

**第 106/2006 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、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改一幅以長期租借制度批出，面積162平方米，位於澳門半島巴素打爾古街，其上建有121及127號樓宇，標示於物業登記局B9冊第88頁背頁及第89頁背頁第1624及1625號的土地的批給。

二、本批示即時生效。

二零零六年六月三十日

運輸工務司司長 歐文龍

**附件****(土地工務運輸局第 2255.01 號案卷及  
土地委員會第 14/2006 號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——冠衡建設有限公司。

鑒於：

一、冠衡建設有限公司，總址設於澳門氹仔拉哥斯街55號海怡花園地下，註冊於商業及動產登記局第22573(SO)號，根據以其名義作出的第122108G號登錄，其擁有一幅面積162平方米，位於澳門半島巴素打爾古街，其上建有121及127號樓宇，標示於物業登記局B9冊第88頁背頁及第89頁背頁第1624及1625號的土地的利用權。

二、土地的田底權以澳門特別行政區名義登錄於F32K冊第475頁第7812號，該土地在地圖繪製暨地籍局二零零五年十一月十五日發出的第4195/1992號地籍圖中定界。

三、由於承批公司擬重新利用有關土地興建一幢七層高，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的建築物，遂向土地工務運輸局遞交了一份修改草則，透過副局長二零零五年八月二十三日作出的批示，該草則被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

**Despacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 106/2006**

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. É revista, nos termos e condições do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área de 162 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Rua do Visconde Paço de Arcos, onde se acham construídos os prédios n.ºs 121 e 127, descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 1 624 e 1 625 a fls. 88v. e 89v. ambas do livro B9.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

30 de Junho de 2006.

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

**ANEXO****(Processo n.º 2 255.01 da Direcção dos Serviços de Solos,  
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 14/2006  
da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

A «Sociedade de Construção Kun Hang Limitada», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Sociedade de Construção Kun Hang Limitada», com sede em Macau, na Taipa, na Rua de Lagos, n.º 55, edifício «Hoi Yee Fa Yuen», rés-do-chão, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 22 573 (SO), é titular do domínio útil de um terreno com a área de 162 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Rua do Visconde Paço de Arcos, onde se acham construídos os prédios n.ºs 121 e 127, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob os n.ºs 1 624 e 1 625 a fls. 88v. e 89v. ambas do livro B9, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 122 108 G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 7 812 a fls. 475 do livro F32K, e o terreno encontra-se demarcado na planta n.º 4 195/1992, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 15 de Novembro de 2005.

3. Pretendendo reaproveitar o terreno em apreço com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos, afecto à finalidade habitacional e comercial, a concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um anteprojecto de alteração, o qual, por despacho do subdirector, de 23 de Agosto de 2005, foi considerado passível de aprovação, condicionado ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

四、因此，承批公司透過二零零五年十二月十三日遞交致行政長官的申請書，請求根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，批准根據已遞交土地工務運輸局的圖則更改上述土地的利用及隨後修改批給合同。

五、在組成案卷後，土地工務運輸局計算了應得的回報及制訂修改批給合同擬本，透過二零零六年二月二十三日遞交的聲明書，合同擬本已獲承批公司接納。

六、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零六年四月十三日舉行會議，同意批准有關申請。

七、土地委員會的意見書於二零零六年四月二十五日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

八、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公司，其透過二零零六年五月二十五日遞交由楊冠文、蔡殿衡及譚成安以冠衡建設有限公司的董事身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。上述三人的職業住所皆位於氹仔島拉哥斯街55號海怡花園地下。根據載於聲明書上的確認，該等人士的身分及權力已經私人公證員 Ana Maria Ferreira Soares da Silva 核實。

九、合同第三條款第1款所規定經調整後的利用權價金及第六條款規定的溢價金已透過土地委員會二零零六年五月四日發出的第33/2006號非經常性收入憑單，於二零零六年五月二十三日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號34158），其副本已存檔於有關案卷內。

十、合同第七條款第2款所述的保證金已透過土地委員會二零零六年五月二十四日發出的第4/2006號存款憑單以現金存款提交。

#### 第一條款 — 合同標的

本合同標的為修改一幅以長期租借制度批出，面積 162（壹佰陸拾貳）平方米，位於巴素打爾古街，其上建有 121 及 127 號樓宇，在地圖繪製暨地籍局二零零五年十一月十五日發出的第 4195/1992 號地籍圖中定界，標示於物業登記局第 1624 號及 1625 號，其利用權以乙方名義登錄於第 122108G 號的土地批給。該土地以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

#### 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，樓高 7（柒）層的樓宇。

4. Nestas circunstâncias, em requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, apresentado em 13 de Dezembro de 2005, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do referido terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e a consequente revisão do contrato de concessão, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

5. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que foi aceite pela concessionária, mediante declaração apresentada em 23 de Fevereiro de 2006.

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 13 de Abril de 2006, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, de 25 de Abril de 2006, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 25 de Maio de 2006, assinada por Ieong, Kun Man, Choi, Tin Hang e Tam, Seng On, todos com domicílio profissional na Rua de Lagos, n.º 55, edifício Hio Yee Fa Yuen, rés-do-chão, na ilha da Taipa, na qualidade de administradores e em representação da «Sociedade de Construção Kun Hang, Limitada», qualidade e poderes verificados pela Notária Privada Ana Maria Ferreira Soares da Silva, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. O preço actualizado do domínio útil, estipulado no n.º 1 da cláusula terceira, bem como o prémio estipulado na cláusula sexta do contrato foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 23 de Maio de 2006 (receita n.º 34 158), através da guia de receita eventual n.º 33/2006, emitida pela Comissão de Terras, em 4 de Maio de 2006, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

10. A caução a que se refere o n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada por depósito em dinheiro mediante guia de depósito n.º 4/2006, emitida pela Comissão de Terras, em 24 de Maio de 2006.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 162 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e dois metros quadrados), demarcado na planta n.º 4 195/1992, emitida em 15 de Novembro de 2005, pela DSCC, situado na Rua do Visconde Paço de Arcos, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 121 e 127, descrito na CRP sob os n.ºs 1 624 e 1 625, cujo domínio útil se encontra inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 122 108G, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passando a concessão 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. 上款所指樓宇作住宅及商業用途，其建築面積如下：

\* 住宅 ..... 1,022 平方米；

\* 商業 ..... 293 平方米。

3. 上款所述面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時可作修改。

#### 第三條款——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金為 \$116,920.00（澳門幣壹拾壹萬陸仟玖佰貳拾元整）。

2. 在接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須全數一次性繳付上款所述經調整後的利用權價金。

3. 每年繳付的地租為 \$292.00（澳門幣貳佰玖拾貳元整）。

4. 不準時繳付地租將按照稅務執行程序的規定進行強制徵收。

#### 第四條款——利用期限

1. 土地利用的總期限為30（叁拾）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. 上款所指的期限包括乙方遞交圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

#### 第五條款——罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守上條款訂定的期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日可達\$5,000.00（澳門幣伍仟元整），延遲超過60（陸拾）日，但在120（壹佰貳拾）日以內者，則罰款將加至雙倍。

2. 遇有不可抗力或發生獲證實為非乙方所能控制的其他特殊情況，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。

#### 第六條款——合同溢價金

當乙方接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須向甲方一次性繳付合同溢價金\$1,008,327.00（澳門幣壹佰萬零捌仟叁佰貳拾柒元整）。

2. O edifício referido no número anterior é afectado às finalidades habitacional e comercial, com as seguintes áreas brutas de construção:

Habitação ..... 1 022 m<sup>2</sup>;

Comércio ..... 293 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.

#### Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado em \$ 116 920,00 (cento e dezasseis mil, novecentas e vinte patacas).

2. O preço actualizado do preço do domínio útil, estipulado no número anterior, é pago integralmente e de uma só vez, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

3. O foro anual a pagar é de \$ 292,00 (duzentas e noventa e duas patacas).

4. 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 30 (trinta) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação, pelo segundo outorgante, e apreciação, pelo primeiro outorgante, dos projectos.

#### 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 \$ 1 008 327,00 (um milhão, oito mil, trezentas e vinte e sete patacas), de uma só vez, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

### 第七條款 — 轉讓

1. 當土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方的批准，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其有關溢價金方面。

2. 在不妨礙前款最後部分規定的情況下，乙方須以存款、其條款獲甲方接受的擔保或保險擔保繳付保證金 \$50,000.00（澳門幣伍萬元整），作為擔保履行已設定的義務。該保證金可應乙方要求，在發出使用准照或批准轉讓批給所衍生的權利時退還。

### 第八條款 — 監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許政府部門有關執行監督工作的代表進入土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效執行任務。

### 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，甲方可宣告全部或部分收回土地。

2. 當發生下列任一事實，土地亦會被收回：

1) 第五條款規定的加重罰款期限屆滿；

2) 土地的利用及 / 或批給用途中斷。

3. 土地的收回由行政長官批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

4. 土地收回的宣告將產生以下效力：

1) 土地的利用權全部或部分被撤銷；

2) 土地全部或部分連同其上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由本合同所產生任何爭訟的法院。

### 第十一條款 — 適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

### 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.

### 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:

1) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

2) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

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

1) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

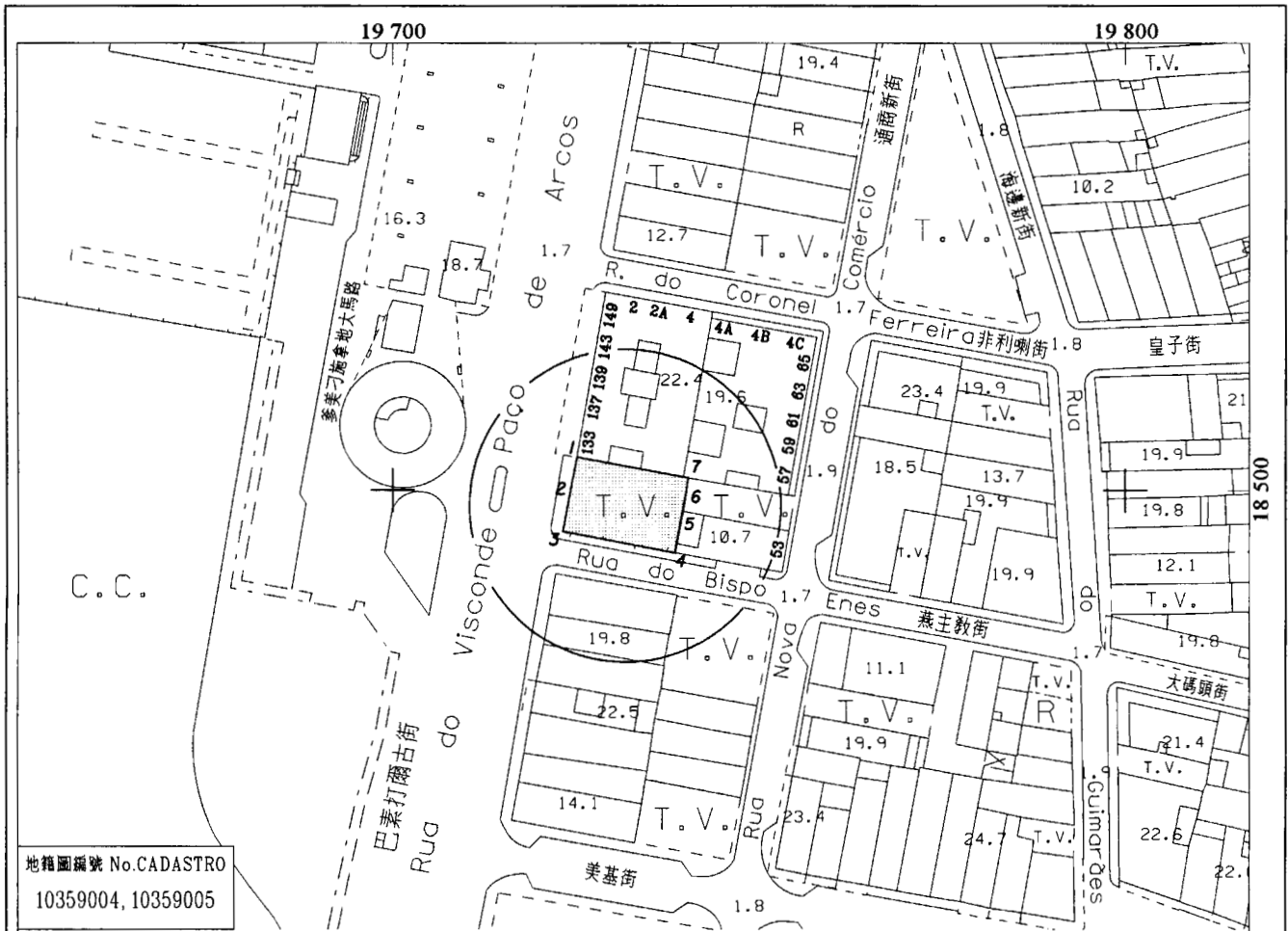
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

### 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 Região Administrativa Especial de Macau.

### 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.



地籍圖編號 No.CADASTRO  
10359004, 10359005

巴素打爾古街121-127號  
Rua do Visconde Paço de Arcos n.ºs 121-127  
標示編號1624及1625(AF) Descrições n.ºs 1624 e 1625 (AF)

面積 = 162 平方米  
Área = 162 m<sup>2</sup>

N.º	M (m)	P (m)
1	19 725.1	18 504.5
2	19 724.3	18 500.0
3	19 723.2	18 494.4
4	19 738.6	18 491.5
5	19 739.8	18 497.2
6	19 740.0	18 498.6
7	19 740.5	18 501.7

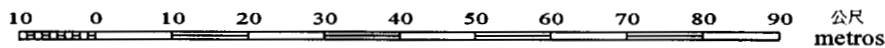
四至 Confrontações actuais :

- 北 - 非利喇街2-4C號, 通商新街57-65號及巴素打爾古街133-149號(n.º1231);
- N - Rua do Coronel Ferreira n.ºs2-4C, Rua Nova do Comércio n.ºs57-65 e Rua do Visconde Paço de Arcos n.ºs133-149(n.º1231);
- 南 - 燕主教街;
- S - Rua do Bispo Enes;
- 東 - 燕主教街1號及通商新街53號 (n.º1229) 及通商新街55號 (n.º1230);
- E - Rua do Bispo Enes n.º1 e Rua Nova do Comércio n.º53(n.º1229) e Rua Nova do Comércio n.º55 (n.º1230);
- 西 - 巴素打爾古街。
- W - Rua do Visconde Paço de Arcos.



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)