

第 101/2004 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 101/2004

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、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改一幅以租賃制度批出，面積3,196平方米，位於澳門半島，稱為「南灣湖計劃」A區11地段，由第99/SATOP/94號批示規範並經第71/SATOP/99號批示修改的土地的批給。

1. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 3 196 m², situado na península de Macau, designado por lote 11 da zona A do empreendimento denominado «Fecho da Baía da Praia Grande», titulado pelo Despacho n.º 99/SATOP/94, revisto pelo Despacho n.º 71/SATOP/99.

二、本批示即時生效。

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

二零零四年九月九日

9 de Setembro de 2004.

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 1393.2 號案卷及
土地委員會第 21/2002 號案卷)

(Processo n.º 1393.2 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 21/2002 da
Comissão de Terras)

合同協議方：

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——新景灣置業發展有限公司。

A «Sociedade de Investimento Imobiliário San Keng Van, SARL, Limitada», como segundo outorgante.

鑒於：

Considerando que:

一、透過公佈於一九九四年七月二十七日第三十期《澳門政府公報》第二組的第98/SATOP/94號批示，核准將一幅以租賃制度批出，面積3,196平方米，稱為「南灣湖計劃」A區11地段，用作以分層所有權制度興建一幢作商業、住宅及停車場用途的樓宇的土地批給所衍生的權利轉讓予總址設於澳門羅保博士街1至3號國際銀行大廈16字樓，登記於商業及動產登記局C19冊第135頁第7631號的新景灣置業發展有限公司。

1. Pelo Despacho n.º 98/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 30/94, II Série, de 27 de Julho, foi titulada a favor da Sociedade de Investimento Imobiliário San Keng Van, SARL, com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 1 a 3, edifício «Luso Internacional», 16.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 7 631 a fls. 135 do livro C19, a transmissão dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do lote 11 da zona A do empreendimento designado por «Fecho da Baía da Praia Grande», com a área de 3 196 m², destinado a ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, afecto a comércio, habitação e estacionamento.

二、隨後，在開展有關利用的工程計劃過程中，將該地段的面積調整為2,885平方米，以及因更改六月二十二日第134/92/M號訓令所訂定10和11地段之間界限的座標而調整有關的建築面積，作出此更改乃由於10地段須遵守經四月十八日第69/91/M號訓令核准之A區細則章程第十二條有關在地庫的最少停車位數目的規定。

2. Sucede que no desenvolvimento do projecto de obra de aproveitamento foram introduzidos ajustamentos na área do lote, passando a ser de 2 885 m², bem como nas áreas brutas de construção, resultantes da alteração dos pontos coordenados que definem os limites entre os lotes 10 e 11, fixados na Portaria n.º 134/92/M, de 22 de Junho, sendo esta alteração determinada pela exigência, relativamente ao lote 10, de cumprimento do número mínimo de lugares de estacionamento em cave, nos termos do artigo 12.º do Regulamento do Plano de Pormenor da zona A, aprovado pela Portaria n.º 69/91/M, de 18 de Abril.

三、因此，根據已核准的工程計劃，土地工務運輸局促使批給合同的修改，以便該興建中的建築物可在物業登記局進行登記。

四、在集齊組成案卷所需的文件後，制定了修改批給的合同擬本，該擬本已獲承批公司同意。由於 10 及 11 地段之間面積的調整導致在溢價金的整體計算方面出現“R”要素的減少（預計利潤的百分比），以及該等地段的計劃是由原先的承批公司遞交，故該公司無須繳付附加溢價金。

五、由於座標的更改，有關地段的面積改為 2,885 平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零二年二月七日發出的第 4213/1992 號地籍圖中以字母“A”標示。

六、以字母“B”標示的地塊歸還給澳門特別行政區私產，以便隨後作出批給後，可與 10 地段合併。

七、上述地塊標示於物業登記局第 22300 號。

八、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零零三年一月九日舉行會議，同意批准有關申請。

九、土地委員會的意見書已於二零零三年一月二十日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

十、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，已將修改批給的條件通知承批公司。該公司透過由 Ho Stanley Hung Sun 又名 Stanley Ho，譯夫，居於澳門西望洋馬路 15 號及 Rui José da Cunha，已婚，居於澳門南灣大馬路 759 號 3 字樓，兩人均以新景灣置業發展有限公司董事會的董事身分於二零零四年八月十三日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經私人公證員 Zhao Lu 核實。

第一條

由於更改載於六月二十二日第 134/92/M 號訓令內用作訂定上述計劃 A 區 10 及 11 地段之間其中一條邊界的第 32 及 33 點座標，導致土地面積減少及建築面積按用途作出調整，因此甲方透過本合同，批准修改一幅以租賃制度批出，面積 3,196 (叁仟壹佰玖拾陸) 平方米，稱為「南灣湖計劃」A 區 11 地段，由第 99/SATOP/94 號批示規範，標示於物業登記局第 22300 號並以乙方名義登錄的土地的批給合同。

3. Assim, em conformidade com o projecto de obra aprovado, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) promoveu a revisão do contrato de concessão, de forma a permitir o registo do edifício em construção na Conservatória do Registo Predial (CRP).

4. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, foi elaborada a minuta de contrato de revisão da concessão, que mereceu a concordância da concessionária, não havendo lugar a pagamento de prémio adicional, dado que o acerto de áreas entre os lotes 10 e 11 origina, no cômputo global do prémio, uma redução do factor «R» (percentagem do lucro estimado) e ainda porque os projectos desses lotes foram apresentados pela primitiva concessionária.

5. O lote em apreço, devido à alteração das coordenadas, passa a ficar com a área de 2 885 m², assinalada com a letra «A» na planta n.º 4 213/1992, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 7 de Fevereiro de 2002.

6. A parcela assinalada com a letra «B» reverte ao domínio privado da Região Administrativa Especial de Macau, de forma a permitir a sua anexação, precedida de concessão, ao lote 10.

7. As referidas parcelas de terreno encontram-se descritas na CRP sob o n.º 22 300.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 9 de Janeiro de 2003, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

9. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 20 de Janeiro de 2003, exarado sobre parecer favorável, da mesma data, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas.

10. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada em 13 de Agosto de 2004, subscrita por Ho Stanley Hung Sun aliás Stanley Ho, viúvo, residente em Macau, na Estrada da Penha, n.º 15, e Rui José da Cunha, casado, residente em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 759, 3.º andar, ambos na qualidade de administradores do Conselho de Administração da «Sociedade de Investimento Imobiliário San Keng Van, SARL», qualidade e poderes verificados pelo Notário Privado Zhao Lu, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Artigo primeiro

Pelo presente contrato o primeiro outorgante autoriza a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com 3 196 m² (três mil, cento e noventa e seis metros quadrados), designado por lote 11 da zona A do empreendimento denominado «Fecho da Baía da Praia Grande», titulado pelo Despacho n.º 99/SATOP/94, descrito na CRP sob o n.º 22 300 e inscrito a favor do segundo outorgante, devido à alteração das coordenadas dos pontos 32 e 33 constantes de Portaria n.º 134/92/M, de 22 de Junho, que definem um dos limites entre os lotes 10 e 11 da zona A do referido empreendimento, o que origina a redução da área do terreno e o ajustamento das áreas brutas de construção por finalidade.

第二條

基於上條所述的修改及考慮到已核准的計劃，甲乙雙方同意如下：

1) 將一幅面積311(叁佰壹拾壹)平方米，價值\$1,194,577.00(澳門幣壹佰壹拾玖萬肆仟伍佰柒拾柒元整)，在地圖繪製暨地籍局於二零零二年二月七日發出的第4213/1992號地籍圖中以字母“B”標示，將脫離上條所述稱為11地段，面積改為2,885(貳仟捌佰捌拾伍)平方米，在上述地籍圖中以字母“A”標示的地塊歸還給甲方，以納入其私產。

2) 批給合同第三、第四、第五及第七條款更改如下：

「第三條款——土地的利用及用途

土地用作興建一幢屬分層所有權制度，作商業、住宅及停車場用途的樓宇，其建築面積如下：

——商業：..... 2,440 平方米；

——住宅：..... 19,209 平方米；

——停車場：..... 4,984 平方米。

第四條款——租金

1. 在土地利用期間，乙方須每年繳付租金\$86,550.00(澳門幣捌萬陸仟伍佰伍拾元整)。

2. 在土地利用完成後，租金將按以下數值計算：

1) 商業面積每平方米 \$15.00 (澳門幣拾伍元)；

2) 住宅面積每平方米 \$10.00 (澳門幣拾元)；

3) 停車場面積每平方米 \$10.00 (澳門幣拾元)。

3. 由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計，租金每五年調整一次，但不妨礙在本合同生效期間所公佈的法例的新訂租金之即時實施。

第五條款——利用期限

土地的利用必須於二零零六年二月十八日前完成。

Artigo segundo

No âmbito da revisão referida no artigo anterior e tendo em conta o projecto aprovado, o primeiro outorgante e o segundo outorgante acordam no seguinte:

1) A reversão a favor do primeiro outorgante, para integração no seu domínio privado, de uma parcela de terreno com 311 m² (trezentos e onze metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 1 194 577,00 (um milhão, cento e noventa e quatro mil, quinhentas e setenta e sete) patacas, assinalada com a letra «B» na planta n.º 4 213/1992, emitida pela DSCC em 7 de Fevereiro de 2002, a desanexar do terreno identificado no artigo anterior, designado por lote 11, que passa a ter a área de 2 885 m² (dois mil, oitocentos e oitenta e cinco metros quadrados), assinalado com a letra «A» na referida planta;

2) A alteração da redacção das cláusulas terceira, quarta, quinta e sétima do contrato de concessão, que passa a ser a seguinte:

«Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio, habitação e estacionamento, com as seguintes áreas brutas de construção:

— Comercial: 2 440 m²;

— Habitacional: 19 209 m²;

— Estacionamento: 4 984 m².

Cláusula quarta — Renda

1. Durante o período de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante paga a renda anual no valor de \$ 86 550,00 (oitenta e seis mil, quinhentas e cinquenta) patacas.

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

1) \$ 15 00 (quinze) patacas por metro quadrado de área bruta para comércio;

2) \$ 10 00 (dez) patacas por metro quadrado de área bruta para habitação;

3) \$ 10 00 (dez) patacas por metro quadrado de área bruta para estacionamento.

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

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

O aproveitamento do terreno deve ficar concluído até 18 de Fevereiro de 2006.

第七條款——保證金

1. 根據七月五日第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相等於年租的保證金，金額為\$86,550.00（澳門幣捌萬陸仟伍佰伍拾元整）。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。」

第三條

澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

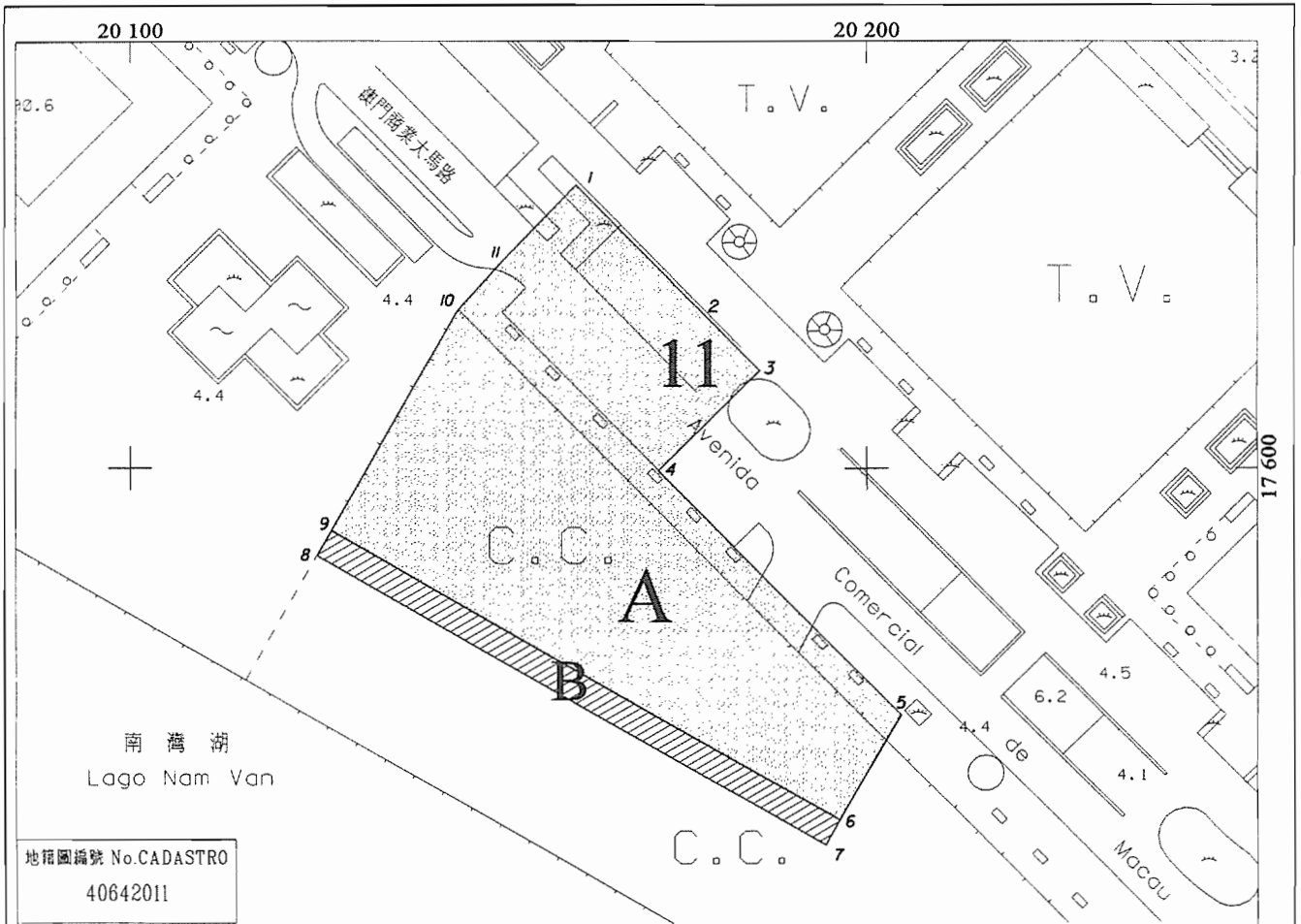
Cláusula sétima — Caução

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 equivalente à renda anual no valor de \$ 86 550,00 (oitenta e seis mil, quinhentas e cinquenta) 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 renda anual.»

Artigo terceiro

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



地籍圖編號 No.CADASTRO
40642011

位於鄰近澳門商業大馬路之土地-南灣A區"地段11"

Terreno junto à Avenida Comercial de Macau - Baía da Praia Grande Zona A "Lote 11"

面積 " A " = 2 885 m²
Área

面積 " B " = 311 m²
Área

N°	M (m)	P (m)
1	20 160.5	17 638.5
2	20 177.2	17 621.8
3	20 185.5	17 613.4
4	20 171.6	17 599.7
5	20 204.6	17 566.5
6	20 196.3	17 552.0
7	20 194.4	17 548.6
8	20 125.3	17 588.1
9	20 127.2	17 591.5
10	20 144.4	17 621.6
11	20 150.2	17 628.0

四至 Confrontações actuais :

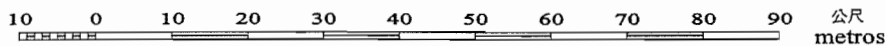
- A 地塊:
Parcela A :
東北 - 澳門商業大馬路;
NE - Avenida Comercial de Macau;
東南 - 位於鄰近澳門商業大馬路之土地(n°22299)及澳門商業大馬路;
SE - Terreno junto à Avenida Comercial de Macau(n°22299) e Avenida Comercial de Macau;
西南 - B地塊;
SW - Parcela B;
西北 - 位於鄰近澳門商業大馬路之土地(n°22298)及澳門商業大馬路;
NW - Terreno junto à Avenida Comercial de Macau(n°22298) e Avenida Comercial de Macau.
- B 地塊:
Parcela B :
東北 - A地塊;
NE - Parcela A;
東南/西南 - 位於鄰近澳門商業大馬路之土地(n°22299);
SE/SW - Terreno junto à Avenida Comercial de Macau(n°22299);
西北 - 位於鄰近澳門商業大馬路之土地(n°22298).
NW - Terreno junto à Avenida Comercial de Macau(n°22298).

備註: - "A+B"地塊相應為標示編號22300.
OBS As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição n°22300.



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 BQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)