

第13/2006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號法律第一百零七條及第一百二十九條的規定，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3,507平方米，位於澳門半島漁翁街，其上曾建有15及17號都市樓宇，用作興建一幢住宅、商業及停車場用途的樓宇的土地的批給，有關批給由第36/SATOP/93號批示規範，並經第72/SATOP/96號批示及第16/2004號運輸工務司司長批示作出修改。

二、基於上述修改，根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積152平方米的地塊歸還澳門特別行政區，以便納入其公產作為公共街道。故批出土地的面積現為3,355平方米。

三、本批示即時生效。

二零零六年二月六日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第585.04號案卷及
土地委員會第33/2005號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——信藝置業投資發展有限公司。

鑒於：

一、透過公佈於二零零四年三月十七日第十一期《澳門特別行政區公報》第二組的第16/2004號運輸工務司司長批示，批准根據由公佈於一九九三年三月十五日第十一期《澳門政府公報》的第36/SATOP/93號批示規範，並經公佈於六月五日第二十三期《澳門政府公報》第二組的第72/SATOP/96號批示規範的合同作出修改的修改批給合同中規定的條件，將一幅以長期租借制度批出，面積3,507平方米，位於澳門半島漁翁街，其上曾建有15及17號都市樓宇，標示於物業登記局B28冊第104頁第10528號的

Despacho do Secretário para os Transportes e
Obras Públicas n.º 13/2006

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 107.º e 129.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 do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área de 3 507 m², situado na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio urbano n.ºs 15 e 17 da Rua dos Pescadores, titulado pelo Despacho n.º 36/SATOP/93, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 72/SATOP/96 e pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 16/2004, para aproveitamento com a construção de um edifício afecto à finalidade habitacional, comercial e de estacionamento.

2. No âmbito da revisão referida, por força dos novos alinhamentos, reverte, livre de ónus ou encargos, a favor da Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o seu domínio público, como via pública, uma parcela de terreno com a área de 152 m², ficando o terreno concedido com a área de 3 355 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

6 de Fevereiro de 2006.

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

ANEXO

(Processo n.º 585.04 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 33/2005
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Investimento e Desenvolvimento Predial Trust Art, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 16/2004, publicado no *Boletim Oficial* n.º 11/2004, II Série, de 17 de Março, foi autorizada a transmissão onerosa a favor da «Companhia de Investimento e Desenvolvimento Predial Trust Art, Limitada», com sede em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, Edifício Marina Plaza, r/c, «P» e «Q», registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 17 603 (SO), dos direitos resultantes da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 3 507 m², situado na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio urbano n.ºs 15 e 17 da Rua dos Pescadores, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 10 528 a fls. 104 do livro B28, nas condições estipuladas no contrato de revisão da concessão titulado pelo Despacho n.º 36/SATOP/93, pu-

土地的批給所衍生的權利有償移轉予信藝置業投資發展有限公司。該公司總址設於澳門北京街 173 至 177 號海冠中心地下 “P” 及 “Q” 。

二、根據上述轉讓合同第二條的規定，土地的利用須由二零零四年三月十七日，即規範該合同的批示的公佈日起計三十六個月期限內進行。

三、承批公司於二零零五年三月一日向土地工務運輸局遞交了一份建築計劃，根據該局局長於二零零五年四月二十六日作出的批示，該建築計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、由於上述計劃所包括的按使用用途的面積分配及樓宇的層數與第 72/SATOP/96 號批示規範的合同中所規定者不同，承批公司透過二零零五年五月二十三日遞交的申請書，請求根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百零七條的規定及按照已遞交土地工務運輸局的計劃，批准更改土地的利用，並修改批給合同。

五、在組成案卷後，土地工務運輸局制定了修改批給合同擬本，根據該擬本，無須因建築面積的增加而繳付溢價金，因其價值低於由承批公司獨力承擔的特別負擔的成本。

六、因此，在承批公司透過二零零五年八月十二日的聲明書明確表示接納合同擬本後，案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零五年九月十五日舉行會議，同意批准有關申請。

七、土地委員會的意見書於二零零五年十月六日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零五年九月二十六日的贊同意見書上。

八、土地在地圖繪製暨地籍局於二零零五年二月二十二日發出的第 134/1989 號地籍圖中以字母 “A” 及 “B” 標示。

基於有關地點的新街道準線的規定，將上述土地中一幅面積 152 平方米，以字母 “B” 標示的地塊歸還澳門特別行政區，以納入公產，故該土地的面積現為 3,355 平方米。

九、該幅批出土地設有以債權銀行名義登錄於物業登記局第 49010C 號的抵押權負擔，該銀行已根據法律規定，批准取消有關以字母 “B” 標示的地塊的抵押權登記，目前的抵押權登記僅涉土地的其餘部份，即以字母 “A” 標示的地塊。

blicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 11/1993, de 15 de Março, com as alterações introduzidas pelo contrato titulado pelo Despacho n.º 72/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 23/1996, II Série, de 5 de Junho.

2. De acordo com o artigo segundo do aludido contrato de transmissão, o aproveitamento do terreno deve ser realizado no prazo de 36 meses, contado a partir de 17 de Março de 2004, data da publicação do despacho que titula o contrato.

3. Em 1 de Março de 2005, a concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de requisitos técnicos, por despacho do director daquela Direcção dos Serviços, de 26 de Abril de 2005.

4. Dado que o referido projecto contempla uma distribuição de áreas por finalidade de utilização e número de pisos diferente do que se acha estabelecido no contrato titulado pelo Despacho n.º 72/SATOP/96, através de requerimento apresentado em 23 de Maio de 2005, a concessionária solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno e consequente revisão do contrato de concessão, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT.

5. Instruído o procedimento, a DSSOPT elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, de acordo com a qual não há lugar ao pagamento do prémio devido pelo aumento da área bruta de construção em virtude do seu valor ser inferior ao custo dos encargos especiais a suportar exclusivamente pela concessionária.

6. Assim, após a aceitação da minuta do contrato por parte da concessionária, expressa em declaração de 12 de Agosto de 2005, o procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 15 de Setembro de 2005, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, de 6 de Outubro de 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 26 de Setembro de 2005.

8. O terreno encontra-se assinalado com as letras «A» e «B», na planta n.º 134/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 22 de Fevereiro de 2005.

Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, reverte para o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau a parcela do aludido terreno assinalada com a letra «B», com a área de 152 m², ficando o mesmo com a área de 3 355 m².

9. Encontrando-se o terreno concedido onerado com hipoteca inscrita na CRP a favor do banco credor sob o n.º 49 010C, este autorizou, nos termos legais, o cancelamento da inscrição de hipoteca no que respeita à parcela assinalada com a letra «B», passando a mesma a incidir tão-só sobre o remanescente do terreno, assinalado com a letra «A».

十、土地的田底權以澳門特別行政區名義登錄於F3冊第153頁背頁第1982號，其利用權以承批公司名義登錄於第82421G號。

十一、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申請公司，其透過 Pedro Chiang，已婚，職業住所位於澳門北京街173至177號海冠中心地下“P”及“Q”與 Ngai Veng Hou，已婚，居於澳門亞卑察奴你士街18至20號地下，分別以總經理及副總經理身分於二零零五年十一月十日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，其身分及權力已經第二公證署核實。

第一條

1. 本合同標的為：

1) 修改一幅以長期租借制度批出，面積3,507（叁仟伍佰零柒）平方米，位於澳門半島漁翁街，無門牌，標示於物業登記局第10528號及以乙方名義登錄於第82421G號的土地批給合同，該合同受公佈於一九九三年三月十五日第十一期《澳門政府公報》的第36/SATOP/93號批示規範，並經公佈於一九九六年六月五日第二十三期《澳門政府公報》第二組的第72/SATOP/96號批示及公佈於二零零四年三月十七日第十一期《澳門特別行政區公報》第二組的第16/2004號運輸工務司司長批示作出修改。

2) 基於新街道準線的規定，歸還一幅面積152（壹佰伍拾貳）平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零五年二月二十二日發出的第134/1989號地籍圖中以字母“B”標示，將與上項所指標示於物業登記局第10528號的土地分割的地塊的利用權，以便將該地塊納入澳門特別行政區公產，作為公共街道。

2. 基於上款所述，受第36/SATOP/93號批示規範、並經第72/SATOP/96號批示及第16/2004號運輸工務司司長批示修改，面積現為3,355（叁仟叁佰伍拾伍）平方米的土地的批給合同第二條款的條文修改如下：

“第二條款——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1（壹）座6（陸）層高的樓裙及其上建有2（貳）座均為26（貳拾陸）層高的塔樓組成的樓宇。上述樓宇的用途及建築面積分配如下：

住宅：..... 39,953 平方米；

商業：..... 1,174 平方米；

10. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 1 982 a fls.153v do livro F3 e o domínio útil a favor da concessionária sob o n.º 82 421G.

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, conforme declaração de 10 de Novembro de 2005, assinada por Pedro Chiang, casado, com domicílio profissional em Macau, na Rua de Pequim, Edifício Marina Plaza, n.ºs 173 a 177, r/c, P e Q, e Ngai Veng Hou, casado, residente em Macau, na Rua de Abreu Nunes, n.ºs 18 a 20, r/c, na qualidade, respectivamente, de gerente-geral e vice-gerente-geral, qualidades e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Artigo primeiro

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 3 507 m² (três mil quinhentos e sete metros quadrados), situado na península de Macau, na Rua dos Pescadores, s/n, descrito na CRP sob o n.º 10 528, e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 82 421G, titulado pelo Despacho n.º 36/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 11/1993, de 15 de Março, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 72/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 23/1996, II Série, de 5 de Junho, e pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 16/2004, publicado no *Boletim Oficial* n.º 11/2004, II Série, de 17 de Março;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, do domínio útil de uma parcela de terreno com área de 152 m² (cento e cinquenta e dois metros quadrados), assinalada com a letra «B» na planta n.º 134/1989, emitida em 22 de Fevereiro de 2005, pela DSCC, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, descrito na CRP sob o n.º 10 528, destinada a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau, como via pública.

2. Em consequência do referido no número anterior, a cláusula segunda do contrato de concessão do terreno agora com a área de 3 355 m² (três mil, trezentos e cinquenta e cinco metros quadrados), titulado pelo Despacho n.º 36/SATOP/93, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 72/SATOP/96 e pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 16/2004, passa a ter a seguinte redacção:

«Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, sendo constituído por 1 (um) pódio com 6 (seis) pisos sobre o qual assentam 2 (duas) torres com 26 (vinte e seis) pisos cada uma. O referido edifício é afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção:

Habitação: 39 953 m²;

Comércio: 1 174 m²;

停車場：..... 16,371 平方米；

Estacionamento: 16 371 m²;

室外範圍：..... 2,208 平方米。

Área livre: 2 208 m².

2. 上款所述的面積，在有權部門為發出使用准照而作實地檢查時可作修改，而租金總額亦隨之修改。”

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos serviços competentes, para efeito da emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.»

第二條

Artigo segundo

1. 由乙方獨力承擔的特別負擔為：

1. Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

1) 騰空在地圖繪製暨地籍局於二零零五年二月二十二日發出的第134/1989號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的地塊，並移走可能存在於該等地塊上的所有建築物、物料及基礎設施。

1) A desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 134/1989, emitida pela DSCC, em 22 de Fevereiro de 2005, e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes;

2) 根據乙方提交並經甲方核准的圖則，並按照二零零四年十二月三日核准的第90A257號正式街道準線圖的規定，在上項所述的地籍圖中以字母“B”標示的地塊上，進行連接漁翁街與瑪利二世皇后眺望台之間的公共步行徑基礎設施和設置公共升降機。

2) A execução, de acordo com o projecto a fornecer pelo segundo outorgante e aprovado pelo primeiro outorgante, conforme previsto na Planta de Alinhamento Oficial (PAO) n.º 90A257, aprovada em 3 de Dezembro de 2004, da infra-estrutura referente à área destinada exclusivamente a via pedonal pública e à instalação do elevador público, na parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta referida na alínea anterior, para a ligação da Rua dos Pescadores com o Miradouro de D. Maria II;

3) 根據乙方提交並經甲方核准的圖則，並按照二零零四年十二月三日核准的第90A257號正式街道準線圖的規定，興建橫過漁翁街的架空行人天橋，包括興建一道電動樓梯及一道普通樓梯，以連接架空行人天橋。

3) A execução de acordo com o projecto a apresentar pelo segundo outorgante e a aprovar pelo primeiro outorgante, da passareira pedonal aérea que atravessa a Rua dos Pescadores, incluindo uma escada mecânica e uma escada normal, ligada à passareira pedonal aérea, conforme a PAO n.º 90A257, aprovada em 3 de Dezembro de 2004.

2. 上款所述基礎設施的興建須於土地利用期限內完成。

2. A execução das infra-estruturas a que se refere o número anterior deve ficar concluída dentro do prazo de aproveitamento.

3. 對第一款2)及3)項所述基礎設施的興建，乙方保證優質施工及使用質量良好的材料，並負責維修及更正所有自該等工程臨時接收當日起計兩年內可能出現的瑕疵。

3. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados na construção das infra-estruturas a que se referem as alíneas 2) e 3) do n.º 1, durante o período de dois anos contados da data da recepção provisória daquelas obras, obrigando-se a reparar e a corrigir os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.

4. 甲方保留只需透過事先通知，便可代替乙方直接執行部分或全部第一款2)及3)項所述特別負擔的基礎設施的權利，但有關費用仍由乙方承擔。

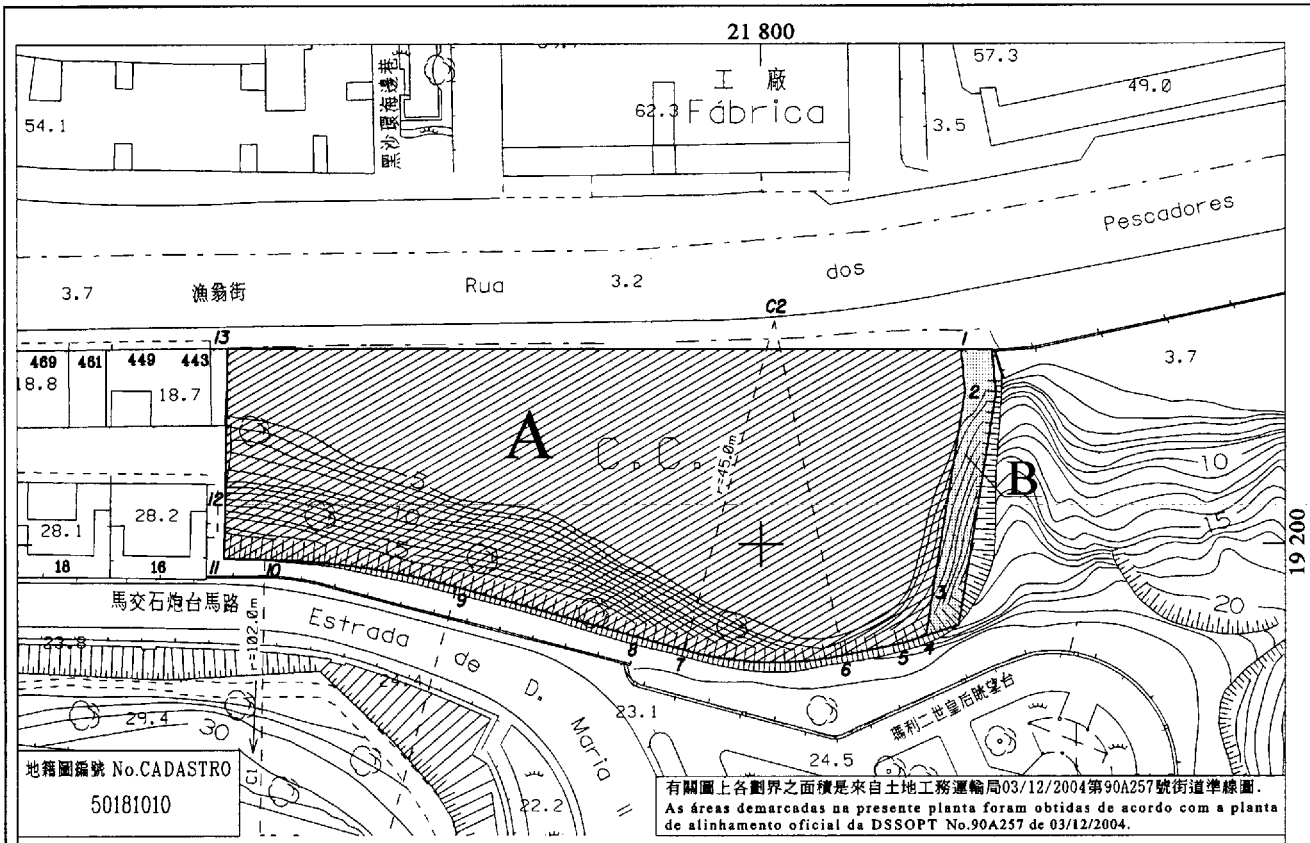
4. O primeiro outorgante reserva-se o direito de, mediante aviso prévio, optar por se substituir ao segundo outorgante na execução directa de parte ou da totalidade das infra-estruturas que constituem o encargo especial a que se referem as alíneas 2) e 3) do n.º 1, continuando a ser encargo do segundo outorgante suportar os respectivos custos.

第三條

Artigo terceiro

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。

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.



位於鄰近漁翁街之土地
Terreno junto à Rua dos Pescadores

面積 " A " = 3 355m²
Área

面積 " B " = 152m²
Área

四至 Confrontações actuais:

- A 地塊:
Parcela A:
北 - 漁翁街;
N - Rua dos Pescadores;
南 - 位於鄰近馬交石炮台馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
S - Terreno que se presume omissio na C.R.P., junto à Estrada de D. Maria II;
東 - B地塊;
E - Parcela B;
西 - 漁翁街443-461及515號(n°21059)及位於鄰近馬交石炮台馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
W - Rua dos Pescadores n°s443-461 e 515(n°21059) e terreno que se presume omissio na C.R.P., junto à Estrada de D. Maria II;
- B 地塊:
Parcela B:
北 - 漁翁街;
N - Rua dos Pescadores;
南 - 位於鄰近馬交石炮台馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
S - Terreno que se presume omissio na C.R.P., junto à Estrada de D. Maria II;
東 - 位於鄰近漁翁街之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
E - Terreno que se presume omissio na C.R.P., junto à Rua dos Pescadores;
西 - A地塊;
W - Parcela A.

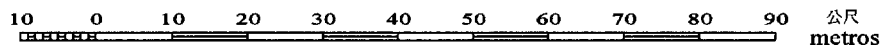
N°	M (m)	P (m)
C1	21 732.4	19 096.0
C2	21 801.8	19 229.4
1	21 826.5	19 225.6
2	21 827.0	19 220.0
3	21 822.7	19 193.8
4	21 821.8	19 187.9
5	21 818.7	19 186.9
6	21 810.9	19 185.3
7	21 789.9	19 186.0
8	21 783.2	19 187.8
9	21 759.5	19 194.4
10	21 734.2	19 198.0
11	21 728.8	19 198.1
12	21 729.0	19 205.8
13	21 729.3	19 225.9

備註: "A+B"地塊, 相應為標示編號10528(AF).
OBS: As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição n°10528(AF).
- "B"地塊用作為公用步行徑之土地, 建成後歸入澳門特別行政區公產
A parcela "B" é área destinada à via pedonal pública devendo para efeito ser construída e integrada no domínio público da R.A.E.M..



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)