

第 49/2012 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 49/2012

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42平方米，位於澳門半島大堂巷，其上建有4及4A號樓宇，標示於物業登記局第275號的土地的批給，以興建一幢屬單一所有權制度，作商業用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零一二年十一月二十日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第 2325.02 號案卷及
土地委員會第 8/2012 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——萬成國際集團有限公司。

鑒於：

一、萬成國際集團有限公司，依法在香港設立和登記，總辦事處設於香港，28/F, Henry House, 42 Yun Ping Road, Causeway Bay, 通訊處為澳門提督馬路123號協華工業大廈1字樓B，根據以其名義作出的第192776G號登錄，該公司擁有一幅面積42平方米，位於澳門半島大堂巷，其上建有4及4A號樓宇，標示於物業登記局B2冊第34頁背頁第275號的土地的利用權。

二、土地的田底權以澳門特別行政區的名義登錄於F45K冊第39頁第14465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，樓高三層，作商業用途的樓宇，因此於二零一一年三月十一日向土地工務運輸局遞交一份建築計劃。根據該局副局長於二零一一年五月三十日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

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 constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área de 42 m², situado na península de Macau, na Travessa da Sé, onde se encontra construído o prédio n.ºs 4 e 4A, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 275, para ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, destinada à finalidade de comércio.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

20 de Novembro de 2012.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 325.02 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 8/2012
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade «Maxon International Holdings Limited», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Maxon International Holdings Limited», sociedade legalmente constituída e registada em Hong Kong, com sede em Hong Kong, 28/F, Henry House, 42 Yun Ping Road, Causeway Bay, e com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 123, Edifício Industrial Hip Va, 1.º andar B, é titular do domínio útil do terreno com a área de 42 m², situado na península de Macau, na Travessa da Sé, onde se encontra construído o prédio n.ºs 4 e 4A, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 275 a fls. 34v do livro B2, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 192 776G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM, sob o n.º 14 465 a fls. 39 do livro F45K.

3. Pretendendo a concessionária proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, compreendendo 3 pisos, afectado à finalidade de comércio, submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, em 11 de Março de 2011, o respectivo projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora, de 30 de Maio de 2011.

四、申請公司於二零一一年七月六日向行政長官遞交申請書，根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，請求按照已獲土地工務運輸局視為可予核准的計劃，批准更改土地的利用及修改批給合同。

五、在集齊組成案卷所需的文件，尤其是有關受澳門特別行政區現行法律約束及受澳門特別行政區法院管轄的聲明書後，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。該擬本已獲承批公司於二零一二年一月十一日遞交的聲明書，明確表示同意。

六、合同標的土地的面積為42平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一一年八月二十四日發出的第4523/1993號地籍圖中定界。

七、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一二年四月十二日舉行會議，同意批准有關申請。土地委員會的意見書已於二零一二年五月十二日經行政長官的批示確認。

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承批公司。該公司透過於二零一二年六月十四日遞交由譚逢敬，居住於香港，15/F, Euro Trade Centre, 21-23 Des Voeux Road, Central, 和吳鎮科，居住於香港，D12, Grenville House, 1-3 Magazine Gap Road, 以萬成國際集團有限公司行政管理機關成員身分代表該公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，其身分及權力已經私人公證員馮建業核實。

九、承批公司已支付由本批示規範的合同第三條款第1款規定的經調整的利用權價金和第七條款規定的溢價金，並已提供上述合同第八條款第2款規定的保證金。

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，面積為42（肆拾貳）平方米，位於澳門半島大堂巷，其上建有4及4A號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一一年八月二十四日發出的第4523/1993號地籍圖中定界和標示，並標示於物業登記局B2冊第34頁背頁第275號及其利用權以乙方名義登錄於第192776G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3（叁）層，建築面積為139平方米的商業用途樓宇。

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。

4. Por requerimento dirigido ao Chefe do Executivo, em 6 de Julho de 2011, a concessionária veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto considerado passível de aprovação pela DSSOPT, e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

5. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, nomeadamente a declaração de sujeição à lei vigente na RAEM e jurisdição dos tribunais desta Região, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta de contrato de revisão de concessão que mereceu a concordância da concessionária, expressa em declaração apresentada em 11 de Janeiro de 2012.

6. O terreno objecto do contrato, com a área de 42 m², encontra-se demarcado na planta n.º 4 523/1993, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 24 de Agosto de 2011.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 12 de Abril de 2012, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 12 de Maio de 2012.

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 concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 14 de Junho de 2012, assinada por Tam Fung King, residente em Hong Kong, 15/F, Euro Trade Centre, 21-23 Des Voeux Road, Central, e Ng Chun For Henry, residente em Hong Kong, D12, Grenville House, 1-3 Magazine Gap Road, na qualidade de administradores e em representação da sociedade «Maxon International Holdings Limited», qualidade e poderes verificados pelo notário privado Fong Kin Ip, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. A concessionária pagou o preço actualizado do domínio útil e o prémio, bem como prestou a caução estipulados, respectivamente, no n.º 1 da cláusula terceira, na cláusula sétima e no n.º 2 da cláusula oitava do contrato titulado pelo presente despacho.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 42 m² (quarenta e dois metros quadrados), situado na península de Macau, na Travessa da Sé, onde se encontra construído o prédio n.ºs 4 e 4A, demarcado e assinalado na planta n.º 4 523/1993, emitida pela DSCC, em 24 de Agosto de 2011, descrito na CRP sob o n.º 275 a fls. 34v do livro B2, cujo domínio útil se encontra inscrito sob o n.º 192 776G a favor do segundo outorgante, 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, compreendendo 3 (três) pisos, afectado à finalidade de comércio, com a área bruta de construção de 139 m².

2. A área referida no número anterior pode ser sujeita a eventual rectificação, a realizar no momento de vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

第三條款——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金調整為\$16,680.00（澳門幣壹萬陸仟陸佰捌拾元整）。
2. 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，須一次性全數繳付第1款所訂定的經調整的利用權價金的差額。
3. 每年繳付的地租調整為\$101.00（澳門幣壹佰零壹元整）。
4. 不準時繳付地租，將按照稅務執行政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》公佈之日起計。
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相關准照所需的時間。
3. 乙方須依照下列期限遞交工程計劃及開始施工：
 - 1) 由第1款所指的批示公佈之日起計30（叁拾）日內，編製和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電和其他專業計劃）；
 - 2) 由通知工程計劃獲核准之日起計60（陸拾）日內，遞交發出工程准照的申請書；
 - 3) 由發出工程准照之日起計15（拾伍）日內，開始施工。
4. 為遵守上款所指期限的效力，計劃須完整及適當地備齊所有資料後，方視為確實完成遞交。

第五條款——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八月二十四日發出的第4523/1993號地籍圖中定界及標示的土地，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施。

第六條款——罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守第四條款所訂的任一期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日可達\$1,000.00（澳門幣壹仟元整），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。

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 16 680,00 (dezasseis mil, seiscentas e oitenta patacas).
2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulado no n.º 1, 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 \$ 101,00 (cento e uma 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* da Região Administrativa Especial de Macau 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, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.
3. Relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, o segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:
 - 1) 30 (trinta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);
 - 2) 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;
 - 3) 15 (quinze) dias, contados 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 quinta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação do terreno demarcado e assinalado na planta n.º 4 523/1993, emitida pela DSCC, em 24 de Agosto de 2011, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula sexta — Multa

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quarta, o segundo outorgante fica sujeito a multa, que pode ir até \$ 1 000,00 (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, salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante.

2. 遇有不可抗力或發生被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。

第七條款——合同溢價金

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，須向甲方一次性全數繳付合同溢價金\$441,252.00（澳門幣肆拾肆萬壹仟貳佰伍拾貳元整）。

第八條款——轉讓

1. 倘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，尤其是有關溢價金方面。

2. 在不妨礙上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提供保證金\$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，在發出使用准照或許可轉讓批給所衍生的權利時退還。

第九條款——監督

在批出土地的利用期間，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，使其有效地執行任務。

第十條款——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) 第六條款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 未經同意而中斷土地的利用。

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. 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 sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 441 252,00 (quatrocentas e quarenta e uma mil, duzentas e cinquenta e duas 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 oitava — 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 nona — 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 décima — 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 sexta;
- 2) Interrupção não consentida do aproveitamento do terreno.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

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

- 1) Extinção do domínio útil do terreno;

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。

第十一條款——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的任何爭訟的法院。

第十二條款——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。

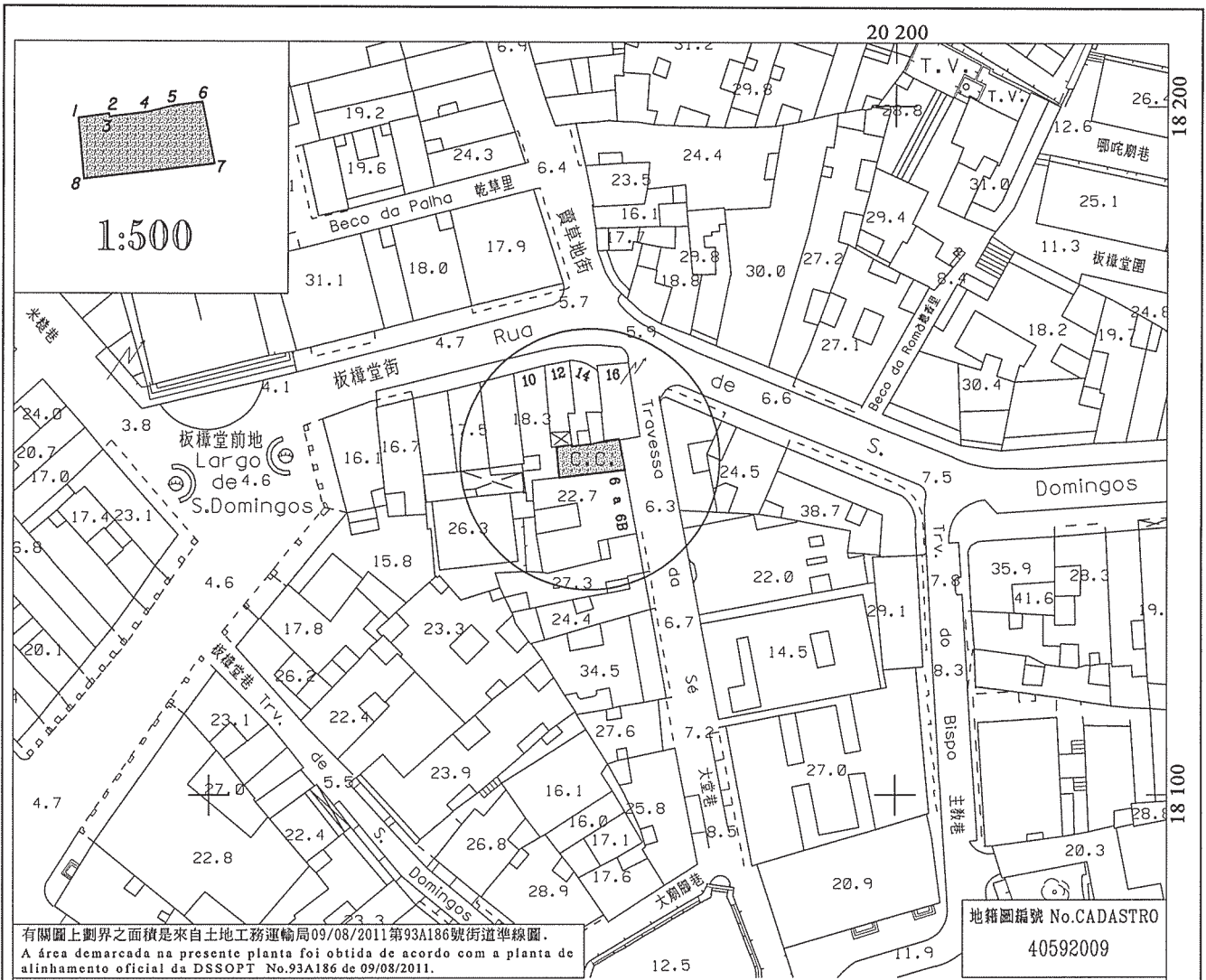
2) Reversão do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima primeira — Foro competente

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

Cláusula décima segunda — 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.



有關圖上劃界之面積是來自土地工務運輸局09/08/2011第93A186號街道準線圖。
 A área demarcada na presente planta foi obtida de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.93A186 de 09/08/2011.

地籍圖編號 No.CADASTRO
 40592009

大堂巷4-4A號
 Travessa da Sé nºs 4 - 4A

面積 = 42 平方米
 Área m²

標示編號 275(AF)
 Descrição nº275(AF)

四至 Confrontações actuais :

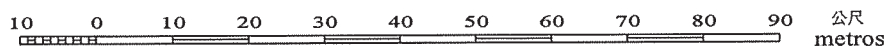
Nº	M (m)	P (m)
1	20 150.6	18 150.4
2	20 152.8	18 150.7
3	20 152.8	18 150.5
4	20 155.6	18 150.9
5	20 157.6	18 151.3
6	20 159.7	18 151.6
7	20 160.6	18 147.1
8	20 151.0	18 146.0

- 北 - 板樟堂街12-14號(nºs2135及5758)及16號(nº776);
- N - Rua de S.Domingos nºs12-14(nºs2135 e 5758) e nº16(nº776);
- 南 - 大堂巷6-6B號(nº20254);
- S - Travessa da Sé nºs6-6B(nº20254);
- 東 - 大堂巷;
- E - Travessa da Sé;
- 西 - 板樟堂街10號(nº2533)。
- W - Rua de S.Domingos nº10(nº2533)。



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)