓 L-P 座，登記於商業及動產登記局 C12 冊第 169 頁第 4933 號。

二、按照上述合同第十九條款的規定，因土地的批給，承批人必須交付一個興建在氹仔島美副將馬路 TN27 地段，屬行政當局的土地上，包括相關的學校設施，除法律規定的停車場面積、運動場輔助設施面積及圖書館面積外，其建築面積最少為 57,860 平方米的“社區”，作為溢價金及回報。

三、然而，基於合同關係以外的各種困難，如騰空位於美副將馬路的土地及由於氹仔島社會房屋租賃的需求減少，因此前房屋司建議將上款所述的住宅綜合性建築物改為在澳門半島馬場坊 HR 及 HS 地段興建，並與承批人簽訂臨時協議。此外，按照房屋發展合同的規定，將 TN27 地段以公開競投方式進行批給。

四、該建議獲前運輸暨工務政務司同意後，繼續進行由上述第 158/SATOP/90 號批示規範的批給合同的修改程序。

五、然而在程序進行期間，行政當局對 HR 及 HS 地段的利用圖則提出各樣的修改，而該等修改所導致的額外負擔均由承批人負責。

六、為抵償該等負擔，批准承批人按照房屋發展合同制度在 HR 及 HS 地段上興建有關工程，並隨即展開磋商，以便訂定額外負擔的總金額及合同條件。

七、磋商階段結束後，承批人接納由第 158/SATOP/90 號批示規範的修改批給合同擬本及以租賃制度批出一幅位於澳門半島，鄰近馬場坊永寧街，稱為 HR 和 HS 地段，面積 7,452 平方米的土地。案卷送交土地委員會，該委員會於二零零五年一月二十日舉行會議，按照雙方的協定，同意批准有關申請。

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 79/2005

1. Pelo Despacho n.º 158/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* de Macau n.º 52/90, de 26 de Dezembro, foi titulado o contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno situado na ilha da Taipa, na Estrada Governador Albano de Oliveira, com a área de 19 045 m², a favor da «Empresa de Desenvolvimento Predial Vitória, S.A.», com sede em Macau, na Rua de Foshan, n.º 51, Centro Comercial San Kin Yip, 19.º andar L-P, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 4 933 a fls. 169 do livro C12, destinado à construção de um complexo habitacional, comercial e hoteleiro.

2. Nos termos da cláusula décima nona do referido contrato, a concessionária obrigava-se a entregar, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno, um «bairro social» com uma área de construção mínima de 57 860 m², incluindo o respectivo equipamento escolar, para além da área de estacionamento imposta por lei, da área de instalação de apoio ao campo de jogos e da área destinada a biblioteca, a construir num terreno da Administração, situado na ilha da Taipa, na Estrada Coronel Mesquita, lote TN27.

3. Porém, devido a dificuldades várias, exógenas à relação contratual, como o foi a desocupação do terreno situado na Estrada Coronel Mesquita, bem assim devido à diminuição da procura de habitações sociais para arrendamento na ilha da Taipa, o então Instituto de Habitação de Macau (IHM) propôs que o complexo habitacional referido no número anterior fosse construído nos lotes HR e HS do Bairro do Hipódromo, na península de Macau, tendo para o efeito estabelecido um acordo provisório com a concessionária, e que fosse aberto concurso público para concessão do lote TN27 ao abrigo dos contratos de desenvolvimento para habitação.

4. Tendo esta proposta merecido a concordância do então Secretário Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, foi dado seguimento ao processo de revisão do contrato de concessão titulado pelo citado Despacho n.º 158/SATOP/90.

5. No entanto, no decurso do processo foram sendo introduzidas diversas alterações no projecto de aproveitamento dos lotes HR e HS, solicitadas pela Administração, as quais se traduziram em encargos adicionais a suportar pela concessionária.

6. De forma a compensar tais encargos, a concessionária foi autorizada a construir o empreendimento nos lotes HR e HS ao abrigo do regime de contrato de desenvolvimento para habitação, iniciando-se, então, negociações com vista à fixação do valor global dos encargos adicionais e das condições contratuais.

7. Concluída a fase negocial com a aceitação por parte da concessionária das minutas de contrato de revisão da concessão titulada pelo Despacho n.º 158/SATOP/90 e de concessão, por arrendamento, do terreno situado na península de Macau, junto à Rua da Tranquilidade, Bairro do Hipódromo, designado por lotes HR e HS, com a área de 7 452 m², o processo foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 20 de Janeiro de 2005, emitiu parecer favorável ao pedido, nos termos acordados pelas partes.

八、土地委員會的意見書已於二零零五年二月七日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零五年一月二十七日的贊同意見書上。

九、第一款所指的土地，面積為19,045平方米，標示於物業登記局B3M冊第80頁第22179號，在地圖繪製暨地籍局於二零零二年一月三日發出的第335/1989號地籍圖中以字母“A”及“C”標示，而將批出的土地，面積則為7,452平方米，尚未在物業登記局標示，但在地圖繪製暨地籍局於二零零二年三月二十七日發出的第164/1989號地籍圖中以字母“A”、“A1”、“B”、“B1”及“C”標示。

十、根據並履行七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，已將由本批示規範的合同條件通知申請人。申請人透過由關偉霖，已婚，及 Joaquim Jorge Perestrelo Neto Valente，鰥夫，兩人均居於澳門佛山街51號新建業商業中心19字樓L-P座，以威得利企業發展股份有限公司的董事身分分別於二零零五年三月二十一日及二零零五年五月四日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經私人公證員 Rui Sousa 核實。

十一、作為本批示附件二的合同第十條款第三款所指的保證金已透過由誠興銀行有限公司於二零零五年四月二十日發出的第LG220505號銀行擔保繳付，該擔保存於有關案卷內。

基此：

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號法律第二十九條第一款c)項及第二款、第四十九條及續後數條、第五十六條第二款d)項、第五十七條第一款a)項、第一百零七條和第一百二十九條，以及四月十二日第13/93/M號法令第七條的規定，作出本批示。

一、根據作為本批示附件一的合同所載規定及條件，修改一幅由第158/SATOP/90號批示規範，位於氹仔島柯維納馬路，面積19,045平方米，標示於物業登記局B3M冊第80頁第22179號，以租賃制度及免除公開競投方式批予威得利企業發展股份有限公司的土地的批給。

二、鑒於上述修改，根據對該地點所訂定的新街道準線，將一幅無帶任何責任或負擔，面積12平方米的已批出地塊從上款所述的土地中脫離，歸還給澳門特別行政區，以納入其公產。

三、同時根據對該地點所訂定的新街道準線，以租賃制度及免除公開競投方式批出一幅面積166平方米，與第一款所指的土地毗連的地塊。該地塊並未標示於物業登記局，並將與該土地合併共同利用，組成一幅總面積19,199平方米的單一地段。

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 7 de Fevereiro de 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 27 de Janeiro de 2005.

9. O terreno referido no n.º 1, com a área de 19 045 m², descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 179 a fls. 80 do livro B3M, encontra-se assinalado com as letras «A» e «C» na planta cadastral n.º 335/1989, e o terreno a conceder, com a área de 7 452 m², o qual não se acha descrito na CRP, encontra-se assinalado com as letras «A», «A1», «B», «B1» e «C» na planta n.º 164/1989, ambas emitidas pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 3 de Janeiro de 2002 e 27 de Março de 2002, respectivamente.

10. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições dos contratos titulados pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declarações apresentadas em 21 de Março de 2005 e 4 de Maio de 2005, assinadas por Kuan Vai Lam, casado, e Joaquim Jorge Perestrelo Neto Valente, viúvo, ambos residentes em Macau, com domicílio na Rua de Foshan, Edifício Centro Comercial San Kin Ip, n.º 51, 19.º andar, L-P, na qualidade de administradores da «Empresa de Desenvolvimento Predial Vitória, S.A.», qualidade e poderes verificados pelo Notário Privado Rui Sousa, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

11. A caução a que se refere o n.º 3 da cláusula décima do contrato que constitui o anexo II ao presente despacho foi prestada mediante garantia bancária n.º LG 220505, emitida pelo Banco Seng Heng, S.A., em 20 de Abril de 2005, arquivada no respectivo processo.

Assim;

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, e nos termos dos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e n.º 2, 49.º e seguintes, 56.º, n.º 2, alínea d), 57.º, n.º 1, alínea a), 107.º e 129.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É revista, nos termos e condições do contrato que constitui o anexo I ao presente despacho, a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 19 045 m², situado na ilha da Taipa, na Estrada Governador Albano de Oliveira, descrito na CRP sob o n.º 22 179 a fls. 80 do livro B3M, titulada pelo Despacho n.º 158/SATOP/90, a favor da «Empresa de Desenvolvimento Predial Vitória, S.A.».

2. No âmbito da referida revisão, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, reverte, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor da Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o seu domínio público, uma parcela do terreno concedido, com a área de 12 m², a desanexar do terreno mencionado no número anterior.

3. Igualmente por força dos novos alinhamentos definidos para o local, é concedida, por arrendamento e com dispensa de concurso público, a parcela de terreno com a área de 166 m², confinante com o terreno identificado no n.º 1, não descrita na CRP, destinada a ser anexada e aproveitada em conjunto com este, por forma a constituírem um único lote com a área global de 19 199 m².

四、根據作為本批示附件二的合同的規定，將一幅位於澳門半島，其上建有部分順景廣場，面積784平方米的地塊脫離澳門特別行政區公產，並作為無主土地納入其私產。

五、因修改由第158/SATOP/90號批示規範的批給合同溢價金，根據作為本批示附件二的合同所載規定及條件，將一幅位於澳門半島，鄰近馬場坊永寧街，稱為HR和HS地段，尚未標示於物業登記局的土地及上款所指的地塊，以租賃制度及免除公開競投方式批予威得利企業發展股份有限公司，用作根據房屋發展合同制度合併及共同利用。

六、本批示即時生效。

二零零五年六月九日

運輸工務司司長 歐文龍

附件一

(土地工務運輸局第6164.2號案卷及
土地委員會第33/2004號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——威得利企業發展股份有限公司。

第一條

1. 本合同標的為：

1) 修改一幅以租賃制度批出，由公佈於十二月二十六日第五十二期《澳門政府公報》副刊的第158/SATOP/90號批示規範，位於氹仔島柯維納馬路，面積19,045(壹萬玖仟零肆拾伍)平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零二年一月三日發出的第335/1989號地籍圖中以字母“A”及“C”標示，並標示於物業登記局B3M冊第80頁第22179號及以乙方名義登錄於F1M冊第19頁第17號的土地的批給合同。

2) 根據對該地點所訂定的街道準線，將一幅無帶任何責任或負擔，面積12(拾貳)平方米，在上述地籍圖中以字母“C”標示，將脫離上項所述土地的地塊歸還給甲方，以便納入澳門特別行政區公產。

3) 以租賃制度及免除公開競投方式批出一幅面積166(壹佰陸拾陸)平方米，並未在物業登記局標示，但在上述地籍圖中以

4. É desafectada do domínio público da Região Administrativa Especial de Macau e integrada no seu domínio privado, como terreno vago, nos termos do contrato que constitui o anexo II ao presente despacho, a parcela do terreno com a área de 784 m², onde se encontra construída parte da Praceta da Serenidade, na península de Macau.

5. São concedidos, por arrendamento e com dispensa de concurso público, a favor da «Empresa de Desenvolvimento Predial Vitória, S.A.», nos termos e condições do contrato que constitui o anexo II ao presente despacho o terreno com a área de 6 668 m², situado na península de Macau, junto à Rua da Tranquilidade, Bairro do Hipódromo, designado por lotes HR e HS, não descrito na CRP, bem como a parcela de terreno identificada no número anterior, os quais se destinam a ser anexados e aproveitados em conjunto no regime de contrato de desenvolvimento para habitação, por alteração do prémio do contrato de concessão titulada pelo Despacho n.º 158/SATOP/90.

6. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

9 de Junho de 2005.

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

ANEXO I

(Processo n.º 6 164.2 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 33/2004
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

A Empresa de Desenvolvimento Predial Vitória, S.A., como segundo outorgante.

Artigo primeiro

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão do contrato de concessão, por arrendamento, titulado pelo Despacho n.º 158/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* de Macau n.º 52, de 26 de Dezembro, do terreno com a área de 19 045 m² (dezanove mil, quarenta e cinco metros quadrados), situado na Estrada Governador Albano de Oliveira, na ilha da Taipa, assinalado com as letras «A» e «C» na planta n.º 335/1989, emitida pela DSCC em 3 de Janeiro de 2002, descrito na CRP sob o n.º 22 179 a fls. 80 do livro B3M e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 17 a fls. 19 do livro F1M;

2) A reversão, ao primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, por força do alinhamento definido para o local da parcela de terreno com a área de 12 m² (doze metros quadrados), assinalada com a letra «C» na planta supramencionada, a desanexar do terreno referido na alínea anterior e que se destina a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau;

3) A concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, da parcela de terreno com a área de 166 m² (cento e

字母“B”標示及價值為\$752,440.00（澳門幣柒拾伍萬貳仟肆佰肆拾元整）的地塊。

2. 鑒於上款所述合同標的之修改，該批給土地的面積改為19,199（壹萬玖仟壹佰玖拾玖）平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零二年一月三日發出的第335/1989號地籍圖中以字母“A”及“B”標示，以下簡稱為土地，其批給轉由公佈於十二月二十六日第五十二期《澳門政府公報》副刊的第158/SATOP/90號批示規範的合同條款約束，而該合同的第二條款、第三條款、第四條款、第八條款、第九條款、第十條款、第十一條款及第十二條款更改如下：

“第二條款——租賃期限

1. 租賃有效期為二十五年，由一九九零年十二月二十六日起計。

2.

第三條款——土地的利用及用途

1.

2. 上款所述樓宇的用途如下：

- 商業：建築面積 18,595 平方米；
- 住宅：建築面積 50,347 平方米；
- 四星級酒店：建築面積 15,332 平方米；
- 寫字樓：建築面積 8,462 平方米；
- 停車場：建築面積 10,844 平方米。

3. 上款所述的面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時可作修改。

第四條款——租金

1. 根據三月二十一日第50/81/M號訓令的規定，乙方每年繳付租金如下：

a) 在土地利用期間，每平方米批給土地的租金為\$10.00（澳門幣拾元整），即總金額為\$191,990.00（澳門幣壹拾玖萬壹仟玖佰玖拾元整）；

b) 在土地利用完成後，租金按以下金額計算：

- 住宅：建築面積 \$5.00/ 平方米；
- 商業：建築面積 \$7.50/ 平方米；
- 寫字樓：建築面積 \$7.50/ 平方米；

sessenta e seis metros quadrados), não descrita na CRP, assinalada com a letra «B» na mencionada planta, à qual é atribuído o valor de \$ 752 440,00 (setecentas e cinquenta e duas mil, quatrocentas e quarenta patacas).

2. Em consequência da alteração do objecto do contrato, referida no número anterior, o terreno concedido passa a ter a área de 19 199 m² (dezanove mil, cento e noventa e nove metros quadrados), assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 335/1989, emitida pela DSCC em 3 de Janeiro de 2002, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, regendo-se a concessão pelas cláusulas do contrato titulado pelo Despacho n.º 158/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* de Macau n.º 52, de 26 de Dezembro, com as alterações ora introduzidas nas cláusulas segunda, terceira, quarta, oitava, nona, décima, décima primeira e décima segunda, que passam a ter a seguinte redacção:

«Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir de 26 de Dezembro de 1990.

2.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1.

2. Os edificios referidos no número anterior são afectados às seguintes finalidades de utilização:

- Comércio: 18 595 m² de área bruta de construção;
- Habitação: 50 347 m² de área bruta de construção;
- Hotel de 4 estrelas: 15 332 m² de área bruta de construção;
- Escritórios: 8 462 m² de área bruta de construção;
- Estacionamento: 10 844 m² de área bruta de construção.

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.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno paga \$ 10,00 (dez patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 191 990,00 (cento e noventa e uma mil, novecentas e noventa patacas);

b) Após o aproveitamento a renda será a resultante da aplicação dos seguintes valores:

- Habitação: \$ 5,00/m² da área bruta de construção;
- Comércio: \$ 7,50/m² da área bruta de construção;
- Escritório: \$ 7,50/m² da área bruta de construção;

- 四星級酒店：建築面積 \$15.00/ 平方米；

- 停車場：建築面積 \$5.00/ 平方米；

2. 第三條款所指的面積在有權部門為著發出使用准照而進行查驗後可作出修改，倘作出修改，租金的總金額亦隨之作出更改。

3. 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所公佈法例的新訂租金的即時實施。

第八條款 — 罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特別原因外，乙方不遵守第五條款訂定有關土地利用期限的規定，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日最高可達 \$5,000.00（澳門幣伍仟元整）；延遲超過60日，但在120（壹佰貳拾）日以內者，則罰款將加至雙倍。

2 °

3 °

4 °

第九條款 — 合同溢價金

1. 乙方須向甲方支付作為本批示附件二的批給合同第十二條款所訂定的回報，作為本合同溢價金。該合同以租賃制度及免除公開競投方式批出一幅面積 7,452（柒仟肆佰伍拾貳）平方米，位於澳門馬場坊永寧街，稱為HR及HS地段，在地圖繪製暨地籍局於二零零二年三月二十七日發出的第 164/1989號地籍圖中以字母“A”、“A1”、“B”、“B1”及“C”標示，用作按房屋發展合同制度興建住宅的土地。該地籍圖為本合同的組成部分。

2. 除前款所指之回報外，乙方還須編製並向甲方交付一幅位於氹仔島美副將馬路，在地圖繪製暨地籍局於二零零一年一月七日發出的第 1060/1989 號地籍圖中以字母“A”、“A1”、“A2”、“B”、“B1”及“C”標示的土地的利用圖則，作為合同溢價金。該等圖則如下：

a) 根據甲方訂定的技術說明，編製用作興建由多幢住宅、商業及停車場用途的混合式樓宇、學校設施、一幢用作圖書館（研習室）用途的建築物、一個設有相關輔助設施的

— Hotel de 4 estrelas: \$ 15,00/m² da área bruta de construção;

— Estacionamento: \$ 5,00/m² da área bruta de construção.

2. As áreas referidas na cláusula terceira estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes, para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

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

Cláusula oitava — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento do terreno fixado na cláusula quinta, o segundo outorgante fica sujeito a multa que pode ir até \$ 5 000,00 (cinco mil patacas), por cada dia de atraso, até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2 °

3 °

4 °

Cláusula nona — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio do presente contrato, as contrapartidas fixadas na cláusula décima segunda do contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, que constitui o anexo II ao presente despacho, respeitante ao terreno com a área de 7 452 m² (sete mil, quatrocentos e cinquenta e dois metros quadrados), situado em Macau, na Rua da Tranquilidade, Bairro do Hipódromo, designado por lotes HR e HS, assinalado com as letras «A», «A1», «B», «B1» e «C», na planta n.º 164/1989, emitida em 27 de Março de 2002, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, para aproveitamento ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. Para além das contrapartidas referidas no número anterior, o segundo outorgante elaborou e entregou ao primeiro outorgante, a título do prémio do contrato, os seguintes projectos, relativos ao aproveitamento do terreno localizado na Estrada do Coronel Mesquita, na ilha da Taipa, assinalado com as letras «A», «A1», «A2», «B», «B1» e «C» na planta n.º 1 060/1989, emitida em 7 de Janeiro de 2001, pela DSCC:

a) Os projectos de execução das obras (arquitectura, fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais) de construção de um bairro, constituído por edifícios mistos de habitação, comércio, estacionamento, equipamento escolar, um edifício destinado a biblioteca (sala

多功能運動場、綠化區及休憩區所組成的社區的(建築、地基、結構、供水、排水道、電力及特別設施)工程的施工圖則;

b) 內街道的施工圖則, 包括總排污水、排雨水網絡系統、供水網絡、電力、電訊和公共照明總網絡, 以及所需的變壓站。

第十條款 — 保證金

1. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定, 乙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保繳交保證金\$191,990.00 (澳門幣壹拾玖萬壹仟玖佰玖拾元整)。

2 。

第十一條款 — 轉讓

1 。

2. 獲發使用准照的樓宇所座落的土地部份, 可無需批准而進行轉讓。但乙方必須按照甲方核准的分段, 完成第六條款所述的相關基礎建設工程後, 土地工務運輸局方發出有關使用准照。

3 。

第十二條款 — 監督

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施工地點, 並向其提供一切所需的協助, 使其有效地執行任務, 直至完全履行本批給合同規定的義務為止。”

第二條

基於是次修改, 土地利用的總期限應為48 (肆拾捌) 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。

第三條

建於本合同標的之土地上的樓宇的任何使用准照僅在作為本批示附件二的合同標的之澳門半島馬場坊HR及HS地段的所有樓宇的使用准照發出後或繳付相應於尚未支付回報部分之保證金後, 方予發出。

第四條

澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

de estudo), um campo de jogos polivalente com respectivas instalações de apoio, zonas verdes e de recreio, de acordo com as especificações técnicas definidas pelo primeiro outorgante;

b) Os projectos de execução das obras de construção dos arruamentos internos, bem como o sistema da rede geral de esgotos e de drenagem de águas pluviais, rede de abastecimento e distribuição de água, redes gerais de energia eléctrica, telecomunicações e iluminação públicas, incluindo os postos de transformação considerados necessários.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 191 990,00 (cento e noventa e uma mil, novecentas e noventa patacas) por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2.....

Cláusula décima primeira — Transmissão

1.....

2. Não carecem de autorização as transmissões respeitantes às partes do terreno cujos edifícios aí implantados obtenham a respectiva licença de utilização, a qual no entanto só será emitida pela Direcção dos Serviços de Solos Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) após a conclusão das correspondentes infra-estruturas mencionadas na cláusula sexta, de acordo com o faseamento a aprovar pelo primeiro outorgante.

3.....

Cláusula décima segunda — Fiscalização

Até ao cumprimento integral das obrigações estipuladas no presente contrato de concessão, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso às obras, aos representantes dos Serviços da Administração que aí se desloquem no desempenho da acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.»

Artigo segundo

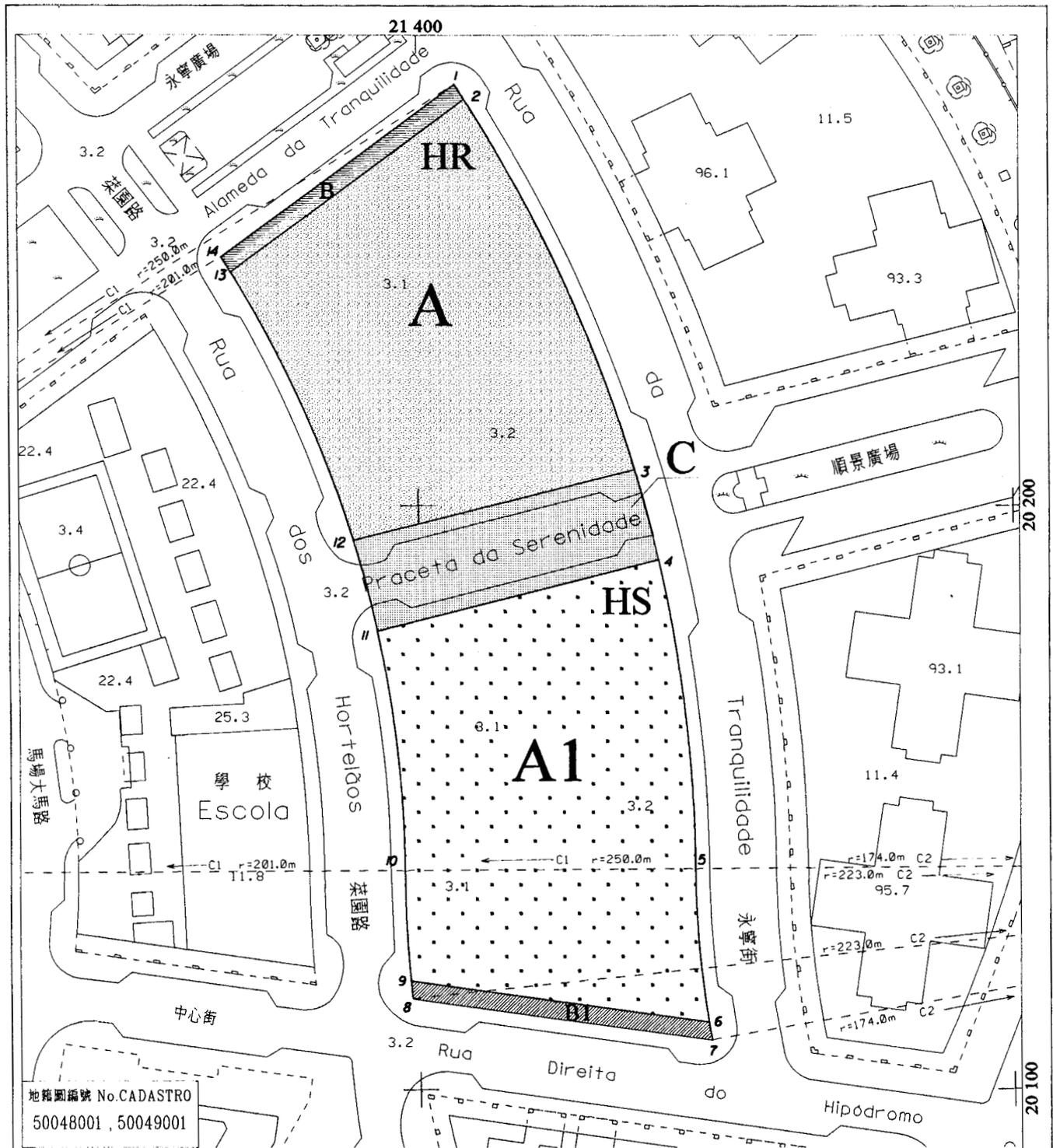
Por força da presente revisão, o aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data da publicação, no Boletim Oficial, do presente despacho.

Artigo terceiro

Quaisquer licenças de utilização dos edifícios a construir no terreno objecto do presente contrato só serão emitidas após a emissão das licenças de utilização de todos os edifícios a construir nos lotes HR e HS do Bairro do Hipódromo, na península de Macau, objecto do contrato que constitui o anexo II ao presente despacho, ou a prestação de garantias relativas à parte das contrapartidas que eventualmente ainda não estiverem realizadas.

Artigo quarto

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.



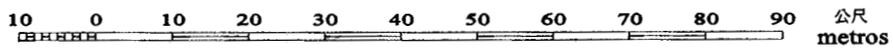
地籍圖編號 No.CADASTRO
50048001, 50049001

位於鄰近永寧街之土地 - 馬場,HR及HS地段
Terreno junto à Rua da Tranquilidade - Bairro do Hipódromo, Lotes HR e HS



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 : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

	N.º	M (m)	P (m)
地塊 Parcela A = 2 941 m ²	C1	21 196.5	20 136.2
	C2	21 620.5	20 139.0
地塊 Parcela A1 = 3 426 m ²	1	21 406.4	20 272.1
	2	21 408.0	20 269.5
	3	21 436.5	20 206.2
	4	21 440.5	20 190.7
地塊 Parcela B = 148 m ²	5	21 446.5	20 137.8
	6	21 448.7	20 111.6
	7	21 449.2	20 108.5
	8	21 398.7	20 115.6
地塊 Parcela B1 = 153 m ²	9	21 398.4	20 118.7
	10	21 397.5	20 137.5
	11	21 393.0	20 178.5
	12	21 389.0	20 194.0
地塊 Parcela C = 784 m ²	13	21 368.7	20 240.0
	14	21 367.1	20 242.6

四至 Confrontações actuais:

- HR地段 ("A+B"地塊):

Lote HR (Parcelas "A+B"):

- 東北 - 永寧街;
- NE - Rua da Tranquilidade;
- 東南 - 順景廣場(C地塊);
- SE - Praceta da Serenidade(Parcela C);
- 西南 - 菜園路;
- SW - Rua dos Hortelãos;
- 西北 - 永寧廣場;
- NW - Alameda da Tranquilidade;

- HS地段 ("A1+B1"地塊):

Lote HS (Parcelas "A1+B1"):

- 東北 - 永寧街;
- NE - Rua da Tranquilidade;
- 東南 - 中心街;
- SE - Rua Direita do Hipódromo;
- 西南 - 菜園路;
- SW - Rua dos Hortelãos;
- 西北 - 順景廣場(C地塊);
- NW - Praceta da Serenidade(Parcela C);

- C地塊:

Parcela C:

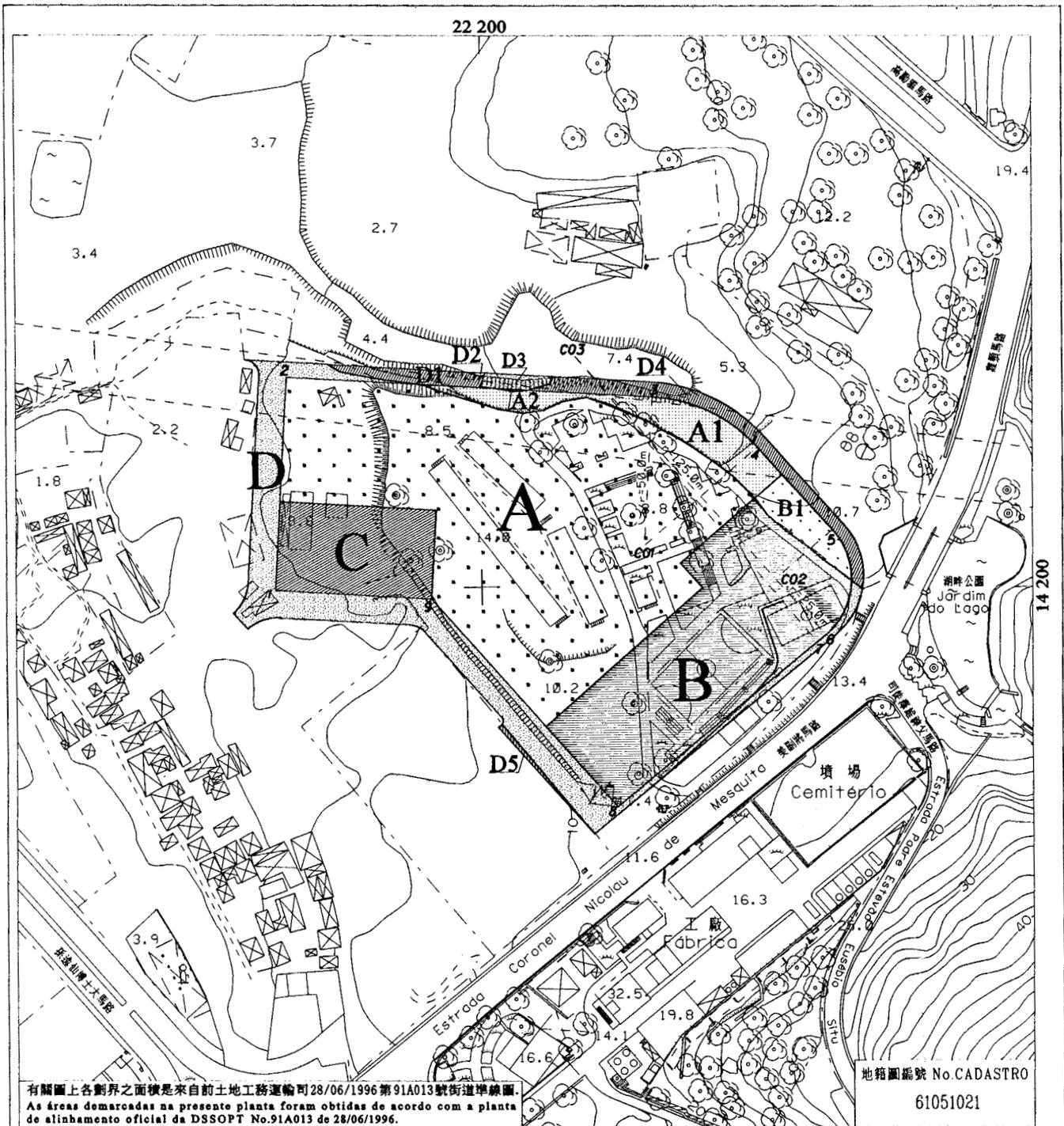
- 東北 - 永寧街;
- NE - Rua da Tranquilidade;
- 東南 - A1地塊;
- SE - Parcela A1;
- 西南 - 菜園路;
- SW - Rua dos Hortelãos;
- 西北 - A地塊。
- NW - Parcela A.

備註: - 本圖所示之劃界土地, 於物業登記局被推定為沒有登記。

OBS: O terreno demarcado na presente planta presume-se omissa na C.R.P..



地 圖 繪 製 暨 地 籍 局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

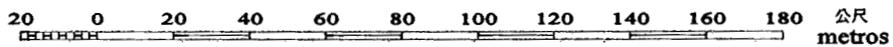


位於鄰近美副將馬路之土地 - 氹仔 (TN27地段)
Terreno junto à Estrada Coronel Nicolau de Mesquita - Taipa (Lote TN27)



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

比例 ESCALA 1:2000



2公尺等高線距 高程基準：平均海平面
A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS Datum Vertical : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

		Nº	M (m)	P (m)
地塊 Parcela A = 9 754 m ²	地塊 Parcela D = 2 564 m ²	C01	22 254.2	14 214.0
地塊 Parcela A1 = 932 m ²	地塊 Parcela D1 = 210 m ²	C02	22 297.5	14 202.7
地塊 Parcela A2 = 4 m ²	地塊 Parcela D2 = 4 m ²	C03	22 231.3	14 277.6
地塊 Parcela B = 4 312 m ²	地塊 Parcela D3 = 103 m ²	1	22 131.4	14 198.9
地塊 Parcela B1 = 396 m ²	地塊 Parcela D4 = 600 m ²	2	22 135.4	14 270.6
地塊 Parcela C = 1 557 m ²	地塊 Parcela D5 = 38 m ²	3	22 256.9	14 263.9
		4	22 291.6	14 247.1
		5	22 316.2	14 219.3
		6	22 314.1	14 184.0
		7	22 311.2	14 181.5
		8	22 244.9	14 126.3
		9	22 183.2	14 196.1

四至 Confrontações actuais :

- A+A1+A2+B+B1 地塊 :

Parcelas A+A1+A2+B+B1 :

- 北 - 設計道路 (D, D1, D3及D4地塊);
- N - Via projectada (parcelas D, D1, D3 e D4);
- 南/西 - C地塊及設計道路 (D地塊);
- S/W - Parcela C e via projectada (parcela D);
- 東 - 設計道路 (D及D4地塊);
- E - Via projectada (parcelas D e D4);

- C 地塊 :

Parcela C :

- 北/東 - A地塊;
- N/E - Parcela A;
- 南/西 - 設計道路 (D地塊).
- S/W - Via projectada (parcela D).

備註: - "A+B+D"地塊為載於標示編號10454及10567之土地。

OBS: As parcelas "A+B+D" são terreno incluído nas descrições n.ºs 10454 e 10567.

- "A2+D3"地塊為標示編號19500的部分。
- As parcelas "A2+D3" são parte da descrição n.º 19500.
- "A1+B1+D1+D4"地塊，於物業登記局被推定為沒有登記的土地。
- As parcelas "A1+B1+D1+D4" são terreno que se presume omisso na C.R.P..
- "D2"地塊為標示編號19260的部分。
- A parcela "D2" é parte da descrição n.º 19260.
- "D5"地塊為標示編號13218的部分。
- A parcela "D5" é parte da descrição n.º 13218.
- "D+D1+D2+D3+D4+D5"地塊是用作設計公共道路的土地。
- As parcelas "D+D1+D2+D3+D4+D5" são terreno destinado a via pública projectada.
- "C"地塊為載於標示編號10454及10567之土地，作興建學校設施之用。
- A parcela "C" é terreno incluído nas descrições n.ºs 10454 e 10567, destina-se a equipamento escolar.



地 圖 繪 製 暨 地 籍 局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

附件二

ANEXO II

(土地委員會第 46/2004 號案卷)

(Processo n.º 46/2004 da Comissão de Terras)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——威得利企業發展股份有限公司。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為：

1) 根據對該地點所訂定的街道準線，將一幅位於澳門半島，面積 784 (柒佰捌拾肆) 平方米，其上建有部分順景廣場，在本合同組成部分的地圖繪製暨地籍局於二零零二年三月二十七日發出的第 164/1989 號地籍圖中以字母“C”標示的地塊脫離甲方公產，並作為無主土地納入甲方私產。

2) 將上項所指的地塊以租賃制度及免除公開競投方式批給乙方。

3) 以租賃制度及免除公開競投方式將兩幅位於澳門半島，鄰近馬場坊永寧街，稱為 HR 和 HS 地段，總面積 6,668 (陸仟陸佰陸拾捌) 平方米，並未標示於物業登記局，但在上述地籍圖中以字母“A”、“A1”、“B”及“B1”標示的土地批給乙方。

2. 上款所指的將由乙方合併及共同利用，組成一幅面積 7,452 (柒仟肆佰伍拾貳) 平方米的單一地段，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——利用制度

上條款所指的將由土地用作根據規範訂立房屋發展合同的四月十二日第 13/93/M 號法令的規定興建住宅。

第三條款——租賃期限

1. 租賃的有效期限為 25 (貳拾伍) 年，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. 上款訂定的租賃期限可按適用法例及雙方協定的條件連續續期至二零四九年十二月十九日。

第四條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建 4 (肆) 座屬分層所有權制度，各樓高 27 (貳拾柒) 層，包括 2 (貳) 層地庫，作住宅、停車場、社會設施及多用途運動場用途的樓宇。

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante.

A Empresa de Desenvolvimento Predial Vitória, S.A., como segundo outorgante.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A desafectação do domínio público do primeiro outorgante e integração no seu domínio privado, como terreno vago, por força do alinhamento definido para o local, de uma parcela de terreno com a área de 784 m² (setecentos e oitenta e quatro metros quadrados), onde se encontra construída parte da Praceta da Serenidade, na península de Macau, assinalada com a letra «C» na planta n.º 164/1989, emitida em 27 de Março de 2002, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato;

2) A concessão ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de concurso público, da parcela de terreno identificada na alínea anterior;

3) A concessão ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de concurso público, de dois terrenos situados na península de Macau, junto à Rua da Tranquilidade, Bairro do Hipódromo, designados por lotes HR e HS, com a área total de 6 668 m² (seis mil, seiscentos e sessenta e oito metros quadrados), não descritos na CRP, assinalados com as letras «A», «A1», «B» e «B1», na referida planta.

2. Os terrenos identificados no número anterior destinam-se a ser anexados e aproveitados em conjunto pelo segundo outorgante, passando a constituir um único lote com a área de 7 452 m² (sete mil, quatrocentos e cinquenta e dois metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão se rege pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Regime de aproveitamento

O terreno referido na cláusula anterior destina-se a ser aproveitado com a construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, que regula a celebração dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

Cláusula terceira — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de 4 (quatro) blocos, em regime de propriedade horizontal, com 27 (vinte e sete) pisos, incluindo 2 (duas) caves, destinados a habitação, estacionamento, equipamento social e um campo de jogos polivalente.

2. 上款所指樓宇的用途如下：

- 1) 住宅：62,471.35平方米；
- 2) 停車場：2,750平方米；
- 3) 社會設施：2,682.16平方米；
- 4) 多用途運動場：784平方米。

3. 作住宅用途的面積中應有880(捌佰捌拾)個屬B級的住宅單位，其中T1類單位288(貳佰捌拾捌)個，T2類單位192(壹佰玖拾貳)個，T3類單位352(叁佰伍拾貳)個和T4類單位48(肆拾捌)個。

4. 將興建的樓宇除最後工序的種類和物料的質量須遵守《都市建築總章程》的基本要求外，還須遵守甲方訂定有關最後工序和設備的基本條件。

第五條款——租金

1. 根據三月二十一日第50/81/M號訓令及四月十二日第13/93/M號法令第七條第一款的規定，乙方每年繳付租金如下：

- 1) 在土地利用期間，每平方米批給土地的租金為\$1.00(澳門幣壹元整)，即總金額為\$7,452.00(澳門幣柒仟肆佰伍拾貳元整)；
- 2) 在土地利用完成後，租金改為住宅建築面積每樓層每平方米為\$1.00(澳門幣壹元整)。

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，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例的新訂租金的即時實施。

第六條款——土地的利用期限

土地的總利用期限為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。

第七條款——乙方的義務

1. 第四條款所規定的土地利用和施工所需的一切工程均由乙方自資負責。為此，乙方須保證和確保實現工程的適當資源，包括所需的財政資源，並應優先僱用本地勞工。

2. 除本合同和本批給適用的法例所衍生的其他義務外，由乙方獨力承擔的特別負擔為根據甲方提供的圖則，在地圖繪製暨地籍局於二零零二年三月二十七日發出的第164/1989號地籍圖中以字母“B”及“B1”定界的區域內興建基礎設施和公共行人道。

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

- 1) Habitação: 62 471,35 m²;
- 2) Estacionamento: 2 750 m²;
- 3) Equipamento social: 2 682,16 m²;
- 4) Campo de jogos polivalente: 784 m².

3. A área afectada a habitação deve ter 880 (oitocentos e oitenta) fogos da categoria B, sendo 288 (duzentos e oitenta e oito) do tipo T1, 192 (cento e noventa e dois) do tipo T2, 352 (trezentos e cinquenta e dois) do tipo T3 e 48 (quarenta e oito) do tipo T4.

4. O edifício a construir, para além de respeitar as exigências mínimas do Regulamento Geral de Construção Urbana (RGCU), relativamente ao tipo de acabamentos e qualidade dos materiais, deve ainda respeitar, no mínimo, as condições de acabamentos e equipamentos a definir pelo primeiro outorgante.

Cláusula quinta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

- 1) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga \$ 1,00/m² (uma pataca por metro quadrado) de terreno concedido, no montante global de \$ 7 452,00 (sete mil, quatrocentas e cinquenta e duas patacas);
- 2) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar \$ 1,00/m²/pisos (uma pataca por metro quadrado e por piso) por área bruta destinada a habitação.

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

Cláusula sexta — Prazo para o aproveitamento do terreno

O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Obrigações do segundo outorgante

1. Todas as obras necessárias à execução e aproveitamento do terreno a levar a efeito nos termos da cláusula quarta, correm por conta e responsabilidade do segundo outorgante que, para o efeito, deve garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros, devendo dar, sempre que possível, prioridade à contratação de trabalhadores locais.

2. Para além das demais obrigações resultantes deste contrato e da legislação aplicável à presente concessão, constitui ainda encargo especial, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a construção das infra-estruturas e do acesso público, de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante, nas áreas envolventes demarcadas com as letras «B» e «B1» na planta n.º 164/1989, emitida em 27 de Março de 2002, pela DSCC.

3. 乙方不得以任何理由佔用用作興建街道的空置區域，倘有需要設置地盤，須事先獲得土地工務運輸局的同意。

第八條款 — 填海物料

乙方用於填海所需的一切物料必須在澳門特別行政區以外取得。

第九條款 — 不遵守期限的罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守第六條款訂定的竣工期限，延遲不超過90（玖拾）日者，處以罰款每日可達\$500.00（澳門幣伍佰元整）；延遲超過90（玖拾）日，但在180（壹佰捌拾）日以內者，則罰款將加至雙倍。

2. 遇有不可抗力或發生被證實為非乙方所能控制的特殊情況，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的情況，方視為不可抗力。

4. 為著第2款規定的效力，乙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第十條款 — 保證金

1. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定，乙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保繳付保證金\$7,452.00（澳門幣柒仟肆佰伍拾貳元整）。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。

3. 除第1款和第2款所指的保證金外，乙方還須根據四月十二日第13/93/M號法令第九條c）項的規定，提供一筆金額為\$13,098,000.00（澳門幣壹仟叁佰零玖萬捌仟元整）的保證金，作為執行本合同的保證。該保證金得以存款或甲方接受的銀行擔保或保險擔保的方式提供。

4. 上款所指的保證金須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈前提供。

5. 倘本合同因可歸責於乙方的不履行而失效或被解除，則第3款所指的保證金將全數歸甲方所有。

6. 第3款所指的保證金可應乙方要求，在其履行本合同所有的義務後退還。

3. O segundo outorgante não pode, a qualquer título, ocupar a área desocupada e destinada à construção dos arruamentos, devendo, em caso de necessidade de instalação de estaleiros para execução da obra, obter previamente a concordância da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

Cláusula oitava — Materiais de aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que o segundo outorgante eventualmente necessite para aplicar no terreno têm de ser, obrigatoriamente, obtidos fora da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula nona — Multas por incumprimento de prazos

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula sexta, relativamente à conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeita a multa, que pode ir até \$ 500,00 (quinhentas patacas), por cada dia de atraso, até 90 (noventa) dias; para além desse período e até ao máximo de 180 (cento e oitenta) dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerada 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 décima — Cauções

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante obriga-se a prestar uma caução no valor de \$ 7 452,00 (sete mil, quatrocentas e cinquenta e duas patacas), por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

3. Para além da caução referida nos n.ºs 1 e 2, o segundo outorgante obriga-se ainda, nos termos da alínea c) do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, a prestar uma caução para garantia da execução do presente contrato, no valor de \$ 13 098 000 (treze milhões e noventa e oito mil patacas), por meio de depósito, garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

4. A caução prevista no número anterior deve ser prestada antes da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

5. O montante da caução referida no n.º 3 reverte integralmente a favor do primeiro outorgante, no caso de caducidade ou rescisão do presente contrato por incumprimento imputável ao segundo outorgante.

6. A caução referida no n.º 3 pode ser devolvida, a pedido do segundo outorgante, após o cumprimento de todas as obrigações deste contrato.

第十一條款——轉讓

1. 倘土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方批准，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束。

2. 為保證工程所需的融資，乙方可根據十二月二十六日第51/83/M號法令第二條的規定，將現批出的土地的租賃權向總行或分行設在澳門特別行政區的信貸機構作意定抵押。

第十二條款——合同溢價金

1. 因土地的批給，乙方須向甲方交付下列單位作為溢價金及回報：

1) 755(柒佰伍拾伍)個可隨時入住，無帶任何責任或負擔，全屬B級的住宅單位，其種類及位置根據甲方核准的建築圖則的規定分佈如下：

(1) - 83(捌拾叁)個位於第一座的住宅單位，其中T1類單位45(肆拾伍)個和T2類單位38(叁拾捌)個；

(2) - 232(貳佰叁拾貳)個位於第二座的住宅單位，其中T1類單位96(玖拾陸)個、T2類單位48(肆拾捌)個和T3類單位88(捌拾捌)個；

(3) - 232(貳佰叁拾貳)個位於第三座的住宅單位，其中T1類單位96(玖拾陸)個、T2類單位48(肆拾捌)個和T3類單位88(捌拾捌)個；

(4) - 208(貳佰零捌)個位於第四座的住宅單位，其中T1類單位48(肆拾捌)個、T2類單位48(肆拾捌)個、T3類單位88(捌拾捌)個和T4類單位24(貳拾肆)個；

2) 1個建築面積為2,750平方米的停車場；

3) 1間建築面積為642.41平方米，用作開辦日間老人中心的獨立單位；

4) 1間建築面積為642.37平方米，用作開辦托兒所的獨立單位；

5) 1間建築面積為1,262.77平方米，用作開辦幼稚園的獨立單位；

6) 1個建築面積為784平方米的多用途運動場；

7) 1個建築面積為134.61平方米，附屬於多用途運動場的公共浴室。

2. 乙方必須為轉讓上款所指的所有獨立單位、停車場、運動場和公共浴室作出一切所需的法律行為，包括向有關登記局辦理物業登記，在財政局作房屋紀錄登錄，並把該等登記的副本送交房屋局。

Cláusula décima primeira — Transmissões

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.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno, ora concedido, a favor de instituições de crédito sedeadas ou com sucursal na Região Administrativa Especial de Macau, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima segunda — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno, o seguinte:

1) 755 (setecentos e cinquenta e cinco) fogos, prontos a habitar e livres de qualquer ónus ou encargos, todos da categoria B, com as tipologias e localização por blocos a seguir discriminadas, de acordo com o projecto de arquitectura, a aprovar pelo primeiro outorgante:

(1) — 83 (oitenta e três) fogos localizados no Bloco 1, sendo 45 (quarenta e cinco) do tipo T1 e 38 (trinta e oito) do tipo T2;

(2) — 232 (duzentos e trinta e dois) fogos localizados no Bloco 2, sendo 96 (noventa e seis) do tipo T1, 48 (quarenta e oito) do tipo T2 e 88 (oitenta e oito) do tipo T3;

(3) — 232 (duzentos e trinta e dois) fogos localizados no Bloco 3, sendo 96 (noventa e seis) do tipo T1, 48 (quarenta e oito) do tipo T2 e 88 (oitenta e oito) do tipo T3;

(4) — 208 (duzentos e oito) fogos localizados no Bloco 4, sendo 48 (quarenta e oito) do tipo T1, 48 (quarenta e oito) do tipo T2, 88 (oitenta e oito) do tipo T3 e 24 (vinte e quatro) do tipo T4;

2) Um parque de estacionamento com a área bruta de 2 750 m²;

3) Uma fracção autónoma, com a área bruta de 642,41 m², destinada à instalação de centro de dia para idosos;

4) Uma fracção autónoma, com a área bruta de 642,37 m², destinada à instalação de creche;

5) Uma fracção autónoma, com a área bruta de 1 262,77 m², destinada à instalação de jardim de infância;

6) Um campo de jogos polivalente com a área bruta de 784 m²;

7) Um balneário de apoio ao campo de jogos polivalente com a área bruta de 134,61 m².

2. O segundo outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da totalidade das fracções autónomas, do parque de estacionamento, do campo e do balneário referidos no número anterior, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Direcção dos Serviços de Finanças, devendo remeter cópia dos actos de registo ao Instituto de Habitação.

3. 乙方必須在發出使用准照後，立即把上指獨立單位、停車場、運動場和公共浴室的門匙交出。

4. 乙方必須於甲方接收上指獨立單位、停車場、運動場和公共浴室當日起計2（貳）年內，負責維修和更正所有可能出現的缺陷。

第十三條款——乙方單位的銷售

1. 出售屬乙方所有的單位，須受四月十二日第13/93/M號法令第十五條至第二十條的規定約束，乙方亦須遵守以下各款所載的條件。

2. 在建築工程開始後方得簽訂買賣預約合同，該等合同應由乙方與預約買方簽訂，而預約買方僅由房屋局指定。

3. 在出售住宅單位時，乙方必須：

1) 如實根據政府所定價格出售單位；

2) 按訂定的價格向政府出售為解決偶發之房屋短缺問題所必需的單位，但政府須於公司訂定開始銷售日起60（陸拾）日內向乙方提出有關要求；

3) 於簽訂買賣預約合同當日起計30（叁拾）日內把買賣預約合同副本送交房屋局。

4. 乙方承諾自有關公司通知有意開始銷售住宅單位當日起計最多60（陸拾）日內，把其所屬的百分之50（伍拾）的住宅單位保留，以便根據四月十二日第13/93/M號法令第二十條第一款的規定，將該等單位售予甲方指定的處於特別狀況的家團，又或在甲方有意購買時售予甲方。60（陸拾）日期滿後，房屋局應在10（拾）日內在登記名單上指定購買者購買仍未出售的保留單位。

5. 乙方在銷售其所屬的單位時，必須遵照甲方所批准的價目表內所定的最高售價。平均來說，T1類單位的售價不得超過\$140,000.00（澳門幣拾肆萬元整）；T2類單位的售價不得超過\$180,000.00（澳門幣拾捌萬元整）；T3類單位的售價不得超過200,000.00（澳門幣貳拾萬元整）及T4類單位的售價不得超過\$230,000.00（澳門幣貳拾叁萬元整）。該等價格可於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計，應乙方的請求每半年調整一次，但須按統計暨普查局於之前半年公佈的消費物價指數的演變情況予以調整。

3. O segundo outorgante fica obrigado a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de utilização, das chaves pertencentes às fracções autónomas, ao parque de estacionamento, campo e balneário referidos anteriormente.

4. O segundo outorgante obriga-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar-se durante o período de 2 (dois) anos, contados da data da recepção, por parte do primeiro outorgante, das fracções autónomas, do parque de estacionamento, do campo e do balneário referidos anteriormente.

Cláusula décima terceira — Comercialização dos fogos do segundo outorgante

1. A venda de fogos pertencentes ao segundo outorgante rege-se pelo disposto nos artigos 15.º a 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, devendo o segundo outorgante observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes.

2. A celebração dos contratos-promessa de compra e venda só pode iniciar-se após o começo das obras de construção e deve ser efectuada pelo segundo outorgante, sendo os promitentes-compradores indicados exclusivamente pelo IH.

3. O segundo outorgante, na venda de fracções habitacionais, obriga-se:

1) A transaccionar as fracções exactamente pelos preços que forem fixados pelo Governo;

2) A vender ao Governo, pelos preços fixados, se este o solicitar até 60 (sessenta) dias após a data fixada pela empresa para o início da comercialização, as fracções indispensáveis à resolução de questões pontuais de carência habitacional;

3) A enviar ao IH, no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da respectiva celebração, cópias dos contratos-promessa de compra e venda.

4. O segundo outorgante, nos termos do n.º 1 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares em situações especiais a indicar pelo primeiro outorgante, ou a este, se assim o pretender, 50% (cinquenta por cento) dos fogos de sua pertença, até 60 (sessenta) dias, contados a partir da data em que a empresa comunicar que pretende iniciar a comercialização dos mesmos. Terminado este prazo, o IH indica, no prazo de 10 (dez) dias, compradores inscritos na lista geral para os fogos da reserva não utilizados.

5. O segundo outorgante obriga-se, na comercialização dos fogos de sua pertença, a respeitar os preços máximos de venda fixados num preçoário a autorizar pelo primeiro outorgante, não podendo, em média, o preço de venda dos fogos do tipo T1 ultrapassar as \$ 140 000,00 (cento e quarenta mil patacas), do tipo T2 as \$ 180 000,00 (cento e oitenta mil patacas), do Tipo T3 as \$ 200 000,00 (duzentas mil patacas) e no caso de T4 as \$ 230 000,00 (duzentas e trinta mil patacas). Estes preços são actualizáveis semestralmente a pedido do segundo outorgante, a partir da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato, sendo utilizado, para o efeito, a evolução registada pelo índice de preços no consumidor, publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos (DSEC), para o semestre anterior.

6. 乙方承諾向甲方送交所簽訂的買賣預約合同的副本，以便獲得落實出售該等單位的預先許可。該許可由房屋局發出，及作為訂立買賣公證書必需的文件。若該等出售不按此程序辦理，所訂立的公證書視為無效，且不產生任何效力。

7. 倘預約買方取得一月四日第3/86/M號法令所設的津貼，當發生該法規第七條第四款所指的情況時，乙方必須於接到通知當日起計最多60（陸拾）日內把差額存於居屋貸款優惠基金內，否則將喪失本合同第十九條款所指的稅務優惠。

第十四條款——樓宇的管理

1. 乙方承諾直至執行分層所有人首次會員大會的決議前，以收取甲方所批准的報酬方式，根據規範按房屋發展合同制度所建樓宇的管理的八月二十一日第41/95/M號法令的規定，確保樓宇內共有部分的管理服務。

2. 乙方得直接管理分層建築物的共有部分，或聘請專門從事此項服務的公司管理，但並不轉移其責任。

3. 倘有合理的特殊理由，甲方得以直接判給的方式，聘請公司提供樓宇共有部分的管理服務。

第十五條款——甲方對樓宇共有部分開支的分擔

1. 甲方承諾根據第十二條款的規定，按其所擁有的獨立單位所佔的比例分擔樓宇共有部分的開支。

2. 為著上款所指開支的預算備付，乙方須於預期發出使用准照之前2（貳）個月，透過房屋局向甲方建議管理費的金額，以便核准。

3. 由甲方負擔的開支按乙方最遲於每月八日前向房屋局提交的收據按月支付。

第十六條款——監督

在批給土地的利用期間，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，並向其提供一切所需的協助，使其有效地執行任務。

6. O segundo outorgante compromete-se a enviar ao primeiro outorgante fotocópia do contrato-promessa de compra e venda celebrado, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização é emitida pelo IH e constitui documento indispensável à celebração das escrituras de compra e venda, sendo consideradas nulas e de nenhum efeito as vendas realizadas à margem deste procedimento.

7. No caso dos promitentes-compradores terem acesso ao regime de subsídios criado pelo Decreto-Lei n.º 3/86/M, de 4 de Janeiro, e sempre que se verifique a situação prevista no n.º 4 do artigo 7.º daquele diploma, o segundo outorgante compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula décima nona, a depositar aquela diferença junto do Fundo para Bonificações do Crédito à Habitação (FBCH), no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

Cláusula décima quarta — Administração do edifício

1. O segundo outorgante compromete-se a assegurar, até à execução da deliberação da primeira assembleia geral de condóminos, mediante remuneração a aprovar pelo primeiro outorgante, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto, que regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação.

2. O segundo outorgante pode administrar directamente o condomínio ou contratar empresa especialmente vocacionada para a prestação do serviço, não se transferindo, porém, a sua responsabilidade.

3. Quando razões excepcionais o justifiquem, pode o primeiro outorgante contratar, por adjudicação directa, a prestação do serviço de administração do condomínio.

Cláusula décima quinta — Comparticipação do primeiro outorgante nas despesas de condomínio

1. O primeiro outorgante compromete-se a participar nas despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que, nos termos da cláusula décima segunda, ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, o segundo outorgante deve propor ao primeiro outorgante, através do IH e até 2 (dois) meses antes da data prevista para a emissão da licença de utilização, o valor da prestação do serviço de administração, para aprovação.

3. O pagamento das despesas a cargo do primeiro outorgante é efectuado mensalmente, mediante apresentação no IH, pelo segundo outorgante, do respectivo recibo, até ao dia 8 de cada mês.

Cláusula décima sexta — 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 da Administração que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

第十七條款——合同的失效

1. 當土地的批給屬臨時性質時，在下列情況下失效：
 - 1) 第九條款規定的加重罰款期限屆滿；
 - 2) 未經甲方預先許可而更改批給土地的用途或利用；
 - 3) 土地利用中止超過90(玖拾)日，但有合理解釋且為甲方接受的特殊原因除外。
2. 批給的失效由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。
3. 一旦宣告失效，土地連同其上所有的改善物歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償，並喪失按第十條款規定已提供的保證金。
4. 乙方必須於第2款所指批示規定的期限內放棄土地，而甲方則於該期限屆滿時收回土地。

第十八條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本合同可全部或部分被解除：
 - 1) 不在法定期限內繳付土地租金；
 - 2) 當批給轉為確定性時，未經同意而更改批給土地的用途或利用；
 - 3) 在批給仍屬臨時性質時，未經甲方預先許可而違反第十一條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓；
 - 4) 不履行第十二條款訂定的義務；
 - 5) 不履行第十三條款或其他適用法例訂定的任何義務。
2. 合同的解除由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。
3. 一旦宣告全部或局部解除本合同，樓宇的全部或部分（一個或多個獨立單位）均歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償。

第十九條款——稅務優惠

1. 乙方有權享受法律為房屋發展合同所規定的稅務優惠。
2. 倘有關工程的帳目不合時宜和編排不當及/或不遵守第十三條款第七款的規定，乙方將喪失上指的稅務優惠，尤其是所得補充稅的優惠。

Cláusula décima sétima — Caducidade do contrato

1. A concessão do terreno, enquanto provisória, caduca nos seguintes casos:
 - 1) Findo o prazo de multa agravada previsto na cláusula nona;
 - 2) Alteração da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido sem prévia autorização do primeiro outorgante;
 - 3) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;
2. A caducidade da concessão é declarada por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.
3. Declarada a caducidade, o terreno reverte à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem que o segundo outorgante tenha direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula décima.
4. O segundo outorgante obriga-se a abandonar o terreno no prazo fixado pelo despacho referido no n.º 2, tomando o primeiro outorgante posse do terreno, findo aquele prazo.

Cláusula décima oitava — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido, no todo ou em parte, sempre que se verifique qualquer dos seguintes factos:
 - 1) Falta de pagamento da renda do terreno no prazo legal;
 - 2) Alteração, não consentida, da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido, no caso de a concessão já se ter convertido em definitiva;
 - 3) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto provisória, sem autorização do primeiro outorgante, com violação do disposto na cláusula décima primeira;
 - 4) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima segunda;
 - 5) Incumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas na cláusula décima terceira ou de outras resultantes da legislação aplicável.
2. A rescisão é declarada por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.
3. Declarada a rescisão deste contrato, total ou parcial, reverte a favor do primeiro outorgante a totalidade ou parte do edifício (fracção ou fracções autónomas), sem que o segundo outorgante tenha direito a qualquer indemnização.

Cláusula décima nona — Benefícios fiscais

1. O segundo outorgante tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os contratos de desenvolvimento para a habitação.
2. O segundo outorgante é excluído daqueles benefícios fiscais, nomeadamente os referentes ao Imposto Complementar, se não tiver em dia e devidamente organizada a contabilidade respeitante ao empreendimento, e/ou não cumpra o estabelecido no n.º 7 da cláusula décima terceira.

3. 當宣告本合**同**失效或解除時，因本合**同**而取得的相應稅務優惠亦立即終止。

第二十條款——法院

澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合**同**所產生任何爭訟的法院。

第二十一條款——適用法例

倘有遺漏，本合**同**由四月十二日第 13/93/M 號法令、七月五日第 6/80/M 號法律和其他適用的補充法例規範。

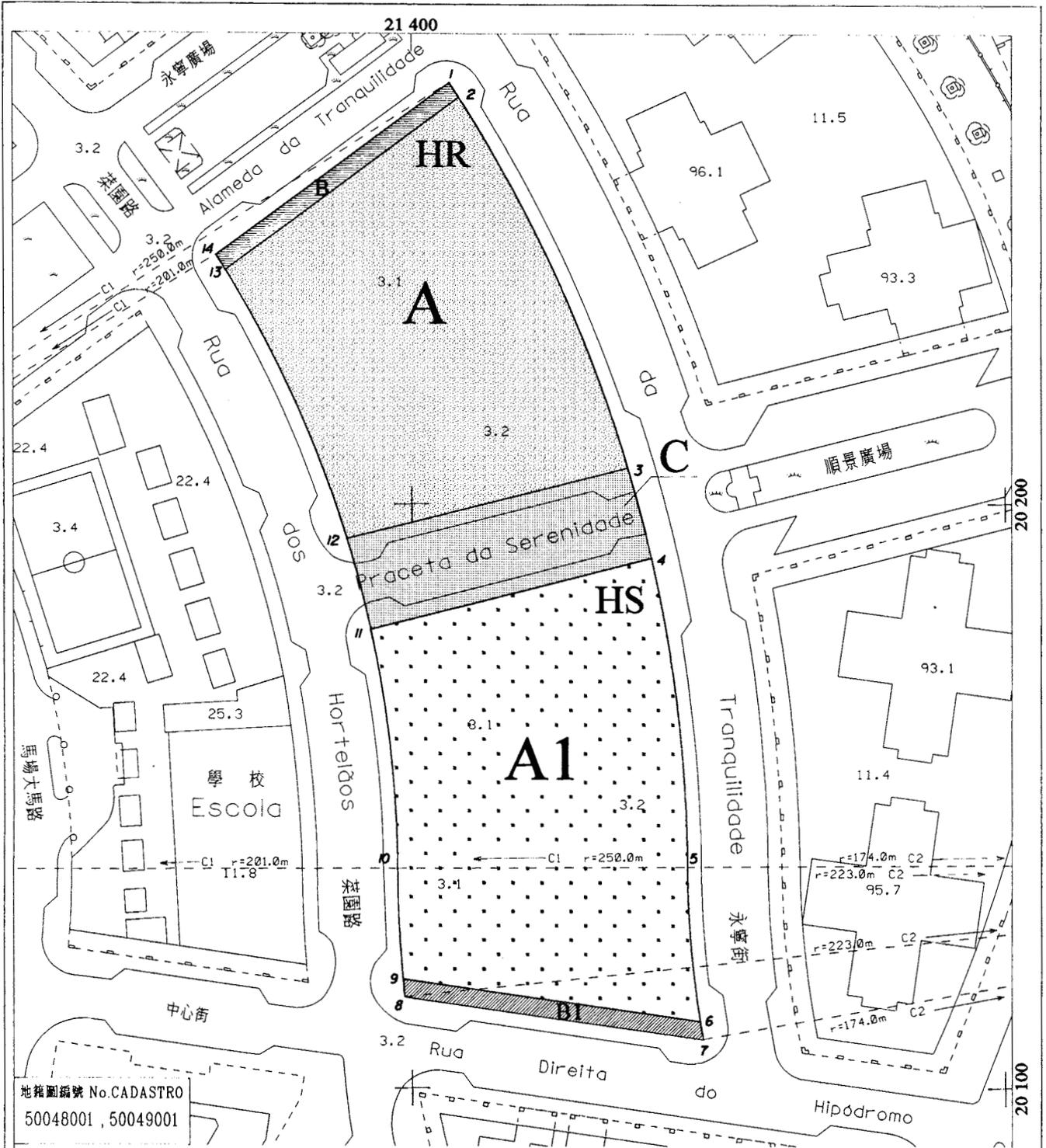
3. A declaração de caducidade ou rescisão deste contrato implica a cessação imediata dos benefícios fiscais correspondentes e conseguidos por força deste contrato.

Cláusula vigésima — Foro

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.

Cláusula vigésima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pelo disposto no Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.



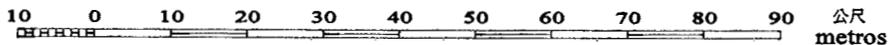
地籍圖編號 No.CADASTRO
50048001, 50049001

位於鄰近永寧街之土地 - 馬場,HR及HS地段
Terreno junto à Rua da Tranquilidade - Bairro do Hipódromo, Lotes HR e HS



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 : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

	N.º	M (m)	P (m)
地塊 Parcela A = 2 941 m ²	C1	21 196.5	20 136.2
	C2	21 620.5	20 139.0
地塊 Parcela A1 = 3 426 m ²	1	21 406.4	20 272.1
	2	21 408.0	20 269.5
	3	21 436.5	20 206.2
	4	21 440.5	20 190.7
地塊 Parcela B = 148 m ²	5	21 446.5	20 137.8
	6	21 448.7	20 111.6
	7	21 449.2	20 108.5
	8	21 398.7	20 115.6
地塊 Parcela B1 = 153 m ²	9	21 398.4	20 118.7
	10	21 397.5	20 137.5
	11	21 393.0	20 178.5
	12	21 389.0	20 194.0
地塊 Parcela C = 784 m ²	13	21 368.7	20 240.0
	14	21 367.1	20 242.6

四至 Confrontações actuais :

- HR地段 ("A+B"地塊) :

Lote HR (Parcelas "A+B") :

- 東北 - 永寧街;
- NE - Rua da Tranquilidade;
- 東南 - 順景廣場(C地塊);
- SE - Praceta da Serenidade(Parcela C);
- 西南 - 菜園路;
- SW - Rua dos Hortelãos;
- 西北 - 永寧廣場;
- NW - Alameda da Tranquilidade;

- HS地段 ("A1+B1"地塊) :

Lote HS (Parcelas "A1+B1") :

- 東北 - 永寧街;
- NE - Rua da Tranquilidade;
- 東南 - 中心街;
- SE - Rua Direita do Hipódromo;
- 西南 - 菜園路;
- SW - Rua dos Hortelãos;
- 西北 - 順景廣場(C地塊);
- NW - Praceta da Serenidade(Parcela C);

- C地塊 :

Parcela C :

- 東北 - 永寧街;
- NE - Rua da Tranquilidade;
- 東南 - A1地塊;
- SE - Parcela A1;
- 西南 - 菜園路;
- SW - Rua dos Hortelãos;
- 西北 - A地塊。
- NW - Parcela A.

備註: - 本圖所示之劃界土地, 於物業登記局被推定為沒有登記。

OBS: O terreno demarcado na presente planta presume-se omissa na C.R.P..



地 圖 繪 製 暨 地 籍 局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO