

**第 18/2009 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261平方米，位於澳門半島，其上曾建有海邊新街286至312號，通商新街2至12號及貢士且甸奴街10號樓宇，標示於物業登記局B25冊第246頁第8691號的土地的批給，以興建一幢作商業用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零零九年四月二十日

運輸工務司司長 劉仕堯

**附件**

(土地工務運輸局第2630.01號案卷及  
土地委員會第17/2008號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——哥頓投資策略管理有限公司。

鑒於：

一、哥頓投資策略管理有限公司，總辦事處設於澳門氹仔島南京街558號雄昌花園地下，登記於商業及動產登記局第12572 (SO) 號，根據以其名義作出的第111610G號登錄，其擁有一幅以長期租借制度批出，面積261平方米，位於澳門半島，其上曾建有海邊新街286至312號，通商新街2至12號及貢士且甸奴街10號樓宇，標示於物業登記局B25冊第246頁第8691號的土地的批給。

二、土地之田底權以澳門特別行政區名義登錄於F35K冊第81頁第8906號。

三、承批公司擬重新利用上述土地興建一幢屬單一所有權制度，樓高四層，作商業用途的樓宇，因此於二零零七年九月二十四日向土地工務運輸局遞交有關工程計劃。根據該局局長於二零零八年一月三日所作之批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

**Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 18/2009**

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 261 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio n.ºs 286 a 312 da Rua do Guimarães, n.ºs 2 a 12 da Rua Nova do Comércio, e n.º 10 da Rua de Constantino Brito, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8 691 a fls. 246 do livro B25, para aproveitamento com a construção de um edifício afectado à finalidade comercial.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

20 de Abril de 2009.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Lau Si Io*.

**ANEXO**

(Processo n.º 2 630.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 17/2008 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Gordon — Companhia de Consultadoria de Investimento Predial, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade com a firma «Gordon — Companhia de Consultadoria de Investimento Predial, Limitada» com sede em Macau, na ilha da Taipa, na Rua de Nam Keng, n.º 558, Edifício Hong Cheong, r/c, «E», registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 12 572 (SO), é titular da concessão, por aforamento, terreno com a área de 261 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio n.ºs 286 a 312 da Rua do Guimarães, n.ºs 2 a 12 da Rua Nova do Comércio e n.º 10 da Rua de Constantino Brito, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 8 691 a fls. 246 do livro B25, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 111 610G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) sob o n.º 8 906 a fls. 81 do livro F35K.

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do aludido terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, compreendendo quatro pisos destinado a comércio, a concessionária submeteu, em 24 de Setembro de 2007, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de obra que, por despacho do director dos serviços, de 3 de Janeiro de 2008, foi considerado passível de aprovação, condicionado ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

四、因此，透過二零零八年六月十六日向行政長官呈交申請書，承批公司請求根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，批准按照已遞交土地工務運輸局的計劃，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，並制定修改批給的合同擬本。根據二零零八年七月二十四日遞交的聲明書，申請公司已接納該擬本。

六、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零八年八月十四日舉行會議，同意批准有關申請。

七、土地委員會的意見書已於二零零八年九月五日經行政長官的批示確認。

八、合同標的之土地面積為261平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零八年六月二十七日發出的第4506/1993號地籍圖中標示。

九、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。該公司透過由楊冠文，未婚，成年，及蔡殿衡，未婚，成年，兩人均為中國籍，住所分別位於氹仔聚龍花園第三座7字樓“C”及氹仔濠景花園第27座12字樓“G”，均以行政管理機關的成員身分代表哥頓投資策略管理有限公司於二零零八年十一月十七日遞交的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經第一公證署核實。

十、合同第三條款第一款所述經調整後的利用權價金及第六條款所述的溢價金已透過由土地委員會於二零零八年十月二十四日發出的第99/2008號不定期收入憑單，於二零零八年十一月十二日在澳門財稅廳收納處繳付（收入編號90244），其副本已存檔於有關案卷內。

十一、合同第七條款第二款所述的保證金，已透過由中國工商銀行澳門分行於二零零八年十一月十四日發出的第IGTM0108014號銀行擔保提供。

#### 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，總面積261（貳佰陸拾壹）平方米，位於澳門半島，其上建有海邊新街286至312號，通商新街2至12號及貢士旦甸奴街10號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零零八年六月二十七日發出的第4506/1993號地籍圖中定界，並標示於物業登記局B25冊第246

4. Nestas circunstâncias, em requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, apresentado em 16 de Junho de 2008, 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 requerente, mediante declaração apresentada em 24 de Julho de 2008.

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 14 de Agosto de 2008, 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 5 de Setembro de 2008.

8. O terreno objecto do contrato, com a área de 261 m<sup>2</sup>, encontra-se assinalado na planta cadastral n.º 4 506/1993, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, em 27 de Junho de 2008.

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 do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 17 de Novembro de 2008, assinada por Jeong Kun Man, solteiro, maior, e Choi, Tin Hang, solteiro, maior, ambos de nacionalidade chinesa, com domicílio na ilha da Taipa, Edifício Jardim Choi Long, Bloco 3, 7.º andar «C» e Edifício Jardim Nova Taipa, Bloco 27, 12.º andar «G», respectivamente, na qualidade de administradores e em representação da sociedade «Gordon — Companhia de Consultadoria de Investimento Predial, Limitada», qualidade e poderes para o acto verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. O preço actualizado do domínio útil referido no n.º 1 da cláusula terceira, bem como o prémio referido na cláusula sexta do contrato foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 12 de Novembro de 2008 (receita n.º 90 244), através da guia de receita eventual n.º 99/2008, emitida pela Comissão de Terras, em 24 de Outubro de 2008, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

11. A caução referida no n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada através da garantia bancária n.º IGTM0108014, emitida pelo «Banco Industrial e Comercial da China, S.A.», Sucursal de Macau, em 14 de Novembro de 2008.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 261 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e um metros quadrados), situado na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio n.ºs 286 a 312 da Rua do Guimaraes, n.ºs 2 a 12 da Rua Nova do Comércio e n.º 10 da Rua de Constantino Brito, demarcado na planta n.º 4 506/1993, emitida pela DSCC, em 27 de Junho de 2008,

頁第8691號及其利用權以乙方名義登錄於該局第111610G號的土地的批給。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單一所有權制度，樓高4（肆）層，建築面積為1,263（壹仟貳佰陸拾叁）平方米，作商業用途的樓宇，但須保留建築物原有的立面。

2. 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. 土地的利用權價金總額為\$113,670.00（澳門幣拾壹萬叁仟陸佰柒拾元整）。

2. 當乙方同意接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須一次性全數繳付上款調整後的利用權價金。

3. 每年繳付的地租調整為\$284.00（澳門幣貳佰捌拾肆元整）。

4. 不按時繳付地租，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》公佈之日起計。

2. 上款所述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. 除有適當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利用期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日可達\$5,000.00（澳門幣五千元整），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。

descrito na CRP sob o n.º 8 691 a fls. 246 do livro B25 e cujo domínio útil se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 111 610G, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão 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 única, incluindo a preservação das fachadas primitivas, compreendendo 4 (quatro) pisos, afectado à finalidade comercial com a área bruta de construção de 1 263 m<sup>2</sup>.

2. A área referida no número anterior pode ser sujeita a eventual rectificação, 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 globalmente em \$ 113 670,00 (cento e treze mil, seiscentas e setenta patacas).

2. O preço actualizado 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 actualizado para \$ 284,00 (duzentas e oitenta e quatro 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 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* 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 outorgante.

#### Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento 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.

#### 第六條款——合同溢價金

當乙方交回同意接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須向甲方一次性全數繳付合同溢價金\$3,054,613.00（澳門幣叁佰零伍萬肆仟陸佰壹拾叁元整）。

#### 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，須事先獲得甲方許可，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銀行擔保或保險擔保提供保證金\$150,000.00（澳門幣拾伍萬元整），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，甲方可宣告收回土地。

2. 當發生下列任一事實時，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. 土地收回的宣告將產生以下效力：

1) 土地的利用權被撤銷；

2) 土地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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 3 054 613,00 (três milhões, cinquenta e quatro mil, seiscentas e treze patacas), 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.

#### 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 \$ 150 000,00 (cento e 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 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.

#### Cláusula nona — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução 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 do domínio útil do terreno;

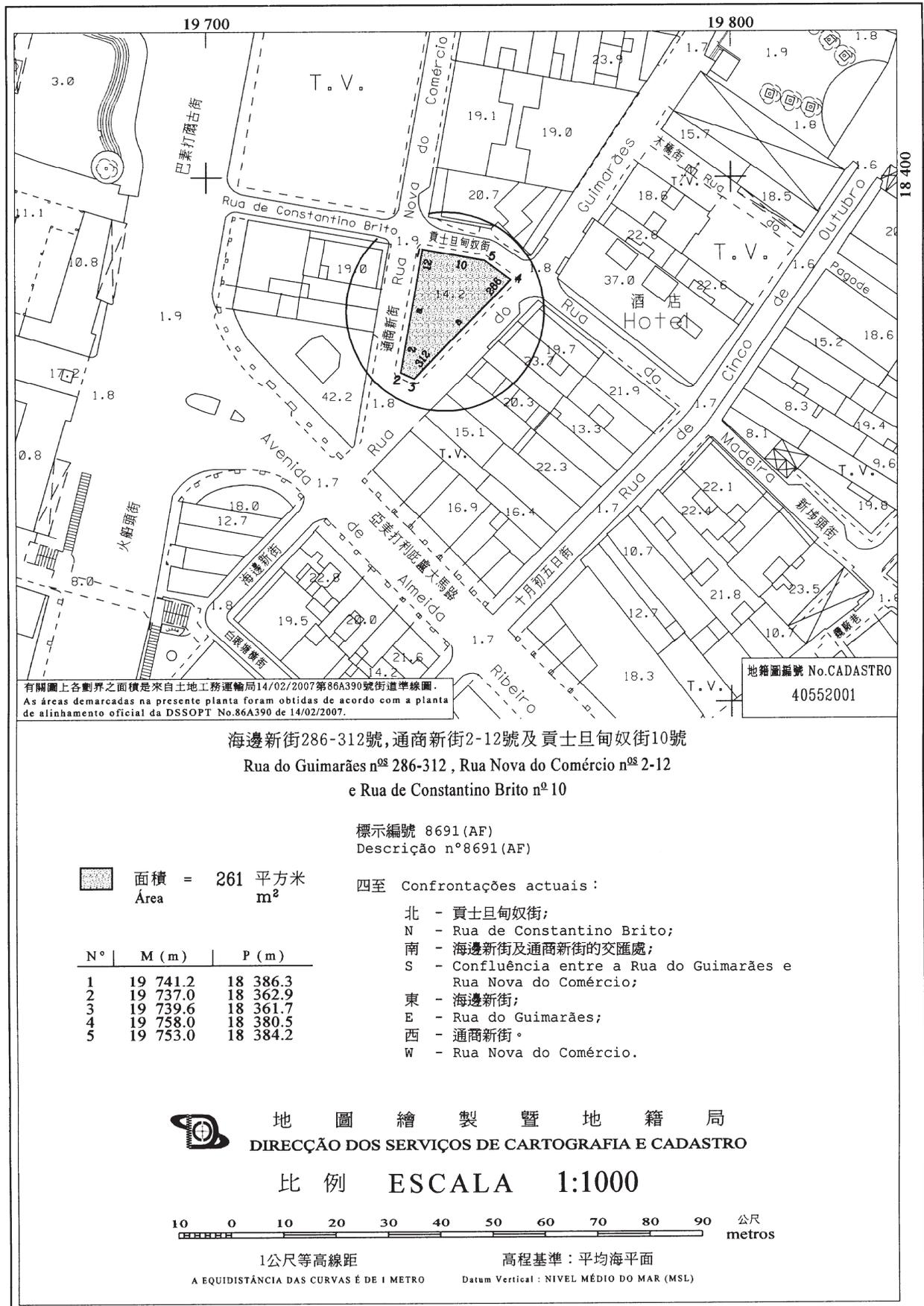
2) Reversão do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

#### 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.



批示編號 18 / 運輸工務司 /2009  
Despacho no. SOPT

土地委員會意見書編號 64/2008 於 14/08/2008  
Parecer da C.T. no. de

4506/1993 於 27/06/2008  
de

二零零九年四月二十一日於運輸工務司司長辦公室

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas,  
aos 21 de Abril de 2009. — O Chefe do Gabinete, Wong Chan

辦公室主任 黃振東

Tong.