

第 44/2011 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 44/2011

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、第四十九條及續後條文，以及第五十七條第一款a)項的規定，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，以租賃制度及免除公開競投方式，將一幅面積16,398平方米，位於氹仔島，鄰近美副將馬路，名為“TN27”地段的土地，連同其上所建的經濟房屋綜合體的住宅獨立單位的所有權批給房屋局。

二、上款所指的經濟房屋綜合體用作商業、社會設施、公共停車場及巴士轉乘站用途的獨立單位納入澳門特別行政區資產。

三、本批示即時生效。

二零一一年九月二十一日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第 6335.01 號案卷及
土地委員會第 33/2011 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——房屋局。

鑒於：

一、房屋局，為一具有法律人格、行政及財政自治權，以及本身財產的公務法人，其組織及運作由第24/2005號行政法規核准，地址位於澳門青洲沙梨頭北巷102號，於二零一一年五月十二日提出以租賃制度及免除公開競投方式申請一幅，總面積16,398平方米，位於氹仔島，鄰近美副將馬路，名為“TN27”地段的土地，連同其上所建的經濟房屋綜合體的全部住宅獨立單位的所有權批給。

二、該綜合體為眾多經濟房屋項目中首個由澳門特別行政區政府興建的，而出售有關住宅獨立單位屬房屋局的權限。

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 29.º, do artigo 49.º e seguintes e da alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É concedido, por arrendamento e com dispensa de concurso público, ao Instituto de Habitação, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, o terreno com a área de 16 398 m², situado na ilha da Taipa, junto à Estrada Coronel Nicolau de Mesquita, designado por lote «TN27», incluindo a propriedade das fracções autónomas habitacionais do complexo de habitação económica nele implantado.

2. É integrado no património da Região Administrativa Especial de Macau as fracções autónomas destinadas a comércio, equipamento social, silo público e estação rodoviária do complexo de habitação económica referido no número anterior.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

21 de Setembro de 2011.

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

ANEXO

(Processo n.º 6 335.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 33/2011
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

O Instituto de Habitação, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. O Instituto de Habitação (IH), instituto público dotado de personalidade jurídica, autonomia administrativa e financeira e património próprio, cuja estrutura orgânica e funcionamento foram aprovados pelo Regulamento Administrativo n.º 24/2005, com endereço em Macau, na Ilha Verde, na Travessa Norte do Patane, n.º 102, em 12 de Maio de 2011 apresentou o pedido da concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área global de 16 398 m², situado na ilha da Taipa, junto à Estrada Coronel Nicolau de Mesquita, designado por lote «TN27», incluindo a propriedade da totalidade das fracções autónomas habitacionais do complexo de habitação económica nele implantado.

2. O referido complexo constitui o primeiro de entre vários empreendimentos de habitação económica que estão a ser construídos pelo Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), competindo ao IH a venda das respectivas fracções autónomas habitacionais.

三、該房屋綜合體用作商業、社會設施、公共停車場及巴士轉乘站用途的獨立單位納入澳門特別行政區資產，而出售住宅單位所得視為澳門特別行政區的收益。

四、有關土地在地圖繪製暨地籍局於二零一一年六月三日發出的第1060/1989號地籍圖中以字母“A1a”、“A1b”、“A1c”、“A2a”、“A2b”及“A2c”定界和標示，面積分別為13,522平方米、1,543平方米、88平方米、944平方米、225平方米和76平方米。

五、以字母“A1a”、“A1b”、“A1c”標示的地塊標示於物業登記局第10454號和10567號，而以字母“A2a”、“A2b”和“A2c”標示的地塊並未有在該局標示。

六、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局制定批給土地的合同擬本。申請人透過於二零一一年八月十八日遞交的聲明書，明確表示同意該擬本。

七、根據第16/2004號行政法規第三條第六款的規定，考慮到該項目對澳門特別行政區發展及居民福祉的社會重要性和利益，以及考慮到申請人的法律性質，本批給按照二零一一年八月十日行政長官批示許可獲免除支付溢價金。

八、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一一年八月十八日舉行會議，同意批准有關申請。該意見書已於二零一一年八月二十五日經行政長官的批示確認。

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人。申請人透過於二零一一年九月九日提交由譚光民，職業住所位於澳門青洲沙梨頭北巷102號，以房屋局局長身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為：

1) 甲方以租賃制度及免除公開競投方式將一幅位於氹仔島，鄰近美副將馬路，名為“TN27”地段，總面積16,398（壹萬陸仟叁佰玖拾捌）平方米的土地，連同其上所建的經濟房屋綜合體的全部住宅獨立單位的所有權批給乙方。該土地由下述地塊組成：

(1) 三幅總面積15,153（壹萬伍仟壹佰伍拾叁）平方米，價值\$350,000,000.00（澳門幣叁億伍仟萬元整），標示於物業登記局第10454號及第10567號，在本合同組成部分的地圖繪製

3. As fracções autónomas do aludido complexo habitacional destinadas a comércio, equipamento social, silo público e estação rodoviária são integradas no património da RAEM e o produto da venda das fracções habitacionais é considerado receita desta Região.

4. O terreno em apreço encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1a», «A1b», «A1c», «A2a», «A2b» e «A2c», respectivamente, com a área de 13 522 m², 1 543 m², 88 m², 944 m², 225 m² e 76 m², na planta n.º 1 060/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 3 de Junho de 2011.

5. As parcelas assinaladas com as letras «A1a», «A1b» e «A1c», encontram-se descritas na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob os n.ºs 10 454 e 10 567 e as parcelas «A2a», «A2b» e «A2c» não se encontram descritas na referida conservatória.

6. Reunidos os documentos necessários à instrução do processo, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes elaborou a minuta do contrato de concessão do terreno, que mereceu a concordância do requerente, expressa em declaração apresentada em 18 de Agosto de 2011.

7. Tendo em consideração a relevância social e o interesse do empreendimento para o desenvolvimento da RAEM e do bem estar da sua população e, ainda, a natureza jurídica do requerente, nos termos do n.º 6 do artigo 3.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004, a presente concessão é atribuída com dispensa de pagamento de prémio, conforme autorização do Chefe do Executivo, conferida por despacho de 10 de Agosto de 2011.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à comissão de Terras que, reunida em 18 de Agosto de 2011, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 25 de Agosto de 2011.

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, mediante declaração apresentada em 9 de Setembro de 2011, assinada por Tam Kuong Man, com domicílio profissional em Macau, na Travessa Norte do Patane, n.º 102, Ilha Verde, na qualidade de presidente do Instituto de Habitação.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A concessão pelo primeiro outorgante a favor do segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno situado na ilha da Taipa, junto à Estrada Coronel Nicolau de Mesquita, designado por lote «TN27», com a área global de 16 398 m² (dezasseis mil, trezentos e noventa e oito metros quadrados), incluindo a propriedade da totalidade das fracções autónomas habitacionais do complexo de habitação económica nele implantado, composto pelas seguintes parcelas de terreno:

(1) Três com a área global de 15 153 m² (quinze mil, cento e cinquenta e três metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 350 000 000,00 (trezentos e cinquenta milhões patacas), descritas na CRP sob os n.ºs 10 454 e 10 567, demarcadas e assinaladas

暨地籍局於二零一一年六月三日發出的第1060/1989號地籍圖中以字母“A1a”、“A1b”及“A1c”定界及標示的地塊；及

(2) 另外三幅總面積1,245（壹仟貳佰肆拾伍）平方米，價值\$29,000,000.00（澳門幣貳仟玖佰萬元整），在物業登記局未有標示，在同一地籍圖中以字母“A2a”、“A2b”及“A2c”定界及標示的地塊。

2) 將上項所指的經濟房屋綜合體用作商業、社會設施、公共停車場及巴士轉乘站用途的獨立單位納入澳門特別行政區資產。

2. 批給總面積16,398（壹萬陸仟叁佰玖拾捌）平方米，在上述地籍圖中以字母“A1a”、“A1b”、“A1c”、“A2a”、“A2b”及“A2c”定界及標示的土地，以下簡稱為土地，其連同建築物的所有權的批給由本合同的條款規範。

第二條款——租賃期限

1. 租賃的有效期為25（貳拾伍）年，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款訂定的租賃期限可按照適用法例連續續期。

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地現已用於興建一座住宅、商業、社會設施、巴士轉乘站、公共停車場及公園用途的經濟房屋綜合體，其建築面積按用途分配如下：

- | | |
|-------------------|-------------|
| 1) 住宅 | 195,941平方米； |
| 2) 商業 | 11,287平方米； |
| 3) 社會設施 | 16,304平方米； |
| 4) 公共停車場 | 43,184平方米； |
| 5) 巴士轉乘站 | 5,670平方米； |
| 6) 公園及其輔助設施 | 13,569平方米。 |

2. 在前述地籍圖中以字母“A1b”、“A1c”、“A2b”及“A2c”定界及標示，面積1,543（壹仟伍佰肆拾叁）平方米、88（捌拾捌）平方米、225（貳佰貳拾伍）平方米及76（柒拾陸）平方米的地塊，於地面高度至最少3.50米淨高設為公共地役，供人貨自由通行，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。

3. 在上述地籍圖中以字母“A1c”及“A2c”定界及標示的地塊的下層土壤，由地面至5.0米深，設為公共地役，以便在該處安裝公用事業的基礎設施，乙方必須保持其完全不受阻礙。

com as letras «A1a», «A1b» e «A1c» na planta n.º 1 060/1989, emitida pela DSCC, em 3 de Junho de 2011, que faz parte integrante do presente contrato; e

(2) Outras três com a área global de 1 245 m² (mil, duzentos e quarenta e cinco metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 29 000 000,00 (vinte e nove milhões patacas), não descritas na CRP, demarcadas e assinaladas com as letras «A2a», «A2b» e «A2c» na mesma planta.

2) A integração no património da RAEM das fracções autónomas destinadas a comércio, equipamento social, silo público e estação rodoviária do complexo de habitação económica referido na alínea anterior.

2. A concessão do terreno com a área global de 16 398 m² (dezanove mil, trezentos e noventa e oito metros quadrados), demarcado e assinalado pelas letras «A1a», «A1b», «A1c», «A2a», «A2b» e «A2c» na referida planta da DSCC, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, incluindo a propriedade da construção, rege-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar 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, ser sucessivamente renovado.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno encontra-se aproveitado com a construção de um complexo de habitação económica destinado a habitação, comércio, equipamento social, estação rodoviária, silo público e jardim público, com as seguintes áreas brutas de construção por finalidade de utilização:

- | | |
|--|--------------------------|
| 1) Habitação | 195 941 m ² ; |
| 2) Comércio | 11 287 m ² ; |
| 3) Equipamento social | 16 304 m ² ; |
| 4) Silo público | 43 184 m ² ; |
| 5) Estação rodoviária | 5 670 m ² ; |
| 6) Jardim público e instalações de apoio | 13 569 m ² . |

2. Sobre as parcelas de terreno com as áreas de 1 543 m² (mil, quinhentas e quarenta e três metros quadrados), 88 m² (oitenta e oito metros quadrados), 225 m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados) e 76 m² (setenta e seis metros quadrados), demarcadas e assinaladas com as letras «A1b», «A1c», «A2b» e «A2c» na planta acima mencionada, é constituída servidão pública ao nível da superfície do solo, com a altura livre mínima de 3,50 metros, para livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva.

3. É constituída servidão pública sobre o subsolo das parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «A1c» e «A2c» na referida planta, até uma profundidade de 5,0 metros, o qual fica afecto à instalação das infra-estruturas dos serviços de utilidade pública a implantar na zona, obrigando-se o segundo outorgante a mantê-lo completamente desimpedido.

4. 第1款所述經濟房屋綜合體的裙樓內，面積1,454（壹仟肆佰伍拾肆）平方米的範圍設為公共地役，用作興建行人天橋輔助設施。

5. 第1款所述經濟房屋綜合體的裙樓平台上，面積13,569（壹萬叁仟伍佰陸拾玖）平方米的範圍設為公共地役，用作公園及其輔助設施。

6. 乙方與繼後的土地批給衍生權利的持有人，以及以任何名義承租或佔有樓宇獨立單位者，必須遵守及承認按照第2款至第5款設定的責任，將相關範圍留空。

7. 乙方與繼後的土地批給衍生權利的持有人，以及以任何名義承租或佔有樓宇獨立單位者，必須同意由民政總署管理第4款所指的行人天橋輔助設施及第5款所指的公園及其輔助設施，並由該署執行必要的維修及保養工作。

第四條款——租金

1. 已銷售獨立單位的租金訂定如下：

- 1) 住宅：每平方米建築面積\$1.00（澳門幣壹元整）；
- 2) 商業：每平方米建築面積\$6.50（澳門幣陸元伍角整）。

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》公佈之日起計，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例之新訂租金的即時實施。

第五條款——乙方單位的銷售

1. 乙方單位的銷售必須受公佈於二零一一年八月二十九日第三十五期《澳門特別行政區公報》第一組的第10/2011號法律約束，乙方亦須遵守以下各款所載的條件。

2. 乙方必須按照行政長官批示訂定的價格出售住宅單位。
3. 從銷售上款所述單位而獲得的全部收益被視為澳門特別行政區的收益。

第六條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本合同可被解除：

- 1) 不準時繳付租金；

4. No pódio do complexo de habitação económica referido no n.º 1, com a área de 1 454 m² (mil, quatrocentas e cinquenta e quatro metros quadrados), é constituída servidão pública destinada a construção de instalações de apoio à passagem superior pedonal.

5. Sobre o terraço do pódio do complexo de habitação económica referido no n.º 1, com a área de 13 569 m² (treze mil, quinhentas e sessenta e nove metros quadrados), é constituída servidão pública destinada a jardim público e instalações de apoio.

6. O segundo outorgante e os subsequentes titulares dos direitos resultantes da concessão, bem como os arrendatários ou possuidores, a qualquer título, das fracções autónomas do edifício ficam obrigados a respeitar e reconhecer os ónus constituídos nos termos dos n.ºs 2 a 5, mantendo livre as respectivas áreas.

7. O segundo outorgante e os subsequentes titulares dos direitos resultantes da concessão, bem como os arrendatários ou possuidores, a qualquer título, das fracções autónomas do edifício ficam obrigados a consentirem na gestão pelo Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais das instalações de apoio à passagem superior pedonal referidas no n.º 4, bem como do jardim público e das instalações de apoio referidos no n.º 5 e na realização dos trabalhos de reparação e manutenção necessários, promovidos pelo mesmo.

Cláusula quarta — Renda

1. As rendas das fracções autónomas comercializadas são fixadas da seguinte forma:

- 1) \$ 1,00 (uma pataca) por metro quadrado de área bruta de construção para habitação;
- 2) \$ 6,50 (seis patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para comércio.

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 da renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Comercialização das fracções do segundo outorgante

1. A comercialização das fracções do segundo outorgante está sujeita à Lei n.º 10/2011, publicada no *Boletim Oficial* n.º 35, I Série, de 29 de Agosto de 2011, devendo ainda o segundo outorgante cumprir as condições previstas nos números posteriores.

2. O segundo outorgante deve vender as fracções destinadas a habitação de acordo com o preço a fixar por despacho Chefe do Executivo.

3. Todo o rendimento proveniente da venda das fracções referidas no número anterior é considerado como receita da RAEM.

Cláusula sexta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- 1) Falta do pagamento pontual da renda;

2) 未經同意而更改土地已進行的利用及/或批給用途；

3) 違反第五條款所指的義務。

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。

第七條款——有權限法院

澳門特別行政區法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

第八條款——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。

2) Alteração, não consentida, do aproveitamento executado no terreno e/ou da finalidade da concessão;

3) Violação das obrigações referidas na cláusula quinta.

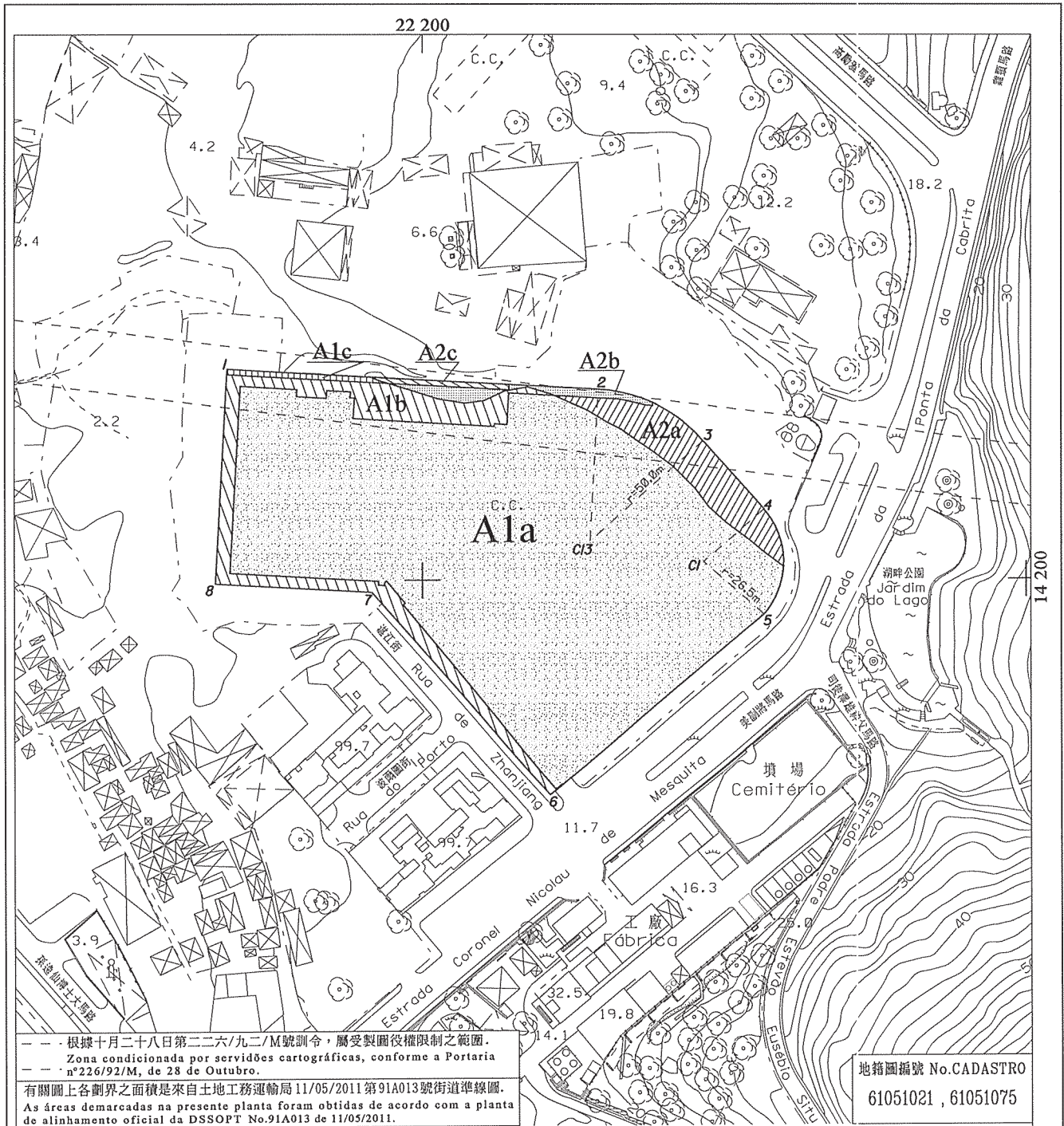
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula sétima — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é do Tribunal da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula oitava — 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.



根據十月二十八日第二六/九二/M號訓令，屬受製圖役權限制之範圍。
 Zona condicionada por servidões cartográficas, conforme a Portaria nº226/92/M, de 28 de Outubro.
 有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局 11/05/2011 第91A013號街道準線圖。
 As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.91A013 de 11/05/2011.

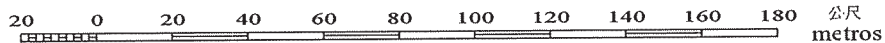
地籍圖編號 No.CADASTRO
 61051021, 61051075

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

lc

N.º	M (m)	P (m)		面積 "Área"	
C1	22 293.3	14 205.9		"A1a" = 13 522	平方米 m ²
C13	22 255.7	14 213.0		"A1b" = 1 543	平方米 m ²
1	22 135.3	14 269.7		"A1c" = 88	平方米 m ²
2	22 258.5	14 262.9		"A2a" = 944	平方米 m ²
3	22 293.1	14 246.2		"A2b" = 225	平方米 m ²
4	22 313.3	14 223.4		"A2c" = 76	平方米 m ²
5	22 313.3	14 188.5			
6	22 242.3	14 129.3			
7	22 183.2	14 196.1			
8	22 131.4	14 198.9			

四至 Confrontações actuais:

- A1a+A1b+A1c+A2a+A2b+A2c地塊 :
Parcelas A1a+A1b+A1c+A2a+A2b+A2c :
- 北 - 位於鄰近美副將馬路之土地 (n.ºs10454及 10567) 及位於鄰近雞頸馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
N - Terreno junto à Estrada Coronel Nicolau de Mesquita (n.ºs10454 e 10567) e terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada da Ponta da Cabrita;
- 南 - 位於鄰近美副將馬路 (n.ºs10454及 10567);
S - Terreno junto à Estrada Coronel Nicolau de Mesquita (n.ºs10454 e 10567);
- 東 - 位於鄰近美副將馬路 (n.ºs10454及 10567) 及位於鄰近雞頸馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
E - Terreno junto à Estrada Coronel Nicolau de Mesquita (n.ºs10454 e 10567) e terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada da Ponta da Cabrita;
- 西 - 位於鄰近美副將馬路 (n.ºs10454及 10567).
W - Terreno junto à Estrada Coronel Nicolau de Mesquita (n.ºs10454 e 10567).

- 備註: - "A1a+A1b+A1c"地塊為標示編號 10454及 10567的部分。
OBS: - As parcelas "A1a+A1b+A1c" são parte das descrições n.ºs10454 e 10567.
- "A2a+A2b+A2c"地塊, 於物業登記局被推定沒有登記的土地。
As parcelas "A2a+A2b+A2c" são terreno que se presume omissa na C.R.P..
- "A1b+A1c+A2b+A2c"地塊, 表示地面以上淨高不少於 3.5米用作公共道路用途, 並賦予公共地役權。
As parcelas "A1b+A1c+A2b+A2c" representam a superfície do solo com a altura livre mínima de 3.5m destinada a via pública, constituindo a servidão pública.
- "A1c+A2c"地塊, 須預留空間由地面以下 5米深用作公共服務基礎建設用途, 並賦予公共地役權。
As parcelas "A1c+A2c" são terreno reservado o espaço a uma profundidade de 5m abaixo do nível do solo para a instalação de infra-estruturas dos serviços da utilidade pública, constituindo a servidão pública.



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