

運輸工務司司長辦公室

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICAS

第43/2009號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 43/2009

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。

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:

一、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改一幅以租賃制度批出，面積13,889平方米，位於澳門半島，黑沙灣新填海區，稱為“U”及“U1”街區的土地的批給，標示於物業登記局第22396號，由第80/SATOP/96號批示及第52/2005號運輸工務司司長批示規範，以興建一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業、五星級酒店及停車場用途的建築物。

1. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 13 889 m², situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), designado por Quarteirão «U» e «U1», descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 396, titulada pelo Despacho n.º 80/SATOP/96 e pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 52/2005, para ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio, hotel de cinco estrelas e estacionamento.

二、本批示即時生效。

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

二零零九年九月二十三日

23 de Setembro de 2009.

運輸工務司司長 劉仕堯

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

附件

ANEXO

(土地工務運輸局第1942.03號案卷及
土地委員會第33/2009號案卷)

(Processo n.º 1 942.03 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 33/2009
da Comissão de Terras)

合同協議方：

Contrato acordado entre:

甲方——澳門特別行政區；及

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

乙方——金沙灣物業發展有限公司。

A Companhia de Desenvolvimento Predial Gold Cove, Limitada, como segundo outorgante.

鑒於：

Considerando que:

一、透過公佈於六月十九日第二十五期《澳門政府公報》第二組的第80/SATOP/96號批示，對一幅以租賃制度批予Kong Fok Long — Investimento Predial, Limitada，面積13,889平方米，位於澳門半島，黑沙灣新填海區，稱為“U”及“U1”街區，標示於物業登記局B75M冊第117頁第22396號，以興建一幢作住宅、商業及停車場用途建築物的土地的批給所衍生權利的移轉作出規範。

1. Pelo Despacho n.º 80/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 25, II Série, de 19 de Junho, foi titulada a transmissão dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 13 889 m², situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), designado por quarteirão «U» e «U1», a favor da sociedade «Kong Fok Long-Investimento Predial, Limitada», descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 396 a fls. 117 do livro B75M, para ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a habitação, comércio e estacionamento.

二、由於上述公司表示無能力履行上述批示所規範合同中規定的義務，透過由公佈於五月四日第十八期《澳門特別行政區公報》第二組的第52/2005號運輸工務司司長批示規範的合同，已把該土地批給所衍生的權利移轉予金沙灣物業發展有限

2. Dada a incapacidade manifestada pela referida sociedade em cumprir as obrigações decorrentes do contrato titulado pelo sobredito despacho, os direitos resultantes da concessão do terreno foram transmitidos a favor da «Companhia de Desenvolvimento Predial Gold Cove, Limitada», com sede na ilha da Taipa, na Estrada Governador Nobre de Carvalho, n.º 730, Edifício Ian

公司，其總辦事處設於氹仔島，嘉樂庇總督馬路730號，茵景園地下“1”，登記於商業及動產登記局第18755（SO）號。

三、由於現承批人擬在土地的利用計劃中加入一新用途——酒店——，故於二零零五年四月十五日遞交了相關修改建築計劃，而隨後對該計劃作出了多次更改，旨在改善該建設項目的安全條件及質素。

四、承批人於二零零九年四月二十九日遞交的最新修改計劃已被視為可予核准，其後，承批人透過於二零零九年五月十三日遞交的申請書，根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定及按該計劃，提出了修改批給合同的申請。

五、承批人接納合同擬本後，該案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零零九年七月二十一日舉行會議，同意批准有關申請。

六、土地委員會的意見書已於二零零九年七月三十一日經行政長官的批示確認。

七、有關土地的面積分別為11,879平方米、810平方米、576平方米及624平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零九年一月十五日發出的第4872/1994號地籍圖中以字母“A”、“B”、“C1”及“C2”定界及標示。

“B”地塊設為公共地役，以供人貨自由通行，並稱為拱廊下的行人區，而“C1”及“C2”地塊則設為非建築區域的公共地役。

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修改合同條件通知申請人。申請人透過於二零零九年九月二日遞交由張樂田，已婚，於中國出生，中國籍及王曉麗，已婚，於中國出生，中國籍，二人均居住於澳門南灣大馬路567號，大西洋銀行大廈十字樓，分別以金沙灣物業發展有限公司的總經理及經理身分代表該公司所簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，其身分及權力已經私人公證員Luís Cavaleiro Ferreira核實。

九、由本批示規範的合同第二條所規定因修改批給而應付之溢價金，已透過由土地工務運輸局於二零零九年八月十二日發出的第2009-77-902371-5號憑單，於二零零九年九月二日在澳門財稅廳收納處繳付（收入編號67647），其副本已存檔於土地委員會的案卷內。

第一條

1. 本合同標的為修改一幅以租賃制度批出，面積13,889（壹萬叁仟捌佰捌拾玖）平方米，位於澳門半島，黑沙環新填海區，名為“U”及“U1”街區，以字母“A”、“B”、

Keng Un, r/c I, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis com o n.º 18 755 (SO), através do contrato titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 52/2005, publicado no *Boletim Oficial* n.º 18, II Série, de 4 de Maio.

3. Pretendendo a actual concessionária introduzir no plano de aproveitamento do terreno uma nova finalidade – hotel –, apresentou em 15 de Abril de 2005 o respectivo projecto de alteração de arquitectura, o qual foi posteriormente objecto de diversas modificações, visando a melhoria da segurança e da qualidade do empreendimento.

4. Assim, no seguimento da apresentação, em 29 de Abril de 2009, do último projecto de alteração, que foi considerado passível de aprovação, a concessionária, através de requerimento apresentado em 13 de Maio de 2009, veio formalizar o pedido de revisão do contrato de concessão, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e em conformidade com aquele projecto.

5. Aceite a minuta do contrato pela concessionária, o processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 21 de Julho de 2009, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

6. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, de 31 de Julho de 2009.

7. O terreno em apreço encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A», «B», «C1» e «C2», com as áreas de 11 879 m², 810 m², 576 m² e 624 m², respectivamente, na planta n.º 4 872/1994, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 15 de Janeiro de 2009.

Sobre a parcela «B» é constituída servidão pública, para permitir o livre trânsito de pessoas e bens, designando-se por «zona de passeio sob a arcada», e sobre as parcelas «C1» e «C2» é constituída servidão pública «non-aedificandi».

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 de revisão titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 2 de Setembro de 2009, assinada por Cheong Lok Tin, casado, natural da China, de nacionalidade chinesa, e por Wong Hio Lai, casada, natural da China, de nacionalidade chinesa, ambos residentes em Macau, na Avenida da Praia Grande n.º 567, Edifício «BNU», 10.º andar, respectivamente na qualidade de gerente-geral e de gerente e em representação da «Companhia de Desenvolvimento Predial Gold Cove, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo notário privado Luís Cavaleiro Ferreira, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. O prémio devido pela revisão da concessão, fixado no artigo segundo do contrato titulado pelo presente despacho, foi pago em 2 de Setembro de 2009, na Recebedoria de Repartição de Finanças de Macau (receita n.º 67 647), através da guia de receita eventual n.º 2009-77-902371-5, emitida pela DSSOPT, em 12 de Agosto de 2009, cujo duplicado se encontra arquivado no processo da Comissão de Terras.

Artigo primeiro

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 13 889 m² (treze mil, oitocentos e oitenta e nove metros quadrados), designado

“C1”及“C2”定界及標示於地圖繪製暨地籍局於二零零九年一月十五日發出的第4872/1994號地籍圖中，標示於物業登記局第22396號，其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於第30443F號。有關批給由一九九二年七月六日第二十七期《澳門政府公報》公佈的第79/SATOP/92號批示規範，經一九九三年三月二十九日第十三期《澳門政府公報》公佈的第42/SATOP/93號批示更正，並經一九九六年六月十九日第二十五期《澳門政府公報》第二組公佈的第80/SATOP/96號批示及二零零五年五月四日第十八期《澳門特別行政區公報》第二組公佈的第52/2005號運輸工務司司長批示修改。

2. 鑒於上款所述，由第80/SATOP/96號批示規範，並經由第52/2005號運輸工務司司長批示規範的合同修改之合同第三條款及第四條款的內容修改如下：

“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，由1（壹）座樓裙及其上7（柒）幢塔樓組成的樓宇，其用途及建築面積如下：

- 住宅（不包括避火層面積）：.....147,045平方米；
- 商業：.....11,039平方米；
- 停車場：.....45,542平方米；
- 五星級酒店（不包括避火層面積）：.....19,699平方米；
- 酒店停車場：.....2,366平方米；
- 室外範圍：.....4,383平方米；
- 室外範圍（公共地役）：.....1,200平方米。

2. 在地圖繪製暨地籍局於二零零九年一月十五日發出的第4872/1994號地籍圖中以字母“B”定界及標示，面積810（捌佰壹拾）平方米的地塊，其位於拱廊下地面層柱子之間的地塊設為公共地役，必須留空，以便供人貨自由通行，同時不能設置任何限制，亦不得作任何形式的臨時或永久性佔用。該部分稱為拱廊下的行人區。

3. 在上述地籍圖中以字母“C1”及“C2”定界及標示，面積分別為576（伍佰柒拾陸）平方米及624（陸佰貳拾肆）平方米的地塊設為公共地役，稱為非建築區域。

第四條款——租金

- 1. :
- a) °

por quarteirão «U» e «U1», situado na península de Macau, nos NATAP, demarcado e assinalado com as letras «A», «B», «C1» e «C2» na planta n.º 4 872/1994, emitida em 15 de Janeiro de 2009, pela DSCC, descrito na CRP sob o n.º 22 396, e cujo direito resultante da concessão se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 30 443F, a qual se rege pelo Despacho n.º 79/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27, de 6 de Julho de 1992, rectificado pelo Despacho n.º 42/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 13, de 29 de Março de 1993, revisto pelo Despacho n.º 80/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 25, II Série, de 19 de Junho de 1996, e pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 52/2005, publicado no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau n.º 18, II Série, de 4 de Maio de 2005.

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas terceira e quarta do contrato titulado pelo Despacho n.º 80/SATOP/96, com a alteração introduzida pelo contrato titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 52/2005, passam a ter a seguinte redacção:

«Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício composto por 7 (sete) torres assentes sobre um pódio, em regime de propriedade horizontal, afectado às seguintes finalidades de utilização e áreas brutas de construção:

- Habitação (excluída as áreas destinadas a piso do refúgio):.....147 045 m²;
- Comércio:.....11 039 m²;
- Estacionamento:.....45 542 m²;
- Hotel de 5 estrelas: (excluída as áreas destinadas a piso do refúgio).....19 699 m²;
- Estacionamento para hotel:.....2 366 m²;
- Área livre:.....4 383 m²;
- Área livre (servidão pública):.....1 200 m².

2. Sobre a parcela de terreno demarcada e assinalada com a letra «B» na planta n.º 4 872/1994, emitida pela DSCC, em 15 de Janeiro de 2009, com a área de 810 m² (oitocentos e dez metros quadrados), que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, é constituída servidão pública, destinada, mantendo abertos os espaços entre as colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, designando-se zona de passeio sob a arcada.

3. Sobre as parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «C1» e «C2» na referida planta, respectivamente com a área de 576 m² (quinhentos e setenta e seis metros quadrados) e 624 m² (seiscentos e vinte e quatro metros quadrados), é constituída servidão pública, designando-se zona *non aedificandi*.

Cláusula quarta — Renda

- 1. :
- a).....;

b) 在土地利用完成後，租金將按以下數值計算：

- (1) 住宅：建築面積每平方米\$6.00（澳門幣陸元整）；
- (2) 商業：建築面積每平方米\$10.00（澳門幣拾元整）；
- (3) 停車場：建築面積每平方米\$6.00（澳門幣陸元整）；
- (4) 酒店：建築面積每平方米\$15.00（澳門幣拾伍元整）；
- (5) 酒店停車場：建築面積每平方米\$10.00（澳門幣拾元整）；
- (6) 室外範圍：面積每平方米\$10.00（澳門幣拾元整）。

2. ”

第二條

基於本批給合同的修改，當乙方按七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接納本合同條件時，須一次性向甲方繳付溢價金\$134,816,213.00（澳門幣壹億叁仟肆佰捌拾壹萬陸仟貳佰壹拾叁元整）。

第三條

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。

第四條

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用的法例規範。

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

- (1) Habitação: \$ 6,00/m² da área bruta de construção;
- (2) Comércio: \$ 10,00/m² da área bruta de construção;
- (3) Estacionamento: \$ 6,00/m² da área bruta de construção;
- (4) Hotel: \$ 15,00/m² da área bruta de construção;
- (5) Estacionamento do hotel: \$ 10,00/m² da área bruta de construção;
- (6) Área livre: \$ 10,00/m² da área.

2. »

Artigo segundo

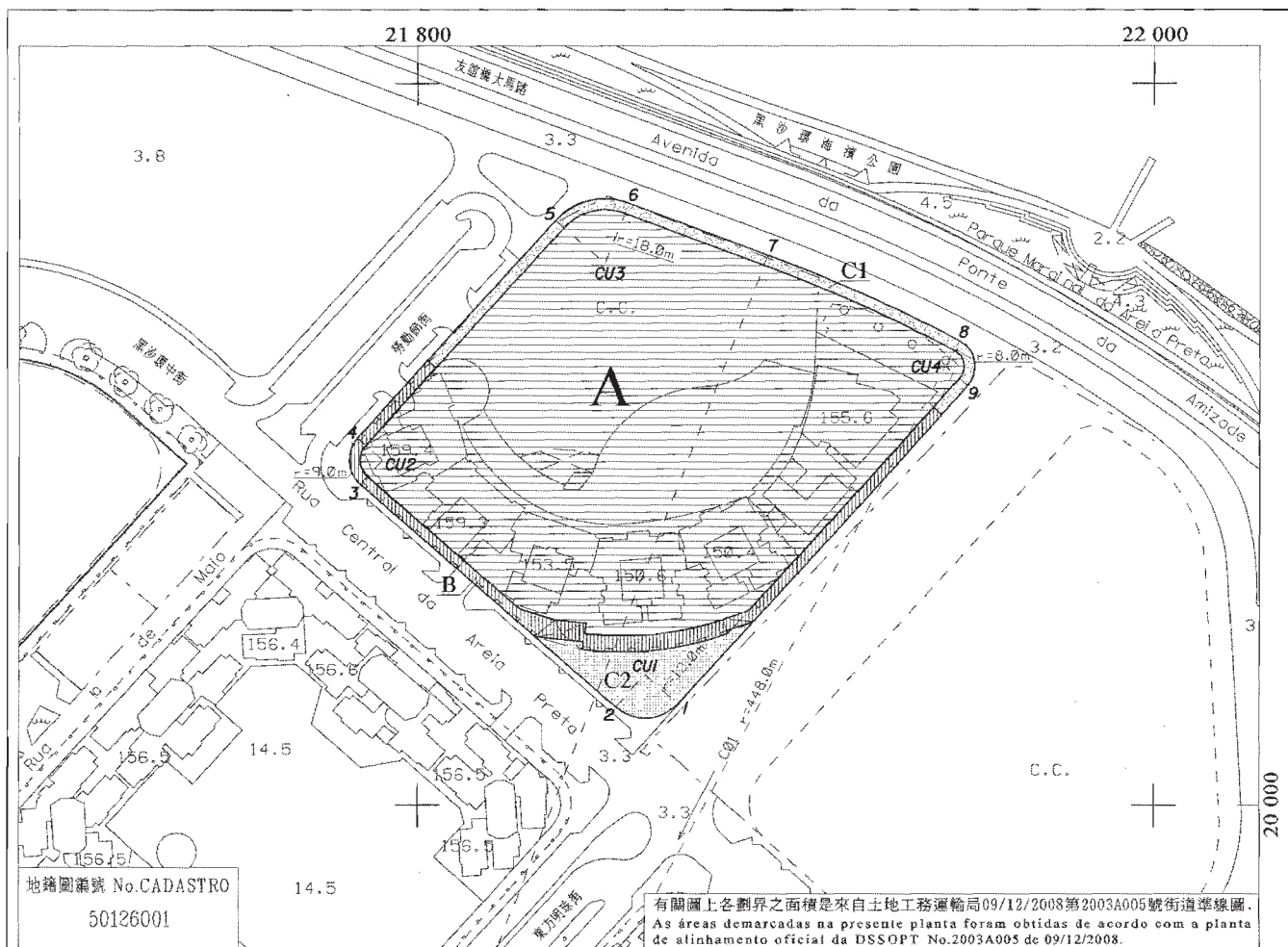
Por força da presente revisão do contrato de concessão do terreno, o segundo outorgante, paga ao primeiro outorgante, de uma vez só, a título de prémio, o montante de \$ 134 816 213,00 (cento e trinta e quatro milhões, oitocentas e dezasseis mil, duzentas e treze patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

Artigo terceiro

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.

Artigo quarto

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



位於鄰近友誼橋大馬路之土地 黑沙灣新填海區-"U"街區
 Terreno junto à Avenida da Ponte da Amizade Novos Aterros da Areia Preta - Quarteirão "U"

- 面積 "A" = 11 879 平方米
Área m²
 - 面積 "B" = 810 平方米
Área m²
 - 面積 "C1" = 576 平方米
Área m²
 - 面積 "C2" = 624 平方米
Área m²
- 四至 Confrontações actuais:
- A+B+C1+C2 地塊
 - Parcelas A+B+C1+C2 :
 - 東北 - 友誼橋大馬路;
 - NE - Avenida da Ponte da Amizade;
 - 東南 - 東方明珠街;
 - SE - Rua da Pérola Oriental;
 - 西南 - 黑沙環中街;
 - SW - Rua Central da Areia Preta;
 - 西北 - 勞動節街。
 - NW - Rua 1º de Maio.

Nº	M (m)	P (m)
CU1	21 861.8	20 036.1
CU2	21 790.5	20 095.8
CU3	21 850.9	20 150.0
CU4	21 943.4	20 121.4
C01	21 735.0	19 733.9
1	21 870.8	20 028.1
2	21 853.9	20 027.2
3	21 784.5	20 089.1
4	21 783.8	20 101.8
5	21 837.5	20 162.0
6	21 857.3	20 166.8
7	21 895.2	20 152.3
8	21 947.2	20 128.5
9	21 949.4	20 116.1

備註: - "A+B+C1+C2"地塊相應為標示編號 22396 (AR)
 OBS: - As parcelas "A+B+C1+C2" correspondem à totalidade da descrição nº22396. (AR)
 - "B"地塊為地面層須退縮形成柱廊的面積。柱廊的地面命名為柱廊下的公共人行道，並賦予公共地役權。行人可以在該處無限制通行，而任何人不得臨時或永久佔用此空間。
 A parcela "B" é área em recuo obrigatório formando arcada. A área sob a arcada constitui zona de servidão pública e é destinada ao livre trânsito de pessoas, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, a que se designa zona de passeio público sob arcada.
 - "C1+C2"地塊，地面為非建築範圍，設有公共地役權。
 As parcelas "C1+C2", na parte do rés-do-chão non-aedificandi, onde é constituída a servidão pública.



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 : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)