

運輸工務司司長辦公室

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

第 24/2001 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 24/2001

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、按照附於本批示並作為其組成部份的合同規定及條件，修改一幅以租賃及公開競投方式批出，面積6480平方米，位於澳門外港新填海區（NAPE）第 13 號（A2/h）地段，由柏嘉街、倫斯泰特大馬路、孫逸仙大馬路及宋玉生廣場所圍繞，標示於物業登記局 B-1K 冊第 92 頁第 22211 號的土地的批給。

1. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, precedida de concurso público, do terreno com a área de 6 480 m², designado por lote 13 (A2/h) dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), compreendido entre a Rua Cidade de Braga, Avenida Sir Anders Ljungstedt, Avenida Dr. Sun Yat-Sen e Alameda Dr. Carlos d'Assumpção, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22 211, a fls. 92 do livro B-1K.

二、本批示即時生效。

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

二零零一年三月二十三日

23 de Março de 2001.

運輸工務司司長 歐文龍

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Ao Man Long*.

附件

ANEXO

(土地工務運輸局第 1242.1 號案卷及土地委員會
第 31/2000 號案卷)

(Processo n.º 1 242.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 31/2000 da Comissão de Terras)

合同協議人：

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——Companhia de Construção e Fomento Predial Heng Yi, Limitada

A Companhia de Construção e Fomento Predial Heng Yi, Limitada, como segundo outorgante.

鑑於：

Considerando que:

一、透過一九九二年七月六日第 27 期《澳門政府公報》第二組公布的第 78/SATOP/92 號批示，對以租賃方式批給總址設於澳門黑沙環馬路七號及八號第十五座南方花園地下“A”、“B”和“C”的 Companhia de Construção e Fomento Predial Heng Yi, Limitada 的一幅位於澳門半島外港新填海區（NAPE）第 13 號（A2/h）地段，面積 6480 平方米的土地的批給作出規範。

1. Pelo Despacho n.º 78/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27, II Série, de 6 de Julho de 1992, foi titulado o contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 6 480 m², situado na península de Macau, nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), designado por lote 13 (A2/h), a favor da sociedade comercial denominada «Companhia de Construção e Fomento Predial Heng Yi, Limitada», com sede na Estrada da Areia Preta, n.º 7 e 8, edifício Nam Fong Fa Iun, bloco 15, r/c, A, B e C, em Macau.

二、然而，由於疏忽的關係，沒有按照由四月十八日第 68/91/M 號訓令核准的《外港新填海區都市整體計劃章程》的規定，在本批給合同及其他的外港新填海區土地批給合同內訂定承批人須將社會設施包括在所進行的利用。

2. Sucede que, por lapso, não ficou previsto, neste e nos demais contratos de concessão de terrenos do NAPE, a finalidade de equipamento social que os concessionários tiverem de incluir no aproveitamento realizado, de acordo com o estabelecido no Regulamento do Plano de Intervenção Urbanística dos Novos Aterros do Porto Exterior, aprovado pela Portaria n.º 68/ /91/M, de 18 de Abril.

三、鑑於此情況會妨礙樓宇的分層所有權登記和隨後訂立的單位買賣契約，因此，有需要對批給合同進行修改，以便使規定和實際執行一致。

四、由於雙方立約人對一些問題存有分歧，尤其是關於相關設施所用空間的擁有權及其特定功能方面，有關程序進展較緩慢。承批人反對在該樓宇設置任何學校，因為數百老師、學生及職員聚集會對環境造成滋擾，而除了令管理安全變得嚴重外，還會損害不動產的質量而需要進行保護。

五、於是，承批人請求考慮設置另一種不會導致太多人集中使用的設施，例如圖書館、檔案室、電腦中心或其他類似的服務。

六、在此情況下，由於在短期內無須在該區備留空間來設立學校，因此，土地工務運輸局向上級建議容許承批人占有有關社會設施或將之轉讓予第三者，若是後者，則政府享有優先權，而將來在該處開設的業務則須得到有關部門的許可。

七、該建議於二零零零年七月七日核准，隨後制定修改合同的擬本，並將之送交承批人。承批人聲明按擬本所載的條件，但建議對第十一條款第二款作輕微更改，而有關建議已獲接納。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零零年十月十二日舉行會議，同意根據已協定的條件修改批給合同。

九、土地委員會的意見書於二零零零年十一月十六日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零零年十一月十五日的贊同意見書上。

十、面積 6480 平方米的上指土地，在地圖繪製暨地籍局 (DSCC) 於二零零零年七月二十日發出的第 3859/92 號地籍圖中已定界，並標示於澳門物業登記局第 22211 號，以及以承批人名義登記於第 1465 號。

十一、根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條的規定，並為著有關效力，已將受本批示規範的合同條件通知申請人，其透過由 Lei Iok 或 Ly Ngoc，已婚，及 Chau Kam Tou，已婚，以經理身分於二零零零年十二月十五日簽署的聲明書，明確聲明接納有關條件。根據載於聲明書的確認，上述兩人的身分和權力已獲 Gonçalo Pinheiro Torres 私人公證員核實。

3. Tal facto impede o registo da propriedade horizontal do edifício e, conseqüentemente, a celebração das escrituras de compra e venda das fracções que o compõem, havendo por isso necessidade de rever o contrato de concessão, de modo a conformar o aproveitamento nele estipulado com o efectivamente realizado.

4. Assim, foi desencadeado o respectivo procedimento cujo andamento veio a revelar-se algo moroso, dadas as divergências entre as partes contratantes quanto a algumas questões, designadamente a titularidade dos espaços destinados a equipamento e a sua função específica, opondo-se a concessionária à instalação de qualquer equipamento escolar no edifício, por implicar a aglomeração de professores, alunos e empregados, constituindo um factor de perturbação do ambiente, além de agravar as questões de segurança do condomínio, com prejuízo da qualidade do imóvel, que importa preservar.

5. Deste modo, solicitou a concessionária que se ponderasse a instalação de outro tipo de equipamento que não implicasse uma utilização humana intensiva, como por exemplo bibliotecas, arquivos, centros de informática ou outros serviços similares.

6. Nestas circunstâncias, não havendo necessidade de a curto prazo disponibilizar naquela zona espaços para instalação de equipamento escolar, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) propôs superiormente que fosse admitida à concessionária a posse do equipamento social em causa ou a sua transmissão a terceiros, gozando neste caso a Região Administrativa Especial de Macau do direito de preferência e ficando a actividade a instalar naquele espaço condicionada a autorização dos serviços competentes.

7. Esta proposta mereceu a aprovação em 7 de Julho de 2000, pelo que foi elaborada e enviada à concessionária a minuta de revisão do contrato, declarando esta aceitar as condições dela constantes, propondo porém uma pequena alteração no n.º 2 da cláusula décima primeira, que foi aceite.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 12 de Outubro de 2000, emitiu parecer favorável à revisão do contrato de concessão nas condições acordadas.

9. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo de 16 de Novembro de 2000, exarado sobre o parecer favorável de 15 de Novembro de 2000, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas.

10. O terreno em apreço, com a área de 6 480 m², demarcado na planta cartográfica n.º 3 859/92, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 20 de Julho de 2000, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRP) sob o n.º 22 211 e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 1 465.

11. 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 requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 15 de Dezembro de 2000, subscritas por Lei Iok ou Ly Ngoc, casado, e Chau Kam Tou, casada, ambos na qualidade de gerentes, qualidades e poderes que foram verificados pelo Notário Privado Gonçalo Pinheiro Torres, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

第一條

1. 透過本合同，批准局部修改一幅面積6,480（陸仟肆佰捌拾）平方米，位於澳門半島外港新填海區（NAPE）第13（A2/h）地段，由柏嘉街、倫斯泰特大馬路、孫逸仙大馬路及宋玉生廣場所圍繞，在地圖繪製暨地籍局（DSCC）於二零零零年七月二十日發出的第3859/92號地籍圖中分別以字母“A”及“B”標示，標示於物業登記局（CRP）第22211號，並在該登記局以乙方的名義於第1465號登記的土地的利用。有關土地之批給受一九九二年七月六日第二十七期《澳門政府公報》公布的第78/SATOP/92號批示所約束。

2. 基於上款所指事項，受第78/SATOP/92號批示約束的合同的第三、第四及第十一條款修改如下：

第三條款——土地的利用及用途

1. 根據由一九九一年四月十八日第68/91/M號訓令核准的《外港新填海區都市整體計劃規章》，土地用作興建一屬分層所有權制度，由兩座塔樓及一座裙樓組成的樓宇。兩座塔樓均為十三層高，座落於四層高連平台頂層的裙樓上。

2. 上款所指之建築物用途如下：

- i) 商業：4,992平方米；
- ii) 住宅：35,248平方米；
- iii) 停車場：8,372平方米；
- iv) 社會設施或公共服務：2,836平方米。

3.

4.

第四條款——租金

1. 按照三月二十一日第50/81/M號訓令，乙方須繳付年租如下：

- a) 在土地利用工程施工期間，每平方米的批給土地租金為澳門幣20.00（貳拾）元，總金額為澳門幣129,600.00（拾貳萬玖仟陸佰）元；
- b) 在土地利用工程完成後，租金改為：
 - i) 商業用的建築面積每平方米為澳門幣15.00（拾伍）元；

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a modificação parcial do aproveitamento do terreno com a área de 6 480 m² (seis mil, quatrocentos e oitenta metros quadrados), situado na península de Macau, nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), designado por lote 13 (A2/h), delimitado pela Rua Cidade de Braga, Avenida Sir Anders Ljungstedt, Avenida Dr. Sun Yat-Sen e Alameda Dr. Carlos D'Assumpção, assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 3 859/92, emitida em 20 de Julho de 2000, pela DSCC, descrito na CRP sob o n.º 22 211 e inscrito na mesma Conservatória a favor do segundo outorgante sob o n.º 1 465, cuja concessão é titulada pelo Despacho n.º 78/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27/92, de 6 de Julho.

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas terceira, quarta e décima primeira do contrato titulado pelo Despacho n.º 78/SATOP/92, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo duas torres com 13 (treze) pisos cada uma, assentes sobre um pódio com 4 (quatro) pisos, incluindo o piso de cobertura, de acordo com o Regulamento do Plano de Intervenção Urbanística dos NAPE, aprovado pela Portaria n.º 68/91/M, de 18 de Abril.

2. O edifício referido no número anterior é afectado às seguintes finalidades de utilização:

- i) Comercial: 4 992 m²;
- ii) Habitacional: 35 248 m²;
- iii) Estacionamento: 8 372 m²;
- iv) Equipamento social ou serviços públicos: 2 836 m².

3.

4.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

- a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, 20,00 (vinte) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 129 600,00 (cento e vinte e nove mil e seiscentas) patacas;
- b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno:
 - i) 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado de área bruta de construção para comércio;

ii) 住宅用的建築面積每平方米為澳門幣 10.00 (拾) 元；

iii) 停車場用的建築面積每平方米為澳門幣 10.00 (拾) 元；

iv) 倘甲方不行使其取得之權利，第三條款第二款第iv) 項規定之社會設施或公共服務用的建築面積每平方米為澳門幣 10.00 (拾) 元。

2.

3.

第十一條款——轉讓

1. 在土地利用完成後，除用作社會設施或公共服務的獨立單位外，將本批給所帶來之情況轉讓，無須得到甲方許可。

2. 為維護公眾利益，並在合適的情況下，甲方保留取得面積分別為 1,461 平方米及 1,375 平方米，均位於住宅塔樓下的裙樓上的獨立單位作為社會設施或公共服務的權利。在此情況下，必須在買賣合同中指出其用途及該等單位之價值將以建築成本及第 230/93/M 號訓令所定的適用於釐定價格之其他計算因素為基礎而確定。

3. 倘甲方不行使前款所指單位之取得權，則轉讓該等單位須得到甲方的明確許可，而承讓人還須受本合同條件的修改所約束。

4. 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 號法令第二條之規定，將租賃權向設在澳門特別行政區的信貸機構作自願性抵押。

第二條——澳門特別行政區初級法院為有權限解決由本合同所產生的任何爭議的法院。

ii) 10,00 (dez) patacas por metro quadrado de área bruta de construção para habitação;

iii) 10,00 (dez) patacas por metro quadrado de área bruta de construção para estacionamento;

iv) 10,00 (dez) patacas por metro quadrado de área bruta de construção para equipamento social ou serviços públicos, prevista no item iv) do n.º 2 da cláusula terceira, caso o primeiro outorgante não exerça o seu direito de aquisição.

2.

3.

Cláusula décima primeira — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão após a conclusão do aproveitamento, com excepção das fracções autónomas destinadas a equipamento social ou serviços públicos, não necessita da autorização do primeiro outorgante.

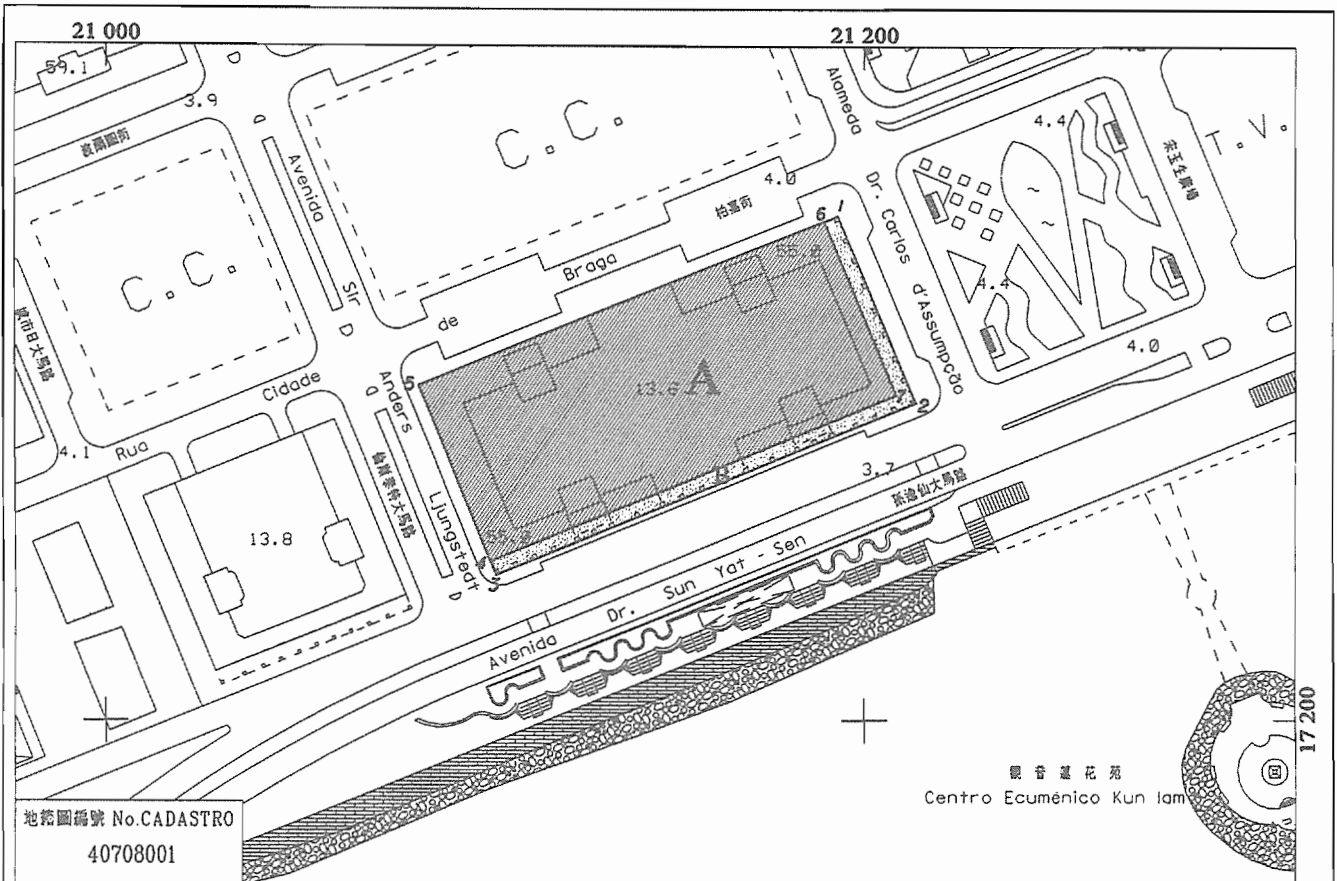
2. Na defesa do interesse público e se o achar conveniente, o primeiro outorgante reserva-se o direito de adquirir as fracções autónomas com as áreas de 1 461 m² e 1 375 m², respectivamente, destinadas a equipamento social ou serviços públicos, localizadas no pódio sob as torres destinadas a habitação, devendo neste caso o seu uso ser indicado no contrato de compra e venda e o seu valor ser definido tendo por base de referência o custo de construção e outros factores de cálculo que se considerem aplicáveis à determinação do preço, definidos na Portaria n.º 230/93/M, de 16 de Agosto.

3. Caso o primeiro outorgante não exerça o seu direito de aquisição das fracções referidas no número anterior, a transmissão dessas fracções fica dependente da sua autorização expressa e pode sujeitar o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

4. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento, a favor de instituições de crédito sediadas na RAEM, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Artigo segundo

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal Judicial de Base da RAEM.



地籍圖編號 No. CADASTRO
40708001

位於鄰近孫逸仙大馬路之土地
外港新填地-13地段 (A2/h)
Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat-Sen
NAPE - Lote 13 (A2/h)

Nº	M (m)	P (m)
1	21 193.2	17 334.1
2	21 213.6	17 284.1
3	21 102.5	17 238.8
4	21 101.0	17 242.5
5	21 082.1	17 288.8
6	21 189.5	17 332.6
7	21 208.4	17 286.3

面積 " A " = 5 800 m²
Área

面積 " B " = 680 m²
Área

四至 Confrontações actuais :

- A 地塊 : 標示編號 (22211) 的部分。
Parcela A : Parte da descrição (nº22211).

東北/東南 - B地塊;
NE/SE - Parcela B;
西南 - 倫斯泰特大馬路;
SW - Avenida Sir Anders Ljungstedt;
西北 - 柏嘉街;
NW - Rua Cidade de Braga;

- B 地塊 : 標示編號 (22211) 的部分。
Parcela B : Parte da descrição (nº22211).

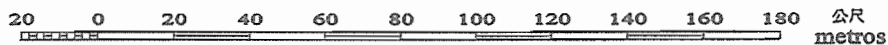
東北 - 宋玉生廣場;
NE - Alameda Dr. Carlos d'Assumpção;
東南 - 孫逸仙大馬路;
SE - Avenida Dr. Sun Yat-Sen;
西南 - A地塊及倫斯泰特大馬路;
SW - Parcela A e Avenida Sir Anders Ljungstedt;
西北 - A地塊及柏嘉街。
NW - Parcela A e Rua Cidade de Braga.

備註 - "A+B"地塊相應為標示編號 (22211)。(AR)
OBS: As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição (nº22211).(AR)
- "B"地塊, 表示地面層柱廊所佔的面積。
A parcela "B" representa a área em ocupação sobre arcadas ao nível do r/c.



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)