

運輸工務司司長辦公室

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICAS

第 32/2015 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 32/2015

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，並根據第10/2013號法律《土地法》第一百二十五條第二款及第二百一十三條的規定，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 n.º 2 do artigo 125.º e do artigo 213.º, ambos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), 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，批准將一幅以長期租借制度批出，面積790平方米，位於澳門半島得勝馬路，其上曾建有22號樓宇，標示於物業登記局第9169號的土地的批給所衍生的權利有償轉讓予“偉人物業投資有限公司”。

1. É autorizada nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a transmissão onerosa, a favor da «Companhia de Investimento de Propriedade Wai Ian Limitada», do direito resultante da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 790 m², situado na península de Macau, na Estrada da Vitória, onde se encontrava construído o prédio com o n.º 22, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 9 169.

二、本批示即時生效。

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

二零一五年三月二十七日

27 de Março de 2015.

運輸工務司司長 羅立文

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Raimundo Arrais do Rosário*.

附件

ANEXO

(土地工務運輸局第1446.02號案卷及
土地委員會第29/2014號案卷)

(Processo n.º 1 446.02 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 29/2014 da
Comissão de Terras)

合同協議方：

Contrato acordado entre:

甲方——澳門特別行政區；

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

乙方——偉人物業投資有限公司；及

A «Companhia de Investimento de Propriedade Wai Ian, Limitada», como segundo outorgante; e

丙方——米熾強、張曙、周射遠及李坤峰。

Mai Chi Keong, Zhang Shu, Chao Se Un e Lei Kuan Fong, como terceiros outorgantes.

鑒於：

Considerando que:

一、透過公佈於一九九五年四月十二日第十五期《澳門政府公報》第二組的第35/SATOP/95號運輸暨工務政務司批示，批准修改一幅以長期租借制度批予米熾強、張曙、周射遠和李坤峰，修正後的面積為790平方米，位於澳門半島得勝馬路，其上曾建有22號樓宇的土地的批給。米熾強、張曙及周射遠，均為男性，以分別財產制結婚，中華人民共和國出生，而李坤峰，男性，未婚，成年人，澳門出生，彼等的職業住所均位於澳門高地烏街29號6字樓。

1. Pelo Despacho n.º 35/SATOP/95, do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 15, II Série, de 12 de Abril de 1995, foi titulada a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área rectificada de 790 m², situado na península de Macau, na Estrada da Vitória, onde se encontrava construído o prédio n.º 22, a favor de Mai Chi Keong, Zhang Shu e Chao Se U, casados no regime de separação de bens, naturais da República Popular da China e de Lei Kuan Fong, solteiro, maior, natural de Macau, com domicílio profissional em Macau, na Rua de Pedro Coutinho n.º 29, 6.º andar.

二、有關土地標示於物業登記局B26冊第56頁背頁第9169號，而土地的利用權以承批人的名義登錄於G26M冊第42頁第3884號。土地的田底權以國家的名義登錄於F3冊第16頁背頁第

2. O aludido terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 9 169 a fls. 56v do livro B26 e o domínio útil está inscrito a favor dos concessionários sob o n.º 3 884 a fls. 42 do livro G26M. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor do

1571號及F6冊第132頁第3830號，而由有關批示規範的批給修改則登錄於第24737F號。

三、按照上述批示規範的修改批給合同第二條款及第四條款的規定，土地用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高16層，其中3層為地庫，作住宅、商業和停車場用途的樓宇，土地利用的總期限為30個月，由該批示在《澳門政府公報》公佈之日起計。

四、於一九九八年底，建築工程，即土地重新利用的工程已完成，然而，未有進行驗樓及發出使用准照，因需要延長土地的利用期限，但承批人須先繳付拖欠的最後兩期溢價金才可獲得批准。

五、該款於二零零零年十一月三十日支付，包括有關的遲延利息。

六、雖然如此，但由於種種原因，驗樓仍未進行。

七、於二零一一年十一月八日，關顯明和關偉霖以承批人轉受權人身份要求將有關土地的批給所衍生的權利轉讓予其，並請求訂定一個18個月的利用期限，以進行所需的維修工程，因建於該土地上的建築物已落成多年，其內部及設施可能已破損。

八、然而，於二零一二年十月二十四日，上述轉受權人向土地工務運輸局遞交一份新的轉讓土地批給合同所衍生的權利予“偉人物業投資有限公司”的申請，該公司總辦事處設於澳門慕拉士大馬路181至183號，來來集團大廈5字樓，登記於商業及動產登記局第44472 SO號，而當時該等人士乃有關公司的股東。此外，並再次申請訂定一個18個月的利用期限。

九、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算了附加溢價金並制定合同擬本。該擬本已獲申請公司和承批人分別於二零一四年七月二日、八月六日和二十七日遞交的聲明書明確表示同意。

十、該土地的面積為790平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一四年八月二十二日發出的第3822/1992號地籍圖中定界。

十一、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一四年十一月十三日舉行會議，同意批准有關申請。土地委員會的意見書已於二零一四年十二月十二日經行政長官的批示確認。

十二、由本批示規範的合同條件已通知申請人，該等申請人透過於二零一五年一月三十日遞交由曾旭明和曾旭惠，均為男

Estado sob o n.º 1 571 a fls. 16v do livro F3 e o n.º 3 830 a fls. 132 do livro F6, e a revisão da concessão titulada pelo aludido despacho sob o n.º 24 737F.

3. De acordo com o estabelecido nas cláusulas segunda e quarta do contrato de revisão de concessão titulado pelo sobredito despacho, o terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de um edifício de 16 pisos, sendo 3 em cave, em, regime de propriedade horizontal, afectado às finalidades de habitação, comércio e estacionamento, no prazo global de 30 meses, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* desse despacho.

4. Em finais de 1998 a obra de construção que consubstancia o reaproveitamento do terreno estava concluída, mas não foi realizada a vistoria e emitida a licença de utilização, em virtude da necessidade de prorrogação do prazo de aproveitamento cuja autorização ficou condicionada ao pagamento das duas últimas prestações do prémio em dívida.

5. Este pagamento, incluindo os respectivos juros de mora, foi efectuado em 30 de Novembro de 2000.

6. Não obstante, devido a vicissitudes várias não foi realizada a vistoria.

7. Em 8 de Novembro de 2011, Kuan Hin Meng e Kuan Vai Lam, na qualidade de procuradores substabelecidos dos concessionários, vieram solicitar a transmissão dos direitos resultantes da concessão do terreno em apreço a seu favor, e a fixação de um prazo de aproveitamento de 18 meses para realizar as obras de reparação necessárias, visto o interior e os equipamentos da construção nele implantada, concluída há alguns anos, se encontrarem danificados.

8. Porém, em 24 de Outubro de 2012 os sobreditos procuradores submetem à DSSOPT um novo pedido de transmissão dos direitos resultantes do aludido contrato de concessão do terreno a favor da «Companhia de Investimento de Propriedade Wai Ian Limitada», com sede em Macau, na Avenida de Venceslau de Moraes, n.ºs 181 a 183, Edifício Grupo Royal, 5.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 44 472 SO, da qual eram, ao tempo, sócios. Além disso, renovaram o pedido de fixação de um prazo de aproveitamento de 18 meses.

9. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo do prémio adicional e elaborou a minuta do contrato que mereceu a concordância da sociedade requerente e dos concessionários, expressa em declarações apresentadas em 2 de Julho e em 6 e 27 de Agosto de 2014.

10. O terreno em apreço, com a área de 790 m², encontra-se demarcado na planta n.º 3 822/1992, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 22 de Agosto de 2014.

11. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 13 de Novembro de 2014, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 12 de Dezembro de 2014.

12. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, conforme declarações apresentadas em 30 de Janeiro

性，已婚，中國籍，通訊地址位於澳門慕拉士大馬路181至183號，來來集團大廈5字樓，以米熾強、張曙、周射遠和李坤峰的轉受權人身份，以及代表“偉人物業投資有限公司”所簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該等聲明書上的確認，上述人士的身份及權力已由私人公證員Célia Silva Pereira核實。

十三、承讓公司已繳付由本批示規範的合同第三條1)項所規定的該期溢價金。

第一條——合同標的

1. 透過本合同，甲方批准丙方按照由公佈於一九九五年四月十二日第十五期《澳門政府公報》第二組的第35/SATOP/95號批示作為批給憑證的修改批給合同中規定的條件，以\$82,520,000.00（澳門幣捌仟貳佰伍拾貳萬元整）將一幅以長期租借方式批出，位於澳門半島，其上曾建有得勝馬路22號，面積790（柒佰玖拾）平方米，標示於物業登記局B26冊第56頁背頁第9169號，價值為\$14,915,045.00（澳門幣壹仟肆佰玖拾壹萬伍仟零肆拾伍元整）的土地的批給所衍生的權利轉讓予乙方，並獲其接受。

2. 乙方受上述修改批給合同所規定的義務約束，尤其是關於轉讓批給所衍生權利及按照已訂定的條件及期間執行利用等義務。

第二條——重新利用的期間

1. 土地重新利用的總期間為18（拾捌）個月，由作為本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款所述的期間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。

3. 乙方應遵守以下期間：

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（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，遞交動工申請。

4. 為適用上款的規定，計劃須完整及適當備齊所有資料，方視為確實完成遞交。

de 2015, assinadas por Chang Iok Meng e Chang Iok Wai, ambos casados e de nacionalidade chinesa, com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida de Venceslau de Moraes, n.ºs 181 a 183, Edifício Grupo Royal, 5.º andar, na qualidade de procuradores substabelecidos de Mai Chi Keong, Zhang Shu, Chao Se Un e Lei Kuan Fong, e em representação da sociedade com a firma «Companhia de Investimento de Propriedade Wai Ian Limitada», qualidade e poderes verificados pela notária privada Célia Silva Pereira, conforme reconhecimentos exarados naquelas declarações.

13. A sociedade transmissória pagou a prestação de prémio estipulada na alínea 1) do artigo terceiro do contrato titulado pelo presente despacho.

Artigo primeiro — Objecto do contrato

1. Pelo presente contrato os terceiros outorgantes, com autorização do primeiro outorgante e pelo preço de \$ 82 520 000,00 (oitenta e dois milhões, quinhentas e vinte mil patacas), transmitem ao segundo outorgante, que aceita, os direitos resultantes da concessão, por aforamento, do terreno, com a área de 790 m² (setecentos e noventa metros quadrados), descrito na CRP sob o n.º 9 169 a fls. 56v do livro B26, situado na península de Macau, na Estrada da Vitória, onde se encontrava construído o prédio n.º 22, ao qual é atribuído o valor de \$ 14 915 045,00 (catorze milhões, novecentas e quinze mil, quarenta e cinco patacas), nas condições estipuladas no contrato de revisão da concessão titulado pelo Despacho n.º 35/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 15, II Série, de 12 de Abril de 1995.

2. O segundo outorgante fica vinculado às obrigações estipuladas no referido contrato de revisão da concessão, designadamente, as relativas à transmissão dos direitos resultantes da concessão e à execução do aproveitamento nas condições e prazos nele definidos.

Artigo segundo — Prazo de reaproveitamento

1. O reaproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir 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. 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 (projectos de 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 de obras;

3) 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da licença de obras, para a apresentação do pedido de início da obra.

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

5. 如基於不可歸責於乙方且甲方認為充分的理由，則應乙方的申請，甲方可批准中止或延長本條款所指的任一期間。

6. 上款所指的申請須於相關期間屆滿前提出。

第三條——合同溢價金

除繳付由第35/SATOP/95號批示作為批給憑證的合同第六條款訂定的溢價金\$4,718,248.00（澳門幣肆佰柒拾壹萬捌仟貳佰肆拾捌元整），基於本次轉讓，乙方須向甲方繳付總金額為\$9,566,317.00（澳門幣玖佰伍拾陸萬陸仟叁佰壹拾柒元整）的合同溢價金，繳付方式如下：

1) \$3,500,000.00（澳門幣叁佰伍拾萬元整），當乙方交回接受經行政長官確認的擬本制定的本合同條件的聲明書時繳付；

2) 餘款\$6,066,317.00（澳門幣陸佰零陸萬陸仟叁佰壹拾柒元整），連同年利率5%的利息分2（貳）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合共\$3,147,370.00（澳門幣叁佰壹拾肆萬柒仟叁佰柒拾元整）。第一期須於作為本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後6（陸）月內繳付。

第四條——罰款

1. 基於乙方不遵守第二條所訂的任一期限，每逾期一日，處以相當於溢價金0.1%，且不少於\$1,000.00（澳門幣壹仟元整）的罰款；並以150（壹佰伍拾）日為限。

2. 基於不可歸責於乙方且為甲方認為充分的理由而批准中止或延長重新利用期間者，則免除乙方承擔上款所指的責任。

第五條——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。

第六條——適用法例

如有遺漏，本合同以第10/2013號法律和其他適用法例規範。

5. A requerimento do segundo outorgante, qualquer dos prazos referidos na presente cláusula pode ser suspenso ou prorrogado por autorização do primeiro outorgante, por motivo não imputável ao segundo outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

6. O pedido referido no número anterior tem de ser apresentado antes do termo do respectivo prazo.

Artigo terceiro — Prémio do contrato

Sem prejuízo do pagamento do prémio fixado na cláusula sexta do contrato titulado pelo Despacho n.º 35/SATOP/95, no valor de \$ 4 718 248,00 (quatro milhões, setecentas e dezoito mil, duzentas e quarenta e oito patacas), o segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, por força da presente transmissão, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 9 566 317,00 (nove milhões, quinhentas e sessenta e seis mil, trezentas e dezassete patacas), da seguinte forma:

1) \$ 3 500 000,00 (três milhões, quinhentas mil patacas), aquando do envio da declaração de aceitação das condições do presente contrato, de acordo com a minuta homologada pelo Chefe do Executivo;

2) O remanescente, no valor de \$ 6 066 317,00 (seis milhões, sessenta e seis mil, trezentas e dezassete patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 3 147 370,00 (três milhões, cento e quarenta e sete mil, trezentas e setenta 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.

Artigo quarto — Multa

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados no artigo 2.º, o segundo outorgante fica sujeito a multa no montante correspondente a 0,1% do prémio por cada dia de atraso e não inferior a \$ 1 000,00 (mil patacas), até 150 (cento e cinquenta) dias.

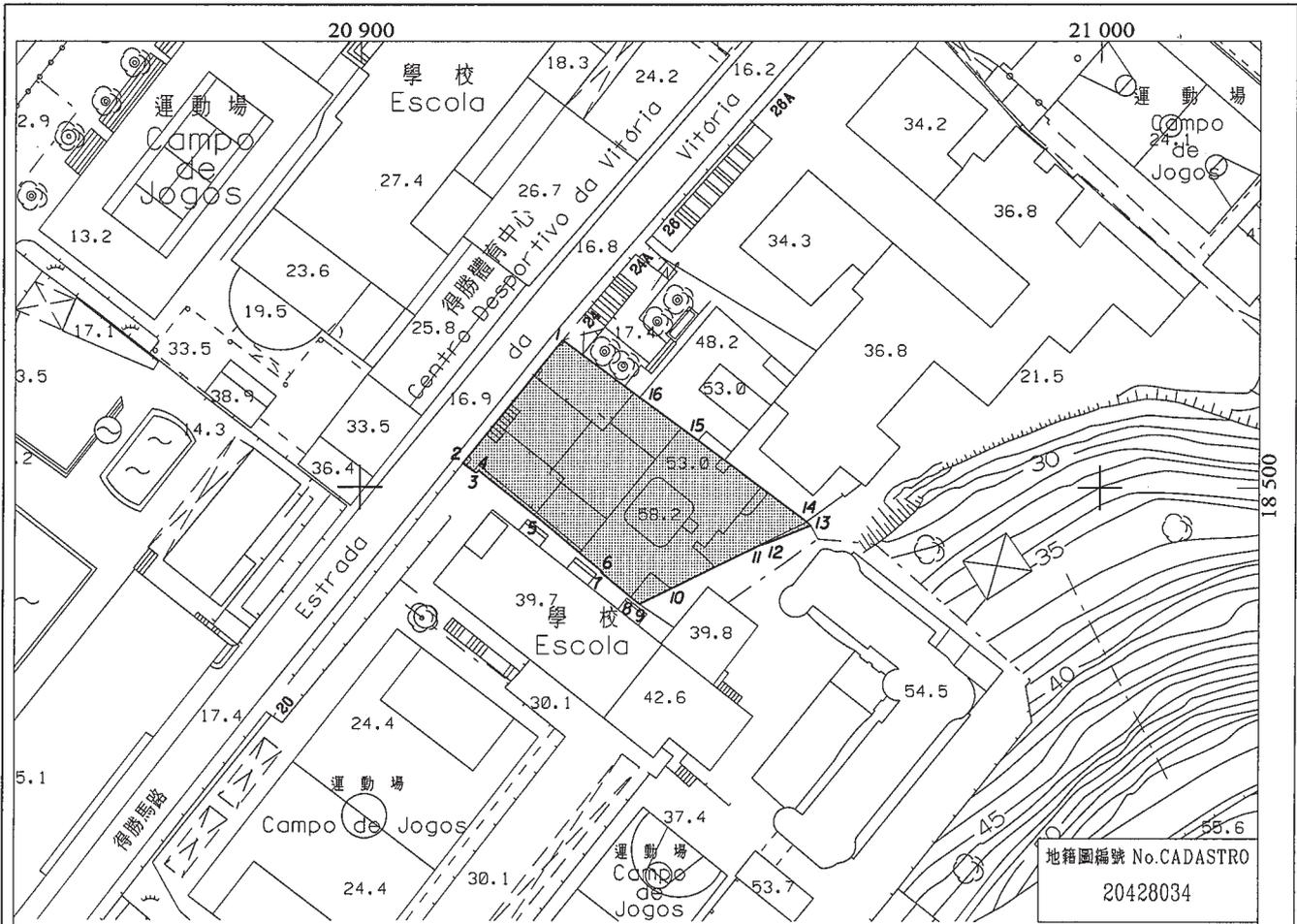
2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior no caso do primeiro outorgante ter autorizado a suspensão ou a prorrogação do prazo de reaproveitamento, por motivo não imputável ao segundo outorgante e considerado justificativo pelo primeiro outorgante.

Artigo quinto — Foro competente

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

Artigo sexto — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 10/2013, e demais legislação aplicável.



得勝馬路22號
Estrada da Vitória nº22

面積 = 790 平方米
Área m²

標示編號 9169 (AF)
Descrição nº9169 (AF)

| Nº | M (m) | P (m) |
|----|----------|----------|
| 1 | 20 927.3 | 18 520.0 |
| 2 | 20 913.8 | 18 503.2 |
| 3 | 20 915.6 | 18 501.9 |
| 4 | 20 916.0 | 18 502.3 |
| 5 | 20 924.2 | 18 495.7 |
| 6 | 20 932.7 | 18 488.5 |
| 7 | 20 932.6 | 18 488.4 |
| 8 | 20 937.3 | 18 484.5 |
| 9 | 20 937.8 | 18 484.1 |
| 10 | 20 942.9 | 18 486.6 |
| 11 | 20 953.9 | 18 492.0 |
| 12 | 20 955.6 | 18 492.6 |
| 13 | 20 961.0 | 18 494.9 |
| 14 | 20 960.3 | 18 495.5 |
| 15 | 20 945.7 | 18 506.4 |
| 16 | 20 937.7 | 18 512.3 |

四至 Confrontações actuais :

- 東北 - 得勝馬路 24-24A號(nº9176)及 26-26A號(nº9408);
- NE - Estrada da Vitória nºs24-24A (nº9176) e nºs26-26A(nº9408);
- 東南/西南 - 得勝馬路 20號(nº6144);
- SE/SW - Estrada da Vitória nº20(nº6144);
- 西北 - 得勝馬路。
- NW - Estrada da Vitória.



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 : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)