

## 第 58/2011 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號法律第二十九條第一款c)項、第四十九條及續後數條、第一百零七條、第一百零八條及第一百五十五條的規定，作出本批示：

一、批准將一幅以租賃制度批出，面積33,814平方米，位於路環島，鄰近石排灣馬路，標示於物業登記局第22603號的土地批給所衍生的權利有償轉讓予新康怡投資股份有限公司。該批給由一九七二年十二月五日訂立的公證書規範，並經四月七日第93/84號批示修改。

二、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改以租賃制度批出上款所指土地的批給，以興建一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業及停車場用途的樓宇。

三、基於上述修改及根據對該地點所確定的新地段劃分，第一款所述的公司放棄上述土地的兩幅面積4,840平方米及12,719平方米地塊的批給，以分別納入澳門特別行政區私產及公產。

四、以租賃制度批出兩幅面積1,844平方米及1,733平方米的毗鄰地塊，以與第一款所指土地的剩餘面積合併及共同利用，而該土地的面積改為19,832平方米。

五、本批示即時生效。

二零一一年十二月二十九日

運輸工務司司長 劉仕堯

## 附件

(土地工務運輸局第8077.03號案卷及  
土地委員會第35/2011號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——新康怡投資股份有限公司；及

丙方——豐怡建築材料製品有限公司。

鑒於：

一、豐怡建築材料製品有限公司，登記於商業及動產登記局C2冊第97頁第559 SO號，根據物業登記局F38K冊第277頁

## Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 58/2011

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, dos artigos 49.º e seguintes, dos artigos 107.º, 108.º e 155.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É autorizada a transmissão onerosa, a favor da sociedade «New Hong Yee Investimentos, S.A.», dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 33 814 m<sup>2</sup>, situado na ilha de Coloane, junto à Estrada de Seac Pai Van, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22 603, titulada pela escritura pública outorgada em 5 de Dezembro de 1972 e revista pelo Despacho n.º 93/84, de 7 de Abril.

2. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno identificado no número anterior, para ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio e estacionamento.

3. No âmbito da referida revisão e de acordo com o novo loteamento definido para o local, a sociedade referida no n.º 1 desiste a favor da Região Administrativa Especial de Macau da concessão de duas parcelas do aludido terreno, com a área de 4 840 m<sup>2</sup> e de 12 719 m<sup>2</sup>, para integrarem, respectivamente, o domínio privado e o domínio público.

4. São concedidas, por arrendamento, duas parcelas de terreno contíguas, com a área de 1 844 m<sup>2</sup> e de 1 733 m<sup>2</sup>, para serem anexadas e aproveitadas conjuntamente com a área remanescente do terreno identificado no n.º 1, o qual passa a ter a área de 19 832 m<sup>2</sup>.

5. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

29 de Dezembro de 2011.

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

## ANEXO

(Processo n.º 8 077.03 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 35/2011 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Sociedade New Hong Yee Investimentos, S.A., como segundo outorgante; e

A Empresa Industrial de Materiais de Construção, Limitada, como terceiro outorgante.

Considerando que:

1. A «Empresa Industrial de Materiais de Construção, Limitada», registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 559 SO a fls. 97 do livro C2, é titular do

第10090號登錄，其擁有一幅以租賃制度批出，面積33,635平方米，經重新測量後修正為33,814平方米，位於路環島，鄰近石排灣馬路，稱為“石礦場”，標示於物業登記局B63K冊第156頁第22603號土地的批給所衍生的權利。

二、有關批給合同已由載於財政局第148號冊第54頁及續後數頁的一九七二年十二月五日公證書規範，並已經公佈於一九八四年四月七日第十五期《澳門政府公報》的第93/84號批示修改。

三、該幅在地圖繪製暨地籍局於二零一一年五月二十五日發出的第715/1989號地籍圖中以字母“A1”、“B1”、“B2”、“C”及“D”定界及標示，面積分別為14,514平方米、735平方米、1,006平方米、12,719平方米及4,840平方米的土地，根據有關批給合同中規定的條件，已被利用設置及經營一綜合工業企業，用作生產建築材料。

四、與此同時，為配合政府所制定的公共房屋政策，土地工務運輸局已制定有關路環島石排灣的都市化計劃，當中確定新的地段劃分及新的用途。

五、為配合新的地段劃分，稱為“石礦場”土地的面積改為納入“CN1a”及“CN1b”地段、計劃的街道及部分“CN3”地段，而此地段與“CN4”、“CN5a”及“CN7”地段是用作興建公共房屋、社會設施及公共停車場。

六、由於承批公司擬更改上述土地的利用，以根據上述計劃規定的都市化準則，興建一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業及停車場用途的樓宇，於二零一一年五月二十日遞交了相關修改批給的申請，並附同一份利用的初研方案。

七、考慮到基於新的地段劃分，將已批出土地的面積縮減，承批公司請求以租賃制度批出一幅位於同一地點的土地作為補償。

八、此外，由於承批公司所營事業不許可從事房地產活動，故還請求將有關批給所衍生的權利轉讓予新康怡投資股份有限公司。

九、就有關案卷的組成，已收集土地工務運輸局各附屬單位、環境保護局、交通事務局及民航局的技術意見，並已要求承批公司遞交一份環境評估報告。

十、該申請還經土地發展諮詢小組於二零一一年六月八日及七月十三日所舉行的會議中進行了分析，而考慮到將批給用

權利 resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 33 635 m<sup>2</sup>, rectificada por novas medições para 33 814 m<sup>2</sup>, situado na ilha de Coloane, junto à Estrada de Seac Pai Van, designado por «pedreira», descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 22 603 a fls. 156 do livro B63K, conforme inscrição sob o n.º 10 090 a fls. 277 do livro F38K.

2. O contrato de concessão foi titulado por escritura pública de 5 de Dezembro de 1972, exarada de fls. 54 e seguintes do livro n.º 148 da Direcção dos Serviços de Finanças, adiante designada por DSF, e foi revisto pelo Despacho n.º 93/84, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 15, de 7 de Abril de 1984.

3. O terreno, demarcado e assinalado com as letras «A1», «B1», «B2», «C» e «D», com a área, respectivamente, de 14 514 m<sup>2</sup>, 735 m<sup>2</sup>, 1 006 m<sup>2</sup>, 12 719 m<sup>2</sup> e 4 840 m<sup>2</sup>, na planta n.º 715/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 25 de Maio de 2011, foi aproveitado com a instalação e exploração de um complexo industrial destinado ao fabrico de materiais de construção, de acordo com as condições estipuladas no contrato de concessão.

4. Entretanto, em articulação com os objectivos da política de habitação pública delineados pelo Governo, a DSSOPT procedeu à elaboração de um projecto de plano urbanístico para a zona de Seac Pai Van, na ilha de Coloane, do qual se destaca a definição de um novo loteamento e de novos usos (finalidades).

5. De harmonia com o novo loteamento, a área do terreno designado por «pedreira» passa a integrar os lotes «CN1a» e «CN1b», arruamentos projectados e parte do «CN3», sendo este último lote, bem como os lotes «CN4», «CN5a» e «CN7» destinados à construção de habitação pública, equipamentos sociais e estacionamento público.

6. Pretendendo a concessionária modificar o aproveitamento do aludido terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado às finalidades de habitação, comércio e estacionamento, em conformidade com os parâmetros urbanísticos previstos no referido plano, submeteu, em 20 de Maio de 2011, o respectivo pedido de revisão da concessão, instruído com um estudo prévio de aproveitamento.

7. Tendo em conta a redução da área do terreno concedido, resultante do novo loteamento, a concessionária solicitou, como forma de compensação, a concessão por arrendamento de um terreno situado no mesmo local.

8. Além disso, dado que o objecto social da concessionária não permite o exercício da actividade imobiliária, a mesma requereu ainda a transmissão dos direitos resultantes da concessão a favor das sociedades «New Hong Yee Investimentos, S.A.».

9. No âmbito da instrução do procedimento foram colhidos pareceres técnicos de subunidades da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, da Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental, da Direcção dos Serviços para os Assuntos de Tráfego e da Autoridade de Aviação Civil, bem como foi solicitado à concessionária que apresentasse um relatório de avaliação ambiental.

10. O pedido foi ainda analisado pelo Grupo Consultivo para o Desenvolvimento de Terrenos, em reunião de 8 de Junho e de 13 de Julho de 2011, que se pronunciou favoravelmente, atento

途由工業更改為住宅符合有關石排灣都市化計劃，故該小組發出贊同意見，並建議承批公司遞交一份有關空氣及風流動的評估報告。

十一、就已遞交報告的內容，土地工務運輸局作出的結論是，承批公司所建議“CN1a”及“CN1b”地段的發展計劃具可行性，因為不會對周邊區域的空氣及風流動造成明顯的負面影響。

十二、土地工務運輸局計算了應得之回報，並制定有關合同擬本。該合同擬本已獲申請公司在二零一一年八月二十二日遞交的聲明書中明確表示同意。

十三、已批出土地，相當於“CN1a”及“CN1b”地段，其總面積改為19,832平方米，在上述地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”、“B2”及“B3”定界及標示。

十四、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一一年九月八日舉行會議，同意批准有關申請。土地委員會的意見書已於二零一一年十月七日經行政長官的批示確認。

十五、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上述申請公司。上述申請公司透過於二零一一年十一月十日遞交由黃國麟，居住於澳門氹仔成都街，濠景花園第二十五座，二十九樓A及唐嘉樂，居住於澳門宋玉生廣場263號，中土大廈六樓“N”，以新康怡投資股份有限公司及豐怡建築材料製品有限公司的行政管理機關成員身份代表上述公司所簽署的聲明書，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Diamantino de Oliveira Ferreira核實。

十六、申請公司已支付由本批示規範的合同第九條款1)項所訂定的溢價金及提供該合同第十條款所訂定的保證金。

#### 第一條款——合同標的

##### 1. 本合同標的為：

1) 經甲方批准，丙方以\$3,966,400.00（澳門幣叁佰玖拾陸萬陸仟肆佰元整）將一幅以租賃制度批出，位於路環島，鄰近石排灣馬路，總面積33,814（叁萬叁仟捌佰壹拾肆）平方米，標示於物業登記局B63K冊第156頁第22603號，在地圖繪製暨地籍局於二零一一年五月二十五日發出的第715/1989號地籍圖中以字母“A1”、“B1”、“B2”、“C”及“D”定界及標示的土地的批給所衍生的權利轉讓予乙方，並獲其接納。土地的批給由載於財政局148冊第54頁和續後數頁的一九七二年十二月五日訂立的公證書規範，並經公佈於一九八四年四月七日第十五期《澳門政府公報》的第93/84號批示作出修改；

o facto de a alteração da finalidade da concessão, de indústria para habitação, obedecer ao plano urbanístico de Seac Pai Van, propondo que a concessionária apresentasse o relatório de avaliação da circulação do ar e do vento.

11. Perante o teor do relatório apresentado, a DSSOPT conclui que o projecto de desenvolvimento dos lotes «CN1a» e «CN1b» proposto pela concessionária poderia prosseguir, dado não provocar, de forma evidente, impactos negativos para a circulação do ar e do vento na zona envolvente.

12. A DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato, que mereceu a concordância das requerentes, expressa em declaração apresentada em 22 de Agosto de 2011.

13. O terreno concedido, correspondente aos lotes «CN1a» e «CN1b», passa a ter a área total de 19 832 m<sup>2</sup>, demarcada e assinalada na referida planta cadastral com as letras «A1», «A2», «B1», «B2» e «B3».

14. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 8 de Setembro de 2011, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 7 de Outubro de 2011.

15. 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 às requerentes e por estas expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 10 de Novembro de 2011, assinada por Vong, Kok Lon, residente em Macau, na Rua de Seng Tou, Edifício Nova Taipa Garden, Bloco 25, 29.º andar A, Taipa e Tong, Ka Lok, residente em Macau, na Alameda Dr. Carlos d'Assumpção, n.º 263, Edifício China Plaza 6.º andar «N», na qualidade de administradores, e em representação da sociedade «New Hong Yee Investimentos, S.A.» e da «Empresa Industrial de Materiais de Construção, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo notário privado Diamantino de Oliveira Ferreira, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

16. Foi pago o prémio e prestada a caução estipulados, respectivamente, na alínea 1) da cláusula nona e na cláusula décima do contrato titulado pelo presente despacho.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

##### 1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A transmissão pelo terceiro outorgante, com autorização do primeiro outorgante e pelo preço de \$ 3 966 400,00 (três milhões, novecentas e sessenta e seis mil e quatrocentas patacas), para o segundo outorgante, que aceita, do direito resultante da concessão, por arrendamento, titulado pela escritura outorgada em 5 de Dezembro de 1972, exarada a fls. 54 e seguintes do livro n.º 148 da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), e revista pelo Despacho n.º 93/84, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 15, de 7 de Abril de 1984, do terreno com a área global de 33 814 m<sup>2</sup> (trinta e três mil, oitocentos e catorze metros quadrados), situado na ilha de Coloane, junto à Estrada de Seac Pai Van, demarcado e assinalado com as letras «A1», «B1», «B2», «C» e «D» na planta n.º 715/1989, emitida em 25 de Maio de 2011, pela DSCC, descrito na CRP sob o n.º 22 603 a fls. 156 do livro B63K, e cujo direito resultante da concessão se acha inscrito a favor do terceiro outorgante sob o n.º 10 090;

## 2) 修改上項所指的土地租賃批給：

(1) 根據新街道準線的規定，甲方接納乙方放棄一幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“D”標示，面積4,840（肆仟捌佰肆拾）平方米，價值為\$4,840,000.00（澳門幣肆佰捌拾肆萬元整），將脫離本條款第1款1）項所述土地的地塊的批給所衍生的權利，以納入澳門特別行政區私產；

(2) 根據新街道準線的規定，甲方接納乙方放棄一幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“C”標示，面積12,719（壹萬貳仟柒佰壹拾玖）平方米，價值為\$12,719,000.00（澳門幣壹仟貳佰柒拾壹萬玖仟元整），將脫離本條款第1款1）項所述土地的地塊的批給所衍生的權利，以納入澳門特別行政區公產，作為公共街道；

(3) 以租賃制度批給乙方兩幅面積分別為1,844（壹仟捌佰肆拾肆）平方米及1,733（壹仟柒佰叁拾叁）平方米，在上述地籍圖中以字母“A2”及“B3”定界及標示，未在物業登記局標示，與在同一地籍圖中以字母“A1”、“B1”及“B2”標示的地塊毗鄰，價值為\$87,944,688.00（澳門幣捌仟柒佰玖拾肆萬肆仟陸佰捌拾捌元整）的地塊。

2. 批出土地的面積現為19,832（壹萬玖仟捌佰叁拾貳）平方米，在上述地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”、“B2”及“B3”標示，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

3. 甲方承諾當具備批給條件時，以租賃制度及免除公開競投方式將一幅面積3,832（叁仟捌佰叁拾貳）平方米，位於路環島，鄰近九澳高頂馬路的土地批予乙方。上述土地作住宅、商業及停車場用途，可建容量相應為12.4倍地積比率（IUS）的建築面積，且其利用須遵守石排灣新的都市化總體規劃條件。

**第二條款——租賃期限**

1. 租賃的有效期至二零一五年十二月四日。

2. 上款所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. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度，由12（拾貳）幢，其中2（貳）幢為24（貳拾肆）層高及10（拾）幢為26

2) A revisão da concessão, por arrendamento do terreno referido na alínea anterior:

(1) O segundo outorgante desiste, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito resultante da concessão da parcela de terreno assinalada com a letra «D» na referida planta, com a área de 4 840 m<sup>2</sup> (quatro mil, oitocentos e quarenta metros quadrados) e o valor atribuído de \$ 4 840 000,00 (quatro milhões, oitocentas e quarenta mil patacas), a desanexar do terreno referido na alínea 1) do n.º 1 desta cláusula, destinada a integrar o domínio privado da RAEM;

(2) O segundo outorgante desiste, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, do direito resultante da concessão da parcela de terreno assinalada com a letra «C» na referida planta, com a área de 12 719 m<sup>2</sup> (doze mil, setecentos e dezanove metros quadrados), e o valor atribuído de \$ 12 719 000,00 (doze milhões, setecentas e dezanove mil patacas), a desanexar do terreno referido na alínea 1) do n.º 1 desta cláusula, destinada a integrar o domínio público da RAEM, como via pública;

3) A concessão, por arrendamento, a favor do segundo outorgante, de duas parcelas de terreno, demarcadas e assinaladas com as letras «A2» e «B3» na mencionada planta, com as respectivas áreas de 1 844 m<sup>2</sup> (mil e oitocentos e quarenta e quatro metros quadrados) e de 1 733 m<sup>2</sup> (mil e setecentos e trinta e três metros quadrados), às quais é atribuído o valor total de \$ 87 944 688,00 (oitenta e sete milhões, novecentas e quarenta e quatro mil, seiscentas e oitenta e oito patacas), não descritas na CRP, contíguas às parcelas de terreno assinaladas com as letras «A1», «B1» e «B2» na mesma planta.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 19 832 m<sup>2</sup> (dezanove mil, oitocentos e trinta e dois metros quadrados), assinalado com as letras «A1», «A2», «B1», «B2» e «B3» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

3. A promessa de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, a favor do segundo outorgante, de um terreno com a área de 3 832 m<sup>2</sup> (três mil, oitocentos e trinta e dois metros quadrados), situado na ilha de Coloane, junto à Estrada do Altinho de Ká-Hó. O terreno referido, a afectar às finalidades habitacional, comercial e de estacionamento, terá uma capacidade *aedificante* equivalente a área bruta de construção correspondente ao índice de utilização do solo (IUS) com o valor de 12.4, devendo o seu aproveitamento cumprir os parâmetros estipulados no novo plano geral de urbanização de Seac Pai Van, quando estiverem reunidas as condições para a sua concessão.

**Cláusula segunda — Prazo do arrendamento**

1. O arrendamento é válido até 4 de Dezembro de 2015.

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 é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, composto por 12 (doze) torres, sendo 2 (duas) com 24 (vinte e quatro) pisos e 10 (dez)

(貳拾陸)層高的塔樓，坐落於一座6(陸)層高，其中3(叁)層為地庫的裙樓所組成的樓宇，其用途分配如下：

- 1) 住宅：建築面積206,453平方米；
- 2) 商業：建築面積14,154平方米；
- 3) 停車場：建築面積73,974平方米。

2. 在地圖繪製暨地籍局於二零一一年五月二十五日發出的第715/1989號地籍圖中以字母“B1”、“B2”及“B3”標示，總面積3,474(叁仟肆佰柒拾肆)平方米的地塊的地面層設定為公共地役，並用作綠化空間。

3. 乙方必須留空上款所述條狀地段由地面至1.5米深的全部下層土壤，以便在該處安裝供水、電、燃氣和通訊的基礎設施。

4. 根據二零一一年五月十二日核准的第2011A018號街道準線圖，在地面層之上及其下層土壤預留一範圍用作甲方興建的行人天橋。

5. 第1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。

#### 第四條款——租金

1. 乙方須每年繳付租金如下：

1) 在土地利用工程進行期間，每平方米批出土地的租金為\$10.00元(澳門幣壹拾元整)，總金額為\$198,320.00(澳門幣壹拾玖萬捌仟叁佰貳拾元整)；

2) 在土地利用工程完成後，租金按以下數值計算：

(1) 住宅：每平方米建築面積\$5.00(澳門幣伍元整)；

(2) 商業：每平方米建築面積\$7.50(澳門幣柒元伍角)；

(3) 停車場：每平方米建築面積\$5.00(澳門幣伍元整)。

2. 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，租金每五年調整一次，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。

#### 第五條款——利用期限

1. 土地的利用須於二零一五年十二月四日前完成。

2. 上款所述的期限包括乙方遞交工程計劃、甲方審議該計劃及發出有關准照的時間。

com 26 (vinte e seis) pisos, assentes sobre pódio com 6 (seis) pisos, sendo 3 (três) em cave, afectado às seguintes finalidades de utilização:

- 1) Habitação: com a área bruta de construção de 206 453 m<sup>2</sup>;
- 2) Comércio: com a área bruta de construção de 14 154 m<sup>2</sup>;
- 3) Estacionamento: com a área bruta de construção de 73 974 m<sup>2</sup>.

2. É constituída servidão pública no piso térreo das parcelas de terreno assinaladas com as letras «B1», «B2» e «B3» na planta n.º 715/1989, emitida em 25 de Maio de 2011, pela DSCC, com a área global de 3 474 m<sup>2</sup> (três mil, quatrocentos e setenta e quatro metros quadrados), destinada a zona verde.

3. O segundo outorgante fica obrigado a reservar, sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,50 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade, gás e telecomunicações a implantar na zona.

4. De acordo com a planta de alinhamento oficial n.º 2011A018, aprovada em 12 de Maio de 2011, no subsolo e acima do piso térreo, é reservada uma área destinada a passagem superior para peões a construir pelo primeiro outorgante.

5. As áreas referidas no n.º 1 podem ser sujeitas as eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

#### Cláusula quarta— Renda

1. O segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de execução da obra de aproveitamento, \$ 10,00 (dez patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 198 320,00 (cento e noventa e oito mil, trezentas e vinte patacas);

2) Após a conclusão da obra de aproveitamento, a renda será a resultante da aplicação dos seguintes valores:

(1) Habitação: \$ 5,00/m<sup>2</sup> (cinco patacas por metro quadrado) de área bruta de construção;

(2) Comércio: \$ 7,50/m<sup>2</sup> (sete patacas e cinquenta avos por metro quadrado) de área bruta de construção;

(3) Estacionamento: \$ 5,00/m<sup>2</sup> (cinco patacas por metro quadrado) de área bruta de construção.

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

#### Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se até 4 de Dezembro de 2015.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação, pelo segundo outorgante, e apreciação, pelo primeiro outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.

3. 乙方應依照下列期限遞交工程計劃及開始施工：

1) 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90（玖拾）日內，編制和遞交工程計劃草案（建築計劃）；

2) 由核准工程計劃草案的通知日起計90（玖拾）日內，編制和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電計劃及其他專業計劃）；

3) 由核准工程計劃的通知日起計60（陸拾）日內，遞交發出工程准照的申請書；

4) 由發出工程准照日起計15（拾伍）日內，開始施工。

4. 為着上款所指期限的遵守效力，計劃須完整及適當備齊所有資料，方視為確實完成遞交。

#### 第六條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在地圖繪製暨地籍局於二零一一年五月二十五日發出的第715/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”、“B2”、“B3”、“C”及“D”標示的土地，並移走其上倘有全部建築物、物料及基礎設施。

#### 第七條款——土地上的剩餘物料

1. 未經甲方事先的書面批准，乙方不得移走或許可移走土地上任何來自挖掘地基及平整土地的物料，例如泥、石、碎石和砂。

2. 不能用於土地以及無任何其他用途的物料，僅在甲方批准後方可移走。

3. 經甲方批准移走的物料，須存放於甲方指定的地點。

4. 倘乙方違反本條款的規定，除必須繳付由土地工務運輸局鑑定人員按實際移走物料訂定的賠償外，並將被科處下列罰款：

——首次違反：\$20,000.00至\$50,000.00；

——第二次違反：\$50,001.00至\$100,000.00；

——第三次違反：\$100,001.00至\$200,000.00；

——違反四次或以上，甲方有權解除合同。

#### 第八條款——罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守第五條款所訂的任一期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以

3. Relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, o segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

2) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

3) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença da obra;

4) 15 (quinze) dias, contados a partir da data de emissão da licença da obra, para o início da obra.

4. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

#### Cláusula sexta — Encargos especiais

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno assinalado com as letras «A1», «A2», «B1», «B2», «B3», «C» e «D» na planta n.º 715/1989, emitida pela DSCC, em 25 de Maio de 2011, e a remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

#### Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido de remover ou autorizar a remoção do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, de quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para fundações e nivelamento do terreno.

2. Só são dadas autorizações pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidas com autorização do primeiro outorgante são sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

- Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

- Na 2.ª infracção: \$ 50 001,00 a \$ 100 000,00;

- Na 3.ª infracção: \$ 100 001,00 a \$ 200 000,00;

- A partir da 4.ª infracção o primeiro outorgante fica com a faculdade de rescindir o contrato.

#### Cláusula oitava — Multas

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quinta, o segundo outorgante fica sujeito a multa, que pode ir até \$ 220 000,00 (duzentas e vinte mil patacas), por cada

罰款每日可達\$220,000.00（澳門幣貳拾貳萬元整）；延遲超過60（陸拾）日，但在120（壹佰貳拾）日以內者，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. 為着第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。

#### 第九條款——合同溢價金

乙方須向甲方繳付合同溢價金\$243,796,343.00（澳門幣貳億肆仟叁佰柒拾玖萬陸仟叁佰肆拾叁元整），繳付方式如下：

1) \$90,000,000.00（澳門幣玖仟萬元整），當乙方按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時繳付；

2) 餘款\$153,796,343.00（澳門幣壹億伍仟叁佰柒拾玖萬陸仟叁佰肆拾叁元整），連同利率5%的利息分6（陸）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合共\$27,921,722.00（澳門幣貳仟柒佰玖拾貳萬壹仟柒佰貳拾貳元整）。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後6（陸）個月內繳付。

#### 第十條款——保證金

1. 按照七月五日第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\$198,320.00（澳門幣壹拾玖萬捌仟叁佰貳拾元整）。

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. 本條款第1款所述的保證金，在遞交土地工務運輸局發出的使用准照後，應乙方要求，由財政局退還。

#### 第十一條款——工程及使用准照

1. 工程准照僅在乙方遞交已按照本合同第九條款的規定繳付已到期溢價金的證明後，方予發出。

2. 使用准照僅在遞交已全數繳付第九條款所訂定的溢價金及已履行第六條款所訂定的義務的證明後，方予發出。

#### 第十二條款——轉讓

1. 當土地未被完全的利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，

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, salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes que estejam, 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 nona — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 243 796 343,00 (duzentos e quarenta e três milhões, setecentas e noventa e seis mil, trezentas e quarenta e três patacas) da seguinte forma:

1) \$ 90 000 000,00 (noventa milhões patacas), é pago 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;

2) O remanescente, no valor de \$ 153 796 343,00 (cento e cinquenta e três milhões, setecentas e noventa e seis mil, trezentas e quarenta e três patacas) que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 6 (seis) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 27 921 722,00 (vinte e sete milhões, novecentas e vinte e uma mil, setecentas e vinte e duas patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato.

#### 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 \$ 198 320,00 (cento e noventa e oito mil, trezentas e vinte patacas), por meio de depósito ou 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. A caução referida no n.º 1 desta cláusula será devolvida ao segundo outorgante pela DSF, a pedido daquele, após a apresentação da licença de utilização emitida pela DSSOPT.

#### Cláusula décima primeira — Licença de obras e de utilização

1. A licença de obras só é emitida mediante a apresentação do comprovativo de que o segundo outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula nona do presente contrato.

2. A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula nona se encontra pago na sua totalidade, e desde que se mostrem cumpridas as obrigações previstas na cláusula sexta.

#### Cláusula décima segunda — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, de-

須事先獲得甲方的批准，而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. 基於利用的性質，對於12幢塔樓中各幢的獨立單位，當竣工並取得有關的使用准照後，即批准轉讓批給所衍生的狀況。

3. 為保證工程所需的融資，乙方可按照十二月二十六日第51/83/M號法令第二條的規定，將批出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。

#### 第十三條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許行政當局執行監督工作的代表進入該土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效執行任務。

#### 第十四條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- 1) 第八條款第1款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 當土地的利用未完成，未經同意而更改批給用途；
- 3) 土地的利用中止超過90（玖拾）日，但有合理解釋且為甲方接受的特殊原因除外。

2. 合同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. 合同的失效導致土地連同其上的所有改善物歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償。

#### 第十五條款——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；
- 2) 當土地的利用完成時，未經同意而更改土地的利用及/或批給用途；
- 3) 四次或以上重複不履行第七條款規定的義務；
- 4) 不履行第六條款及第九條款規定的義務；
- 5) 違反第十二條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓。

pende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

2. Dadas as características do aproveitamento, fica, desde já, autorizada a transmissão de situações decorrentes da concessão respeitantes às fracções autónomas de cada uma das doze torres que forem sendo concluídas e desde que obtida a respectiva licença de utilização.

3. 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 sediadas ou com sucursal na RAEM, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

#### Cláusula décima terceira — 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 de 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 décima quarta — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

- 1) Findo o prazo da multa agravada, previsto n.º 1 da cláusula oitava;
- 2) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;
- 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 do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

#### Cláusula décima quinta — Rescisão

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

- 1) Falta do pagamento pontual da renda;
- 2) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;
- 3) Incumprimento repetido, a partir da 4.ª infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;
- 4) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta e nona;
- 5) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima segunda.

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。

*第十六條款——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。

*第十七條款——適用法例*

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用的法例規範。

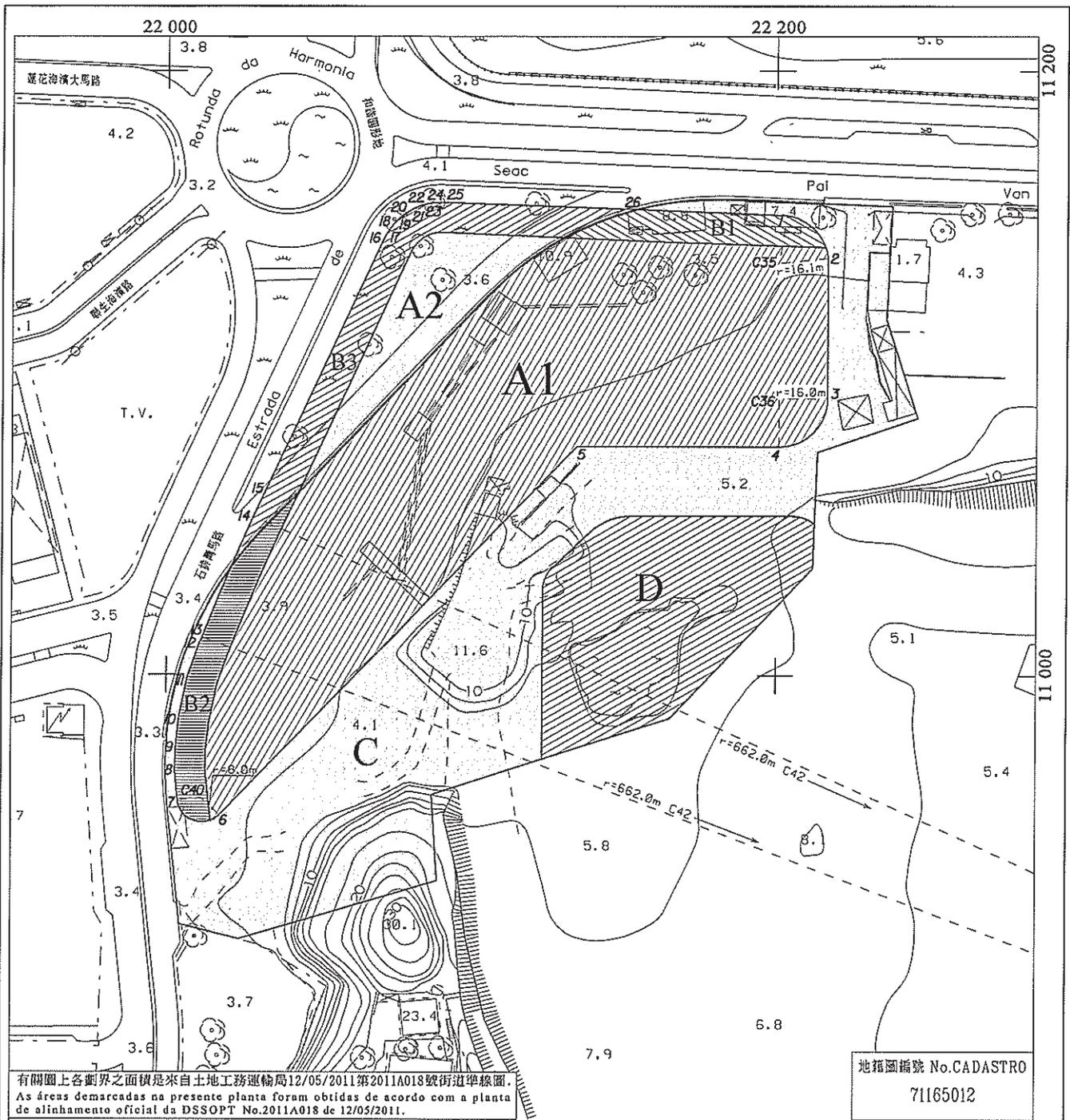
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

*Cláusula décima sexta — Foro competente*

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

*Cláusula décima sétima — 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.



有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局12/05/2011第2011A018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.2011A018 de 12/05/2011.

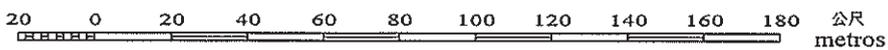
地籍圖編號 No.CADASTRO  
71165012

位於鄰近石排灣馬路之土地-路環  
 Terreno junto à Estrada de Seac Pai Van - Coloane



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)

N°	M (m)	P (m)	N°	M (m)	P (m)	N°	M (m)	P (m)
C35	22 200.8	11 136.2	7	22 003.9	10 958.5	17	22 071.6	11 146.3
C36	22 200.8	11 091.6	8	22 002.9	10 968.4	18	22 073.5	11 148.9
C40	22 011.8	10 959.2	9	22 003.1	10 975.9	19	22 075.6	11 151.1
C42	22 630.6	10 777.5	10	22 004.2	10 985.9	20	22 077.8	11 152.8
1	22 203.2	11 152.1	11	22 007.0	10 999.2	21	22 079.9	11 154.1
2	22 216.8	11 137.9	12	22 010.9	11 010.7	22	22 082.1	11 155.1
3	22 216.8	11 091.6	13	22 011.7	11 012.4	23	22 084.2	11 155.7
4	22 200.8	11 075.6	14	22 028.4	11 052.3	24	22 087.1	11 156.3
5	22 134.4	11 075.6	15	22 032.3	11 060.9	25	22 091.4	11 156.3
6	22 017.6	10 953.7	16	22 070.7	11 144.6	26	22 154.2	11 154.1

地塊 Parcela A1	=	14 514 m <sup>2</sup>	地塊 Parcela B3	=	1 733 m <sup>2</sup>
地塊 Parcela A2	=	1 844 m <sup>2</sup>	地塊 Parcela C	=	12 719 m <sup>2</sup>
地塊 Parcela B1	=	735 m <sup>2</sup>	地塊 Parcela D	=	4 840 m <sup>2</sup>
地塊 Parcela B2	=	1 006 m <sup>2</sup>			

#### 四至 Confrontações actuais :

- A1+A2+B1+B2+B3 地塊 :  
Parcelas A1+A2+B1+B2+B3 :
- 北/西 - C地塊及石排灣馬路;  
N/W - Parcela C e Estrada de Seac Pai Van;
- 南/東 - C地塊;  
S/E - Parcela C;
- C 地塊 :  
Parcela C :
- 北 - A1·B2地塊及石排灣馬路;  
N - Parcelas A1, B2 e Estrada de Seac Pai Van;
- 南 - B1·D地塊及位於鄰近石排灣馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;  
S - Parcelas B1, D e terreno que se presume omisso na C.R.P., junto à Estrada de Seac Pai Van;
- 東 - B2·D地塊, 石排灣馬路 1號 (n°21202) 及位於鄰近石排灣馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;  
E - Parcelas B2, D, Estrada de Seac Pai Van n°1(n°21202) e terreno que se presume omisso na C.R.P., junto à Estrada de Seac Pai Van;
- 西 - A1·B1地塊及石排灣馬路;  
W - Parcelas A1, B1 e Estrada de Seac Pai Van;
- D 地塊 :  
Parcela D :
- 北/西 - C地塊;  
N/W - Parcela C;
- 南/東 - 位於鄰近石排灣馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記。  
S/E - Terreno que se presume omisso na C.R.P., junto à Estrada de Seac Pai Van.

備註: - "A1+B1+B2+C+D"地塊, 相應為標示編號 22603(AR)。

OBS: As parcelas "A1+B1+B2+C+D" correspondem à totalidade da descrição n°22603(AR).

- "A2+B3"地塊, 於物業登記局被推定為沒有登記, 為符合街道準線之要求, 應向澳門特別行政區政府申請批給之土地。  
As parcelas "A2+B3" são terreno que se presume omisso na C.R.P., por força do novo alinhamento deve ser solicitada à Administração a concessão da parcela em causa.
- "B1+B2+B3"地塊, 為非建築綠化範圍, 須預留空間 (由地面以下至 1.5米深) 用作公共服務基礎建設用途, 並賦予公共地役權。  
As parcelas "B1+B2+B3" são área non-aedificandi, destinada a zona verde. Deverá reservar o espaço (a uma profundidade de 1.5m abaixo do nível do solo) para a instalação de infra-estruturas dos serviços da utilidade pública, constituindo a uma servidão pública.
- "C"地塊為符合土地重整要求, 應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。  
A parcela "C" deve ser desocupada e integrada no Domínio Público por força do reordenamento do terreno.
- "D"地塊, 應被騰空及歸入澳門特別行政區私產土地。  
A parcela "D" é terreno deve para o efeito ser desocupada e integrada no Domínio Privado da R.A.E.M..



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

屬本圖附件 715/1989 於 25/05/2011  
Anexo à Planta de

二零一一年十二月二十九日於運輸工務司司長辦公室

辦公室代主任 張佩儀

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas,  
aos 29 de Dezembro de 2011. — A Chefe do Gabinete, substituída,  
Cheong Pui I.