

第 149/2006 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，修改一幅以長期租借制度批出，登記面積1,133平方米，位於澳門半島亞豐素雅布基街，昔日其上建有 11 至 19 號樓宇，以及賈伯樂提督街，昔日其上建有 87 號樓宇，標示於物業登記局第 10585 號至第 10589 號及第 10592 號的土地的批給，以便重新利用興建一幢屬分層所有權制度，作住宅及停車場用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零零六年九月五日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

**(土地工務運輸局第 2094.03 號案卷及
土地委員會第 2/2006 號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——泉健建築置業有限公司。

鑒於：

一、泉健建築置業有限公司，總辦事處設於澳門南灣大馬路 815 號才能商業中心 1 字樓，登記於商業及動產登記局第 19549 (SO) 號，擁有一幅面積 1,133 平方米，位於澳門半島亞豐素雅布基街，昔日其上建有 11 至 19 號樓宇，以及賈伯樂提督街，昔日其上建有 87 號樓宇，標示於物業登記局 B28 冊第 132 至 134 頁第 10585 至 10589 號及 B28 冊第 135 頁背頁第 10592 號，並以其名義登錄於第 98236G 及 94819G 號的土地的利用權。

二、土地的田底權以澳門特別行政區名義登錄於 F3 冊第 125 頁第 1899 號。

三、土地在地圖繪製暨地籍局二零零五年八月十二日發出的第 4122/1992 號地籍圖中定界。

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 149/2006

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 do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área registral de 1 133 m², situado na península de Macau, na Rua de Afonso de Albuquerque, onde outrora se encontravam construídos os prédios n.ºs 11 a 19 e na Rua do Almirante Costa Cabral, onde outrora se encontrava construído o prédio n.º 87, descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 10 585 a 10 589 e 10 592, em virtude do seu reaproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, afecto às finalidades habitacional e de estacionamento.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

5 de Setembro de 2006.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 094.03 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 2/2006 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

“泉健建築置業有限公司”，como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade com a firma “泉健建築置業有限公司”，com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 815, Edifício Centro Comercial Talento, 1.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 19 549 (SO), é titular do domínio útil do terreno com a área de 1 133 m², situado na península de Macau, na Rua de Afonso de Albuquerque onde outrora se encontravam construídos os prédios n.ºs 11 a 19 e na Rua do Almirante Costa Cabral onde outrora se encontrava construído o prédio n.º 87, descritos na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob os n.ºs 10 585 a 10 589 a fls. 132 a 134 do livro B28 e 10 592 a fls. 135v. do livro B28 e inscritos a seu favor sob os n.ºs 98 236G e 94 819G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) sob o n.º 1 899 a fls. 125 do livro F3.

3. O terreno encontra-se demarcado na planta n.º 4 122/1992, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 12 de Agosto de 2005.

四、承批公司擬重新利用審議中的土地興建一幢屬分層所有權制度，樓高36層，作住宅及停車場用途的樓宇，因此向土地工務運輸局遞交有關的建築計劃。根據該局副局長二零零五年八月九日作出的批示，上述計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、因此，承批公司於二零零五年九月五日向行政長官遞交申請書，請求根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，批准按照已交予土地工務運輸局的計劃更改上述土地的利用及隨後修改批給合同。

六、在組成案卷後，土地工務運輸局計算應得的回報及制定修改批給的合同擬本。承批公司透過二零零五年十二月二十七日遞交的聲明書，表示同意合同的條件。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零六年一月二十六日舉行會議，同意批准有關申請。

八、土地委員會的意見書於二零零六年二月二十五日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零六年二月二十三日的贊同意見書上。

九、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。該公司透過二零零六年四月四日遞交由何嘉倫，未婚，成年，中國籍及鄧國明，已婚，中國籍，兩人的職業住所位於澳門南灣大馬路815號才能商業中心1字樓，分別以泉健建築置業有限公司A組和B組行政管理機關成員身份簽署的聲明書，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第二公證署核實。

十、合同第三條款第1款所述因調整利用權價金而衍生的差額及第六條款1)項所述的溢價金，已透過土地委員會二零零六年三月十七日發出的第19/2006號非經常性收入憑單，於二零零六年四月四日在澳門財稅廳收納處繳付(收據編號23645)，其副本已存檔於有關案卷內。

十一、合同第七條款第2款所述的保證金已透過土地委員會主席二零零六年四月三日發出的第1/2006號存款憑單，以現金存款方式提交，該憑單存於土地委員會的案卷內。

4. Pretendendo reaproveitar o terreno em apreço com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo trinta e seis pisos, destinado a habitação e estacionamento, a concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura, o qual, por despacho do seu subdirector, de 9 de Agosto de 2005, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

5. Nestas circunstâncias, em requerimento dirigido a S. Ex.ª o Chefe do Executivo, em 5 de Setembro de 2005, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do aludido terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e a consequente revisão do contrato de concessão, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

6. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, tendo as condições contratuais merecido a concordância da concessionária, por declaração apresentada em 27 de Dezembro de 2005.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 26 de Janeiro de 2006, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, de 25 de Fevereiro de 2006, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 23 de Fevereiro de 2006.

9. 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 apresentada em 4 de Abril de 2006, assinada por Ho Ka Lon Francisco, solteiro, maior, de nacionalidade chinesa e Tang Kuok Meng, casado, de nacionalidade chinesa, todos com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 815, Edifício Centro Comercial Talento, 1.º andar, na qualidade de administradores da sociedade “泉健建築置業有限公司”, respectivamente do grupo A e do grupo B, qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil referida no n.º 1 da cláusula terceira, bem como a prestação de prémio referida na alínea I) da cláusula sexta do contrato foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 4 de Abril de 2006 (receita n.º 23 645), através da guia de receita eventual n.º 19/2006, emitida pela Comissão de Terras, em 17 de Março de 2006, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

11. A caução referida no n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada mediante depósito em dinheiro, através da guia de depósito n.º 1/2006, emitida pelo presidente da Comissão de Terras, em 3 de Abril de 2006, arquivada no processo da Comissão de Terras.

第一條款 — 合同標的

本合同標的為修改一幅以長期租借制度批出，面積1,133(壹仟壹佰叁拾叁)平方米，位於澳門半島亞豐素雅布基街，昔日其上建有11至19號樓宇，以及賈伯樂提督街，昔日其上建有87號樓宇，標示於地圖繪製暨地籍局二零零五年八月十二日發出的第4122/1992號地籍圖中，標示於物業登記局B28冊第132至134頁第10585號至第10589號及B28冊第135頁背頁第10592號，並以乙方名義登錄於第98236G號及94819G號的土地批給。該土地以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

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，高36(叁拾陸)層的樓宇。

2. 上款所指的樓宇作住宅及停車場用途，其建築面積如下：

- 1) 住宅(不包避火層)..... 11,744平方米；
- 2) 停車場..... 5,282平方米；
- 3) 室外範圍..... 369平方米。

3. 上款所述面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時可作修改。

第三條款 — 利用權價金及地租

1. 土地利用權的金額為\$1,362,080.00(澳門幣壹佰叁拾陸萬貳仟零捌拾元整)。

2. 在接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須全數一次過繳付上款訂定因調整利用權價金所衍生的差額。

3. 每年繳付的地租為\$3,405.00(澳門幣叁仟肆佰零伍元整)。

4. 不準時繳付地租，將按照稅務執行政程序的規定進行強制徵收。

第四條款 — 利用期限

1. 土地利用的總期限為36(叁拾陸)個月，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。

2. 上款訂定的期限包括乙方遞交圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

第五條款 — 罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守上條款訂定的期限，延遲不超過60(陸拾)日者，處以罰款每日可

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 1 133 m² (mil, cento e trinta e três metros quadrados), assinalado na planta n.º 4 122/1992, emitida em 12 de Agosto de 2005, pela DSCC, situado na Rua de Afonso de Albuquerque onde outrora se encontravam construídos os prédios n.ºs 11 a 19 e na Rua do Almirante Costa Cabral, onde outrora se encontrava construído o prédio n.º 87, descritos na CRP sob o n.ºs 10 585 a 10 589 a fls. 132 a 134 do livro B28 e 10 592 a fls. 135v. do livro B28, e inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 98 236G e 94 819G, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 36 (trinta e seis) pisos.

2. O edifício referido no número anterior é afectado às finalidades habitacional e de estacionamento, com as seguintes áreas brutas de construção:

- 1) Habitação (excluindo o piso de refúgio) 11 744 m²;
- 2) Estacionamento 5 282 m²;
- 3) Área livre 369 m².

3. As áreas referidas no número anterior, podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado em \$ 1 362 080,00 (um milhão, trezentas e sessenta e duas mil e oitenta patacas).

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulada no número anterior, é pago 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.

3. O foro anual a pagar é de \$ 3 405,00 (três mil, quatrocentas e cinco patacas).

4. O não pagamento pontual do foro determina a cobrança coerciva nos termos do processo de execução fiscal.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação dos projectos pelo segundo outorgante e apreciação dos mesmos, pelo primeiro outorgante.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula anterior, o segundo outorgante fica sujeito a multa

達\$5,000.00（澳門幣伍仟元），延遲超過60（陸拾）日，但在120（壹佰貳拾）日以內者，則罰款將加至雙倍。

2. 遇有不可抗力或發生獲證實為非乙方所能控制的特殊情況，則免除乙方承擔上款所指的責任。

3. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發的情況，方視為不可抗力。

4. 為產生第2款的效力，乙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第六條款——合同溢價金

乙方須向甲方繳付合同溢價金\$7,663,927.00（澳門幣柒佰陸拾陸萬叁仟玖佰貳拾柒元整），繳付方式如下：

1) 在接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，繳付\$2,600,000.00（澳門幣貳佰陸拾萬元整）；

2) 餘款\$5,063,927.00（澳門幣伍佰零陸萬叁仟玖佰貳拾柒元整），連同年利率5%的利息分4（肆）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金加利息合計為\$1,346,082.00（澳門幣壹佰叁拾肆萬陸仟零捌拾貳元整）。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後六（陸）個月內繳付。

第七條款——轉讓

1. 當土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方許可，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其有關溢價金方面。

2. 在不妨礙上款最後部分規定的情況下，乙方須以其條款獲甲方接受的存款、擔保或保險擔保繳付保證金\$180,000.00（澳門幣壹拾捌萬元整），作為擔保履行已設定的義務。該保證金可應乙方要求，在發出使用准照或核准轉讓批給所衍生的權利時退還。

第八條款——工程及使用准照

1. 僅當乙方提交已按照本合同第六條款的規定繳付已到期溢價金的證明後，方發出工程准照。

2. 僅當乙方提交已全數繳付第六條款訂定的溢價金的證明後，方發出使用准照。

até \$ 5 000,00 (cinco mil patacas), por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 7 663 927,00 (sete milhões, seiscentas e sessenta e três mil, novecentas e vinte e sete patacas), da seguinte forma:

1) \$ 2 600 000,00 (dois milhões e seiscentas mil patacas), 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;

2) O remanescente, no valor de \$ 5 063 927,00 (cinco milhões, sessenta e três mil, novecentas e vinte e sete patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 346 082,00 (um milhão, trezentas e quarenta e seis mil e oitenta e duas patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

2. Sem prejuízo do disposto na parte final do número anterior o segundo outorgante, para garantia da obrigação aí estabelecida, presta uma caução no valor de \$ 180 000,00 (cento e oitenta mil patacas), por meio de depósito, garantia ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante, a qual será devolvida, a seu pedido, com a emissão da licença de utilização ou a autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

Cláusula oitava — Licenças de obras e de utilização

1. A licença de obras só é emitida mediante a apresentação do comprovativo de que o segundo outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula sexta do presente contrato.

2. A licença de utilização só é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sexta se encontra pago na sua totalidade.

第九條款 — 監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許政府有關部門執行監督工作的代表進入土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效執行任務。

第十條款 — 土地的收回

1. 未經批准而更改批給用途或土地的利用，甲方可宣告全部或局部收回土地。

2. 當發生下列任一事實，土地亦會被收回：

- 1) 第五條款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 中止土地的利用及/或批給用途；
- 3) 不履行第六條款規定的義務。

3. 土地的收回由行政長官批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

4. 土地收回的宣告將產生以下效力：

- 1) 土地的利用權全部或局部被撤銷；
- 2) 土地全部或局部，連同其上的所有改善物歸甲方所有，乙方有權收取由甲方訂定的賠償。

第十一條款 — 有權限法院

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。

第十二條款 — 適用法例

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。

Cláusula nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços do Governo, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula décima — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- 1) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;
- 2) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;
- 3) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

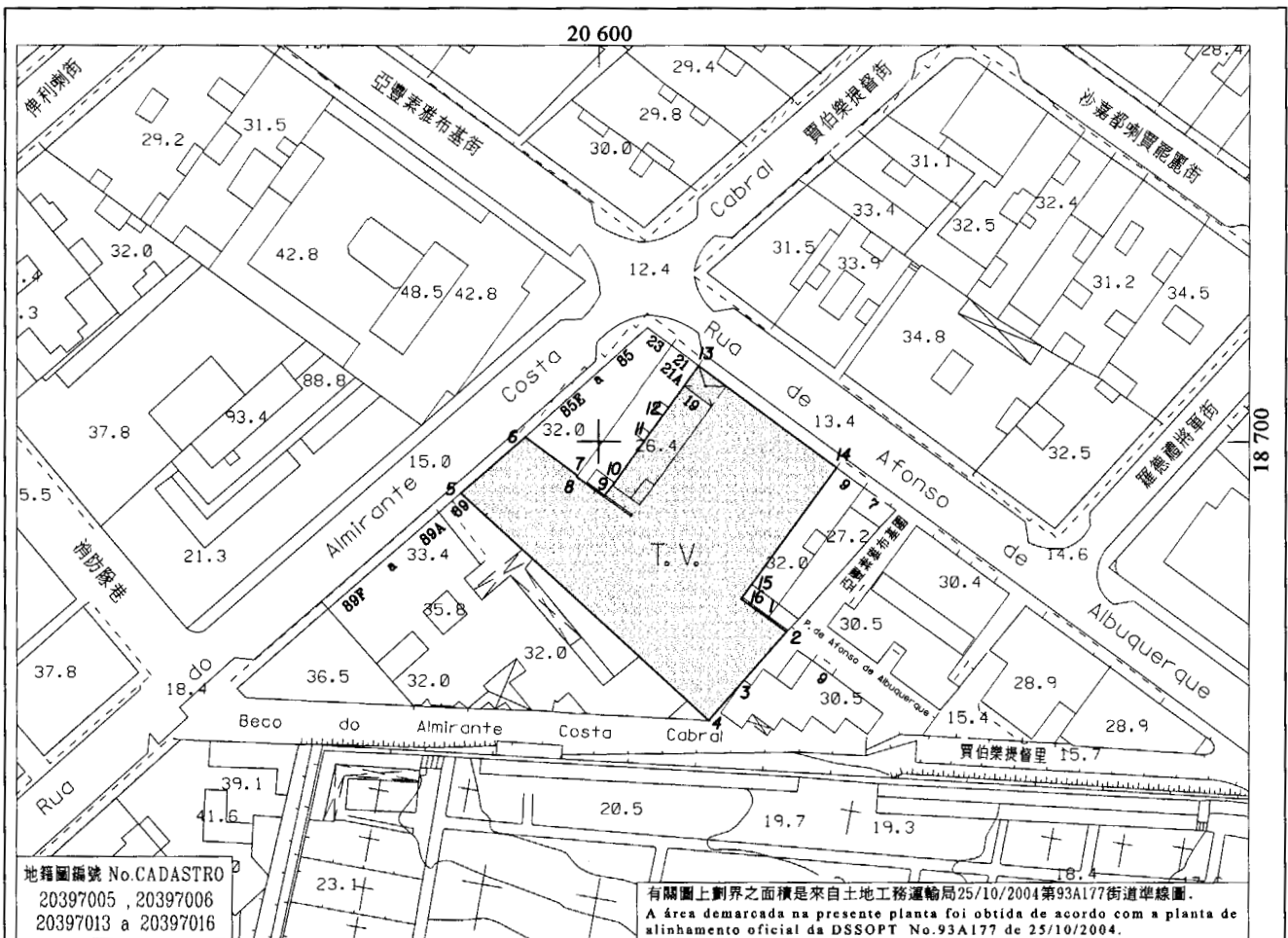
- 1) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;
- 2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima primeira — Foro competente

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.

Cláusula décima segunda — Legislação aplicável

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



亞豐素雅布基街19號及位於鄰近賈伯樂提督街及亞豐素雅布基街之土地
Rua de Afonso de Albuquerque nº 19 e terreno junto à Rua do Almirante Costa Cabral e Rua de Afonso de Albuquerque

Nº	M (m)	P (m)
1	20 623.2	18 676.1
2	20 625.8	18 674.1
3	20 620.0	18 667.6
4	20 615.2	18 662.1
5	20 581.2	18 693.0
6	20 590.0	18 700.6
7	20 597.1	18 695.4
8	20 597.0	18 695.2
9	20 600.7	18 692.5
10	20 602.2	18 694.4
11	20 607.1	18 701.2
12	20 608.8	18 703.5
13	20 613.7	18 710.2
14	20 632.6	18 696.5
15	20 621.0	18 680.7
16	20 619.5	18 678.6

面積 = 1 133 平方米
Área = 1 133 m²

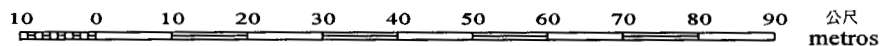
四至 Confrontações actuais:

- 東北 - 亞豐素雅布基街7號(nº10583), 9-9A號(nº10584)·21-21A號(nº10590), 賈伯樂提督街85-85E號及亞豐素雅布基街23號(nº10591)及亞豐素雅布基街;
- NE - Rua de Afonso de Albuquerque nº7(nº10583), nºs9-9A(nº10584), nºs21-21A(nº10590), Rua do Almirante Costa Cabral nºs85-85E e Rua de Afonso de Albuquerque nº23(nº10591) e Rua de Afonso de Albuquerque;
- 東南 - 亞豐素雅布基街9-9A號(nº10584), 亞豐素雅布基街9號(nº20893)及亞豐素雅布基街;
- SE - Rua de Afonso de Albuquerque nºs9-9A(nº10584), Pátio de Afonso de Albuquerque nº9(nº20893) e Pátio de Afonso de Albuquerque;
- 西南 - 賈伯樂提督街89-89F號(nº13935);
- SW - Rua do Almirante Costa Cabral nºs89-89F(nº13935);
- 西北 - 亞豐素雅布基街21-21A號(nº10590)及賈伯樂提督街·
- NW - Rua de Afonso de Albuquerque nºs21-21A(nº10590) e Rua do Almirante Costa Cabral.



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)