

第 17/2006 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，修改以一幅租賃制度批出，面積18,661平方米，位於澳門半島黑沙環都市規劃區，稱為KL/KL2街區，標示於物業登記局B111冊第190頁背頁第21972號的土地的批給，該批給由一九八六年三月十三日的公證契約規範，並經一九八九年三月十日及一九九零年八月三十一日的公證書，以及公佈於一九九五年二月二十二日第八期《澳門政府公報》第二組的第15/SATOP/95號批示作出修改。

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 110.06 號案卷及
土地委員會第 43/2005 號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——新建華建築置業有限公司。

鑒於：

一、根據 F22 冊第 135 頁背頁第 22050 號以其名義作出的登錄，新建華建築置業有限公司，總址設於澳門南灣大馬路91號地下，註冊於商業及動產登記局 C6 冊第 101 頁第 2138 號，擁有一幅以租賃制度批出，面積18,661平方米，位於澳門半島黑沙環新填海區，黑沙環都市規劃區，稱為 KL/KL2 街區，標示於物業登記局 B111 冊第 190 頁背頁第 21972 號的土地的批給所衍生的權利。

二、上述土地的批給由載於財政局第 250 冊第 12 頁和續後數頁的一九八六年三月十三日公證契約規範，並經載於該局第 268 冊第 61 頁和續後數頁的一九八九年三月十日的公證書及第 279 冊第 30 頁和續後數頁的一九九零年八月三十一日公證書所規範的修改批給合同，以及由公佈於一九九五年二月二十二日第八期《澳

**Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 17/2006**

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 18 661 m², situado na península de Macau, na Zona do Plano de Intervenção Urbanística da Areia Preta, designado por quarteirão KL/KL2, descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o n.º 21 972 a fls. 190v do livro B111, titulada por escritura pública de 13 de Março de 1986, revista pelas escrituras de 10 de Março de 1989 e de 31 de Agosto de 1990 e pelo Despacho n.º 15/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 8/1995, II Série, de 22 de Fevereiro.

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 110.06 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 43/2005
da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. «A Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa Limitada», com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 91, r/c, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 2 138 a fls. 101 de livro C6, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno situado na península de Macau, na zona do Plano de Intervenção Urbanística da Areia Preta, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP) com a área de 18 661 m², designado por quarteirão KL/KL2, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 21 972 a fls. 190v do livro B111, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 22 050 a fls. 135v do livro F22.

2. A concessão do referido terreno rege-se pelo contrato titulado pela escritura de 13 de Março de 1986, exarada a fls. 12 e seguintes do Livro n.º 250 da Direcção dos Serviços de Finanças, com as alterações introduzidas pelos contratos de revisão da concessão titulados pela escritura de 10 de Março de 1989, exarada a fls. 61 e seguintes do Livro n.º 268 e pela escritura de 31 de Agosto de 1990, exarada a fls. 30 e seguintes do Livro n.º 279, ambos da mesma Direcção dos Serviços, bem assim pelas alte-

門政府公報》第二組的第15/SATOP/95號批示所規範的修改批給合同作出修改。

三、對KL/KL2街區所規定的計劃為一大型建設項目的某部分，該大型建設項目除此街區外，還包括標示於物業登記局B111冊第187頁至190頁第21965號至21971號的AB/AB1、C、D、E/E2、H、I及J街區，且已進行有關利用。

四、二零零五年二月八日，承批公司向土地工務運輸局遞交了一份將KL/KL2街區分兩期進行利用的新初研計劃，根據該局局長二零零五年四月八日作出的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、然而，透過二零零五年二月二十一日呈交予行政長官的申請書，承批公司請求延長土地的利用期，其中第一期延長至二零零七年十二月三十一日，當中包括興建兩幢作商業及住宅用途的建築物，一幢一部份作停車場的建築物，以及一幢作社會設施用途的建築物；而第二期則延至二零一零年一月三十一日，當中包括作商業及住宅用途的建築物，以及一幢一部份作停車場用途的建築物。

六、承批公司提出有關申請，主要是考慮到僅目前具備發展有關計劃的必要條件，而因房地產市場所面臨的重大危機，從而導致出現供應過剩及東南亞房地產市場經濟不景的種種困難業已渡過。

七、因此，根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，展開了修改合同的程序，按照交予土地工務運輸局的計劃，該局認為由於增加了作社會設施用途的面積，而其價值高於因增加住宅及停車場用途的面積所應付的溢價金價值，同時亦縮減了作商業用途的面積，故無須支付任何附加溢價金。

八、在組成案卷後，土地工務運輸局制定了修改批給的合同擬本，透過二零零五年十月十四日的聲明書，有關合同擬本已獲承批公司同意。

九、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零五年十一月三日舉行會議，同意批准有關申請。

十、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修改合同條件通知承批公司，其透過二零零五年十二月一日由Ma Iao Lai又名Alexandre Ma，已婚，澳門出生，居住於澳門西望洋馬路8號三樓，及Ma Iao Iao，已婚，澳門出生，居住於澳門西望洋馬路380號三樓，以新

rações introduzidas pelo contrato de revisão da concessão titulado pelo Despacho n.º 15/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 8/1995, II Série, de 22 de Fevereiro.

3. O projecto previsto para o quarteirão KL/KL2 faz parte de um amplo empreendimento que compreende, além desse quarteirão, os quarteirões AB/AB1, C, D, E/E2, H, I e J, descritos na CRP sob os n.ºs 21 965 a 21 971 de fls. 187 a 190 do livro B111, cujo aproveitamento se encontra realizado.

4. Em 8 de Fevereiro de 2005, a concessionária submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um novo estudo prévio de aproveitamento para o aludido quarteirão KL/KL2, a desenvolver em duas fases, o qual foi considerado passível de aprovação condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho de director daqueles Serviços, de 8 de Abril de 2005.

5. Entretanto, em 21 de Fevereiro de 2005, através de requerimento dirigido a S. Ex.ª o Chefe do Executivo, solicitou a prorrogação do prazo de aproveitamento, até 31 de Dezembro de 2007 no que concerne à primeira fase, que compreende a construção de dois blocos destinados a comércio e habitação, parte de um bloco destinado a estacionamento e um bloco destinado a equipamento social, e até 31 de Janeiro de 2010 quanto à segunda fase, destinada a comércio e habitação e parte do bloco destinado a estacionamento.

6. Fundamentando o pedido, a concessionária considera que só agora existem as condições indispensáveis ao desenvolvimento do projecto, ultrapassadas que foram, no passado recente, as dificuldades criadas pela crise de elevadas proporções que assolou o mercado imobiliário, consequência de um significativo excesso na oferta e de uma conjuntura económica particularmente desfavorável nos mercados do sudeste asiático.

7. 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 o projecto apresentado na DSSOPT, tendo esta considerado não ser devido o pagamento de qualquer prémio adicional em virtude de ter sido aumentada a área destinada à finalidade de equipamento social, cujo valor é superior ao valor do prémio devido pelo aumento da área destinada às finalidades de habitação e estacionamento, verificando-se ainda uma diminuição da área afectada a comércio.

8. Instruído o procedimento, a DSSOPT elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que mereceu a concordância da concessionária, por declaração de 14 de Outubro de 2005.

9. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Novembro de 2005, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

10. 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.

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 da revisão do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 1 de Dezembro de 2005, assinada por Ma Iao Lai aliás Alexandre Ma, casado, natural de Macau, residente

建華建築置業有限公司的經理並代表該公司簽署的聲明書，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。

第一條

1. 鑒於修改面積 18,661 (壹萬捌仟陸佰陸拾壹) 平方米，標示於物業登記局第 21972 號及以乙方名義登錄於第 22050 號的 KL/KL2 街區的利用計劃，因此本合同標的為將一幅以租賃制度批出，位於澳門半島黑沙環新填海區，黑沙環都市規劃區，由 8 (捌) 幅在前地圖繪製暨地籍司於一九九四年八月十一日發出的第 724/89 號地籍圖中以字母 AB/AB1、C、D、E/E2、H、I、J 及 KL/KL2 標示的地段組成的土地的批給合同作部分修改。上述批給合同由載於財政局 250 冊第 12 頁的一九八六年三月十三日公證契約規範，並經載於該局 268 冊第 61 頁的一九八九年三月十日公證契約及 279 冊第 30 頁的一九九零年八月三十一日公證契約、公佈於一九九五年二月二十二日第八期《澳門政府公報》第二組的第 15/SATOP/95 號批示、公佈於一九九五年八月二日第三十一期《澳門政府公報》第二組的第 99/SATOP/95 號批示，以及公佈於一九九九年六月二日第二十二期《澳門政府公報》第二組的第 43/SATOP/99 號批示作出修改。

2. 鑒於上款所述，批給合同的第四條款及第十三條款修改如下：

第四條款——土地的利用及用途

- 1.
- a)
- b)
- 2.
- a) AB街區：
.....
- b) C街區：
.....
- c) E/E2街區：
.....
- d) H街區：
.....
- e) I街區：
.....

em Macau, na Estrada da Penha, n.º 8, 3.º andar e Ma Iao Iao, casado, natural de Macau, residente em Macau, na Estrada da Penha, n.º 380, 3.º andar, na qualidade de gerentes e em representação da «Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada», qualidade e poderes que foram verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Artigo primeiro

1. Em virtude das alterações verificadas no projecto de aproveitamento do quarteirão KL/KL2, com área de 18 661 m² (dezoito mil, seiscentos e sessenta e um metros quadrados), descrito na CRP sob o n.º 21 972 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 22 050, constitui objecto do presente contrato a revisão parcial do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno, titulado pela escritura pública de 13 de Março de 1986, exarada a fls. 12 do Livro 250 da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) com alterações introduzidas pela escritura de 10 de Março de 1989, exarada a fls. 61 do Livro 268 da DSF e pela escritura de 31 de Agosto de 1990, exarada a fls. 30 do Livro 279 da DSF e pelo Despacho n.º 15/SATOP/95, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 8/1995, II Série, de 22 de Fevereiro, pelo Despacho n.º 99/SATOP/95, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 31, II Série, de 2 de Agosto de 1995, e pelo Despacho n.º 43/SATOP/99, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 22/1999, II Série, de 2 de Junho, situado na península de Macau, na zona do Plano de Intervenção Urbanística da Areia Preta, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), composto por 8 (oito) lotes, assinalados com as letras AB/AB1, C, D, E/E2, H, I, J e KL/KL2 na planta n.º 724/89, emitida em 11 de Agosto de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas quarta e décima terceira do contrato de concessão passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno

- 1.
- a)
- b)
- 2.
- a) Quarteirão AB:
.....
- b) Quarteirão C:
.....
- c) Quarteirão E/E2:
.....
- d) Quarteirão H:
.....
- e) Quarteirão I:
.....

f) KL/KL2街區：

i) KL/KL2街區的利用將分兩期進行，興建一系列（各幢不同）屬分層所有權制度的樓宇。

ii) 該等樓宇最高36（叁拾陸）層，其用途如下：

住宅：140,284平方米；

商業：12,367平方米；

停車場：29,482平方米；

室外範圍：17,675平方米；

社會設施：1,801平方米。

g) D街區：

.....

h) J街區：

.....

3.

4.

第十三條款——轉讓

1.

2.

3. 鑒於利用的性質，核准當每期樓宇的獨立單位建成後，只要一經取得有關的使用准照，即可將有關獨立單位的批給所衍生的狀況轉讓。

4.

第二條

KL/KL2街區的利用期限為如下：

1) 第一期建築計劃內的樓宇、有關的基礎建設及社會設施，須於二零零七年十一月二十五日前竣工。

2) 第二期建築計劃內的樓宇和有關的基礎建設，須於二零一零年十一月二十五日前竣工。

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。

第四條

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

f) Quarteirão KL/KL2:

i) O aproveitamento do Quarteirão KL/KL2 é desenvolvido em 2 (duas) fases, integrando um conjunto de edifícios (blocos distintos), em regime de propriedade horizontal.

ii) Os edifícios, com o máximo de 36 (trinta e seis) pisos, são afectados às finalidades que a seguir se discriminam:

Habitação: 140 284 m²;

Comércio: 12 367 m²;

Estacionamento: 29 482 m²;

Áreas Livres: 17 675 m²;

Equipamento Social: 1 801 m².

g) Quarteirão D:

.....

h) Quarteirão J:

.....

3.

4.

Cláusula décima terceira — Transmissão

1.

2.

3. Dadas as características do aproveitamento, fica, desde já, autorizada a transmissão de situações decorrentes da concessão respeitantes às fracções autónomas dos edifícios de cada fase, que se encontram concluídos, uma vez obtida a respectiva licença de utilização.

4.

Artigo segundo

O aproveitamento do Quarteirão KL/KL2 deve ser realizado nos prazos seguintes:

1) Até 25 de Novembro de 2007 devem estar concluídos os edifícios e respectivas infra-estruturas e equipamento social correspondentes à fase I do projecto de construção.

2) Até 25 de Novembro de 2010, devem estar concluídos os edifícios e respectivas infra-estruturas correspondentes à fase II do projecto de construção.

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.

Artigo quarto

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.