

**第 14/2006 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，修改一幅以租賃制度批出，位於氹仔島新城市中心，稱為“A1/B1”、“A2/B2”、“A3/B3/B3a”、“A5/B5”和“A7/B7/C7”街區，面積39,647平方米，分別標示於物業登記局B97冊第166頁、第166頁背頁、第167頁、第168頁和第168頁背頁第21816、21817、21818、21820和21821號，由一九八九年三月三日的公證契約規範，並經一九九一年四月十二日的公證書和第34/SATOP/93號批示修改，以及經第49/SATOP/93號批示更正的土地的批給。

二、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 6029.04 號案卷及  
土地委員會第 36/2005 號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——中寶發展有限公司。

鑒於：

一、透過載於前財政司 267 冊第 126 頁及續後數頁的一九八九年三月三日公證契約，對以租賃制度將一幅位於氹仔島新城市中心，總面積74,576平方米，批予總辦事處設於澳門鮑斯高圓形地 125 號喜鳳臺 1 字樓，登記於商業及動產登記局 C8 冊第 122 頁第2969號的中寶發展有限公司，以興建一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業、社會設施和停車場之用的綜合性樓宇的土地的批給合同作出規範。

二、上述批給合同之後由載於前財政司283冊第52頁及續後數頁的一九八九年四月十二日公證書和公佈於一九九三年三月八日第十期《澳門政府公報》的第34/SATOP/93號批示修改，並經公佈於一九九三年四月十二日第十五期《澳門政府公報》的第49/SATOP/93號批示更正。在修改該合同時，將作為街道、綠化區和

**Despacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 14/2006**

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 arrendamento, do terreno com a área de 39 647 m<sup>2</sup>, situado na ilha da Taipa, Baixa da Taipa, designado por quarteirões «A1/B1», «A2/B2», «A3/B3/B3a», «A5/B5» e «A7/B7/C7», descritos na Conservatória do Registo Predial, respectivamente sob os n.ºs 21 816, 21 817, 21 818, 21 820 e 21 821 a fls. 166, 166v, 167, 168 e 168v do livro B97, titulada por escritura pública de 3 de Março de 1989, revista por escritura de 12 de Abril de 1991 e pelo Despacho n.º 34/SATOP/93, rectificado pelo Despacho n.º 49/SATOP/93.

2. 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 6 029.04 da Direcção dos Serviços de Solos,  
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 36/2005  
da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

A Sociedade de Investimento Taipa, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Por escritura pública de 3 de Março de 1989, exarada a fls. 126 e seguintes do Livro 267 da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) foi titulado o contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 74 576 m<sup>2</sup>, situado na ilha da Taipa, Baixa da Taipa, a favor da «Sociedade de Investimento Taipa, Limitada», com sede em Macau, na Rotunda de S. João Bosco, n.º 125, Edifício «Phoenix Terrace», 1.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 2 969 a fls. 122 do livro C8, para ser aproveitado com a construção de um complexo de edifícios, em regime de propriedade horizontal, para fins habitacionais, comerciais, de equipamento social e de estacionamento.

2. O referido contrato de concessão foi posteriormente revisado por escritura de 12 de Abril de 1989, exarada a fls. 52 e seguintes do Livro n.º 283 da DSF e pelo Despacho n.º 34/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 10/1993, de 8 de Março, rectificado pelo Despacho n.º 49/SATOP/93, publicado

設施的地塊歸屬為澳門特別行政區公產，因此批給的總面積改為39,647平方米。

三、上述土地由數幅街區組成，其以數字和字母36（“A1/B1”）、39（“A2/B2”）、40（“A3/B3/B3a”）、43（“A5/B5”）和45（“A7/B7/C7”）標示在附於第49/SATOP/93號批示，由地圖繪製暨地籍局於一九九二年五月六日發出的第712/1989號地籍圖中，並分別標示於物業登記局B97冊第166頁、第166頁背頁、第167頁、第168頁和第168頁背頁第21816、21817、21818、21820和21821號。

四、已按規定對40、43和45街區進行利用，並已執行大部分的特別負擔，而39街區的利用亦已進入竣工階段。

五、然而，已完成利用、將完成利用及將進行利用的各種用途的建築面積與受第34/SATOP/93號批示規範的經修改合同內所訂定的不同，當中供住客用的停車場面積增加了很多，並設立了向公眾開放的私人停車場。

六、因此，根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，並按照土地工務運輸局所收到的圖則，開展修改批給合同的程序。

七、在組成案卷後，土地工務運輸局就更改利用計算應得的回報及制定修改批給的合同擬本。承批公司已透過二零零五年九月十五日的聲明書，表示同意。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零五年十月六日舉行會議，同意批准有關申請。

九、土地委員會的意見書於二零零五年十一月五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十一月四日的贊同意見書上。

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，已將由本批示規範的修改合同條件通知承批公司。該公司透過二零零五年十一月十八日由Fong Chi Keong，未婚，成年，職業住所位於澳門鮑斯高圓形地125號喜鳳臺1字樓，以中寶發展有限公司總經理身分簽署的聲明書，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一公證署核實。

十一、合同第二條訂定因本次修改批給的應付溢價金已透過土地委員會於二零零五年十一月十四日發出的第129/2005號憑

no *Boletim Oficial* de Macau n.º 15/1993, de 12 de Abril, o qual operou a reversão para o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau das parcelas de terreno correspondentes aos arruamentos, zona verde e equipamento, passando a área global da concessão a ser de 39 647 m<sup>2</sup>.

3. O referido terreno é constituído por um conjunto de quarteirões assinalados com os números e letras 36 («A1/B1»), 39 («A2/B2»), 40 («A3/B3/B3a»), 43 («A5/B5») e 45 («A7/B7/C7»), na planta n.º 712/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 6 de Maio de 1992, anexa ao Despacho n.º 49/SATOP/93, descritos na Conservatória do Registo Predial (CRP) respectivamente sob os n.ºs 21 816, 21 817, 21 818, 21 820 e 21 821, a fls. 166, 166v, 167, 168 e 168v do livro B97.

4. O aproveitamento previsto para os quarteirões 40, 43 e 45, bem assim a maior parte dos encargos especiais, encontram-se realizados e o aproveitamento do quarteirão 39 em fase de conclusão.

5. Todavia, as áreas brutas de construção afectadas às diversas finalidades do aproveitamento concluído, por concluir e por realizar não coincidem com as estipuladas no contrato de revisão titulado pelo Despacho n.º 34/SATOP/93, registando-se um aumento significativo da área de estacionamento residencial e a criação de estacionamento privado com oferta ao público.

6. Nestas circunstâncias, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, foi desencadeado o procedimento de revisão do contrato, em conformidade com os projectos apresentados na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

7. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas pela modificação do aproveitamento e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que mereceu a concordância da concessionária, por declaração de 15 de Setembro de 2005.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 6 de Outubro de 2005, 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 5 de Novembro de 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 4 de Novembro de 2005.

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 da revisão do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 18 de Novembro de 2005, assinada por Fong Chi Keong, solteiro, maior, com domicílio profissional em Macau, na Rotunda de S. João Bosco, n.º 125, Edifício «The Phoenix Terrace», 1.º andar, na qualidade de gerente-geral da «Sociedade de Investimento Taipa, Limitada», qualidade e poderes que foram verificados pelo 1.º Cartório Notarial conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

11. O prémio devido pela presente revisão da concessão, estabelecido no artigo segundo do contrato foi pago em 21 de Novembro de 2005, na Recebedoria da Repartição de Finanças de

單，於二零零五年十一月二十一日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號 102971），其副本已存於有關案卷內。

第一條

1. 透過本合同，甲方批准修改一幅以租賃制度批出，面積 39,647（叁萬玖仟陸佰肆拾柒）平方米，位於氹仔新城市中心的土地的批給合同，該合同由載於財政局第 267 號冊第 126 頁及續後數頁的一九八九年三月三日公證書規範，並經載於財政局第 283 號冊第 52 頁及續後數頁的一九九一年四月十二日公證書及公佈於一九九三年三月八日第十期《澳門政府公報》的第 34/SATOP/93 號批示修改，以及經公佈於一九九三年四月十二日第十五期《澳門政府公報》的第 49/SATOP/93 號批示作出更正。

2. 鑒於本條第一款所述，合同的第三條款、第四條款及第五條款修改如下：

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地用作在地圖繪製暨地籍局於一九九二年五月六日發出的第 712/89 號地籍圖中標示的第 “A1/B1”、“A2/B2”、“A3/B3/B3a”、“A5/B5” 及 “A7/B7/C7” 街區興建一幢屬分層所有權制度的綜合性建築物。該地籍圖附於公佈於一九九三年四月十二日第十五期《澳門政府公報》的第 49/SATOP/93 號批示。

2. 在上款所述的街區整體興建的建築物的用途及總建築面積如下：

- a) 住宅：建築面積 415,878 平方米；
  - b) 商業：建築面積 41,639 平方米；
  - c) 停車場：建築面積 103,231 平方米；
  - d) 供公眾使用的私人停車場：建築面積 25,033 平方米。
3. ....
4. ....
5. ....

6. 本條款第 2 款 d) 項所述供公眾使用的私人停車場的經營，應遵守經行政長官批示核准的特定規章所規定的條件，以及有關範疇的現行法例，尤其是經第 35/2003 號行政法規核准的《公共泊車服務規章》。

第四條款——特別負擔

- 1. ....
- a) .....
- b) .....
- c) .....

Macau (receita n.º 102 971), através da guia n.º 129/2005, emitida pela Comissão de Terras em 14 de Novembro de 2005, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada pelo primeiro outorgante a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com área de 39 647 m<sup>2</sup> (trinta e nove mil, seiscentos e quarenta e sete metros quadrados), situado na Baixa da Taipa, titulado por escritura de 3 de Março de 1989, exarada de fls. 126 e seguintes do Livro 267 da DSF, revisto por escritura de 12 de Abril de 1991, exarada de fls. 52 e seguintes do Livro 283 da DSF e pelo Despacho n.º 34/SATOP/93, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 10/1993, de 8 de Março, rectificado pelo Despacho n.º 49/SATOP/93, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 15/1993, de 12 de Abril.

2. Em consequência do referido no n.º 1 deste artigo, as cláusulas terceira, quarta e quinta do contrato passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um complexo de edifícios, em regime de propriedade horizontal, nos quarteirões «A1/B1», «A2/B2», «A3/B3/B3a», «A5/B5» e «A7/B7/C7», assinalados na planta n.º 712/89, emitida em 6 de Maio de 1992, pela DSCC, anexa ao Despacho n.º 49/SATOP/93, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 15/1993, de 12 de Abril.

2. As finalidades e áreas globais de construção a executar na totalidade dos quarteirões identificados no número anterior são as seguintes:

- a) Habitação: com a área bruta de construção de 415 878 m<sup>2</sup>;
- b) Comércio: com a área bruta de construção de 41 639 m<sup>2</sup>;
- c) Estacionamento: com a área bruta de construção de 103 231 m<sup>2</sup>;
- d) Estacionamento privado com oferta ao público: com a área bruta de construção de 25 033 m<sup>2</sup>.

- 3. ....
- 4. ....
- 5. ....

6. A exploração das áreas de estacionamento privado com oferta ao público referida na alínea d) do n.º 2 desta cláusula, deve obedecer às condições a definir por regulamento específico a aprovar por despacho do Chefe do Executivo e à legislação em vigor sobre a matéria, designadamente o Regulamento do Serviço Público de Parques de Estacionamento, aprovado pelo Regulamento Administrativo n.º 35/2003.

Cláusula quarta — Encargos especiais

- 1. ....
- a) .....
- b) .....
- c) .....

d) 興建下列設施並將其交予甲方：

i) 在第“A1/B1”街區興建一面積1,386平方米的托兒所；

ii) 在第“A2/B2”街區興建一面積1,554平方米的托兒所；

iii)..... °

e)..... :

i)..... ;

ii)..... °

2..... °

3..... °

4..... °

5..... °

6..... °

第五條款—租金

1..... :

a)..... ;

b) 根據該土地的利用階段，當發出在土地上所興建樓宇的使用准照後，乙方繳付的租金改為如下：

i) 住宅：建築面積每平方米 \$ 4.50；

ii) 商業：建築面積每平方米 \$ 6.50；

iii) 停車場：建築面積每平方米 \$ 4.50；

iv) 供公眾使用的私人停車場：建築面積每平方米 \$ 4.50 °

2..... °

3..... °

第二條

乙方除須根據一九八九年三月三日及一九九一年四月十二日訂立的公證書所規範的批給合同第九條款及由第 34/SATOP/93 號批示規範的批給合同第三條中規定的條件繳付溢價金外，基於本修改，乙方尚須在接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，向甲方一次性全數繳付\$17,072,672.00（澳門幣壹仟柒佰零柒萬貳仟陸佰柒拾貳元整）的合同溢價金。

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。

d) Construir e entregar ao primeiro outorgante os seguintes equipamentos:

i) Uma creche com 1 386 m<sup>2</sup> no quarteirão «A1/B1»;

ii) Uma creche com 1 554 m<sup>2</sup> no quarteirão «A2/B2»;

iii).....

e)..... :

i)..... ;

ii).....

2.....

3.....

4.....

5.....

6.....

Cláusula quinta — Renda

1..... :

a)..... ;

b) À medida que, em conformidade com o faseamento do aproveitamento deste terreno, forem emitidas as respectivas licenças de utilização dos edifícios a construir no terreno, o segundo outorgante passa a pagar:

i) Habitação: \$ 4,50/m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

ii) Comércio: \$ 6,50/m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

iii) Estacionamento: \$ 4,50/m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

iv) Estacionamento privado afecto ao público: \$ 4,50/m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

2.....

3.....

Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento pelo segundo outorgante do prémio nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão titulado pelas escrituras celebradas em 3 de Março de 1989 e 12 de Abril de 1991, e ainda no artigo terceiro do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 34/SATOP/93, o segundo outorgante paga ainda ao primeiro outorgante, por força da presente revisão, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 17 072 672,00 (dezassete milhões, setenta e duas mil, seiscentas e setenta 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.

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.