

## 第2/2008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，面積92平方米，位於澳門半島連勝街，其上建有16及18號樓宇，標示於物業登記局第2631-A及2156號的土地的批給。

二、本批示即時生效。

二零零八年一月八日

運輸工務司司長 劉仕堯

## 附件

(土地工務運輸局第2554.01號案卷及土地委員會第77/2006號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——劉錦祥及其配偶Christina Wong Pui Ling。

鑒於：

一、劉錦祥，廣州出生及其配偶Christina Wong Pui Ling，香港出生，以分別財產制結婚，上述人士的通訊處為澳門半島大三巴街62號5字樓A座，根據以其名義作出，標示於物業登記局B13冊第129頁背頁第2631-A號、B11冊第130頁背頁第2156號及在G113冊第45頁第114519號及第14314G號的登錄，共同擁有一幅面積92平方米，位於澳門半島連勝街，其上建有16及18號樓宇的土地利用權。

二、土地的田底權以澳門特別行政區名義登錄於F15L冊第470頁第2718號。該土地在地圖繪製暨地籍局於二零零六年四月十九日發出的第5390/1997號地籍圖中定界。

三、承批人擬重新利用有關土地興建一幢屬分層所有權制度，樓高七層，作住宅及商業用途的樓宇，因此向土地工務運輸局遞交有關的建築計劃。根據該局副局長於二零零六年二月二十八日作出的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

## Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 2/2008

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 de 92 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Rua de Coelho do Amaral, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 16 e 18, descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 2 631-A e 2 156.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

8 de Janeiro de 2008.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Lau Si Io*.

## ANEXO

(Processo n.º 2 554.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 77/2006 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Lau Kam Cheong e cônjuge, Christina Wong Pui Ling, como segundos outorgantes.

Considerando que:

1. Lau Kam Cheong, natural de Cantão, e cônjuge, Christina Wong Pui Ling, natural de Hong Kong, casados no regime da separação, com domicílio de correspondência em Macau, na Rua de S. Paulo, n.º 62, 5.º andar «A», são titulares do domínio útil do terreno com a área de 92 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Rua de Coelho do Amaral, onde se acham construídos os prédios n.ºs 16 e 18, descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 2 631-A a fls. 129v do livro B13 e 2 156 a fls. 130v do livro B11, conforme inscrições a seu favor sob os n.ºs 114 519 a fls. 45 do livro G113 e 14 314G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 2 718 a fls. 470 do livro F15L, e o terreno encontra-se demarcado na planta n.º 5 390/1997, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 19 de Abril de 2006.

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos, destinado a habitação e comércio, os concessionários submeteram à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de arquitectura, o qual, por despacho do subdirector, de 28 de Fevereiro de 2006, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

四、因此，承批人於二零零六年四月二十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，批准按照已遞交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。

五、在組成案卷後，土地工務運輸局計算應有的回報及編制修改批給合同擬本。申請人透過二零零六年十二月十一日遞交的聲明書，表示接納。

六、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零七年二月一日舉行會議，同意批准有關申請。

七、土地委員會的意見書已於二零零七年三月六日經行政長官的批示確認。

八、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承批人，承批人透過二零零七年五月二十一日遞交的聲明書，明確表示接納有關條件。

九、合同第三條款第1款規定的經調整的利用權價金和第六條款訂定的溢價金已透過土地委員會二零零七年三月十二日發出的第16/2007號不定期收入憑單，於二零零七年三月二十七日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號29981），其副本存檔於有關案卷內。

十、合同第七條款第2款所述的保證金，已透過由中國銀行股份有限公司澳門分行於二零零七年五月四日發出的第05-01-77-091065號銀行擔保提供。

#### 第一條款——合同標的

1. 本合同標的為修改一幅以長期租借制度批出總面積為92（玖拾貳）平方米，標示在地圖繪製暨地籍局於二零零六年四月十九日發出的第5390/1997號地籍圖中，位於澳門半島連勝街，其上建有標示於物業登記局B13冊第129頁背頁第2631-A號和B11冊第130頁背頁第2156號的16及18號樓宇，其利用權以乙方名義登錄於G113冊第45頁第114519號及第14314G號的土地批給。

2. 鑒於本次修改，該土地的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的7（柒）層高樓宇。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

1) 住宅：建築面積514平方米；

4. Nestas circunstâncias, em requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, apresentado em 20 de Abril de 2006, os concessionários solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do referido 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.

5. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que foi aceite pelos requerentes, mediante declaração apresentada em 11 de Dezembro de 2006.

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 1 de Fevereiro de 2007, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, de 6 de Março de 2007.

8. 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 aos concessionários e por estes expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 21 de Maio de 2007.

9. O preço actualizado do domínio útil estipulado no n.º 1 da cláusula terceira e o prémio estipulado na cláusula sexta do contrato foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 27 de Março de 2007 (receita n.º 29 981), através da guia de receita eventual n.º 16/2007, emitida pela Comissão de Terras, em 12 de Março de 2007, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

10. A caução a que se refere o n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada através da garantia bancária n.º 05-01-77-091065, emitida pelo Bank of China, Limited, sucursal em Macau, em 4 de Maio de 2007.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 92 m<sup>2</sup> (noventa e dois metros quadrados), assinalado na planta n.º 5 390/1997, emitida em 19 de Abril de 2006, pela DSCC, situado na península de Macau, na Rua de Coelho do Amaral onde se encontram construídos os prédios n.ºs 16 e 18, descritos na CRP sob os n.ºs 2 631-A a fls. 129v do livro B13 e 2 156 a fls. 130v do livro B11 cujo domínio útil se acha inscrito a favor dos segundos outorgantes sob os n.ºs 114 519 a fls. 45 do livro G113 e 14 314G.

2. Em consequência da presente revisão, a concessão do terreno 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 7 (sete) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, é afectado às seguintes finalidades de utilização:

1) Habitação: com a área bruta de construção de 514 m<sup>2</sup>;

2) 商業：建築面積151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

1. 土地利用權價金的總金額為\$59,240.00（澳門幣伍萬玖仟貳佰肆拾元整）。

2. 當根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接納本合同的條件時，須一次過繳付上款調整後的利用權價金。

3. 每年繳付的地租調整為\$148.00（澳門幣壹佰肆拾捌元整）。

4. 不按時繳付地租，將按照稅務執行程序的規定，進行強制徵收。

#### 第四條款——利用期限

1. 土地的總利用期限為24（貳拾肆）個月，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

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. 除有適當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，處以罰款每日可達\$1,000.00（澳門幣壹仟元），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被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. 為著第2款規定的效力，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

當根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接納本合同的條件時，須向甲方一次過全數繳付金額為\$485,370.00（澳門幣肆拾捌萬伍仟叁佰柒拾元整）的合同溢價金。

2) Comércio: com a área bruta de construção de 151 m<sup>2</sup>.

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

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 59 240,00 (cinquenta e nove mil duzentas e quarenta patacas).

2. O preço actualizado do domínio útil estipulado 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 actualizado para \$ 148,00 (cento e quarenta e oito 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 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo fixado no número anterior inclui os prazos necessários para a apresentação dos projectos pelos segundos outorgantes e a apreciação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

#### Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento fixado na cláusula anterior, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa até \$ 1 000,00 (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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

#### Cláusula sexta — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 485 370,00 (quatrocentas e oitenta e cinco mil, trezentas e setenta 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.

### 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，而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，乙方須以存款、甲方接受的銀行擔保或保險擔保繳付保證金\$50,000.00（澳門幣伍萬元整），作為擔保履行已設定的義務。該保證金可應乙方要求，在發出使用准照或批准轉讓批給所衍生的權利時發還。

### 第八條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許執行監督工作的行政部門代表進入土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效地執行任務。

### 第九條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，則甲方可宣告全部或局部收回該土地。

2. 當發生下列任一事實時，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. 土地的收回由行政長官以批示宣告，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。

### 第十一條款——適用法例

倘有遺漏，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 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 os segundos outorgantes, para garantia da obrigação aí estabelecida, prestam uma caução no valor de \$ 50 000,00 (cinquenta 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 — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, 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 nona — 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. 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:

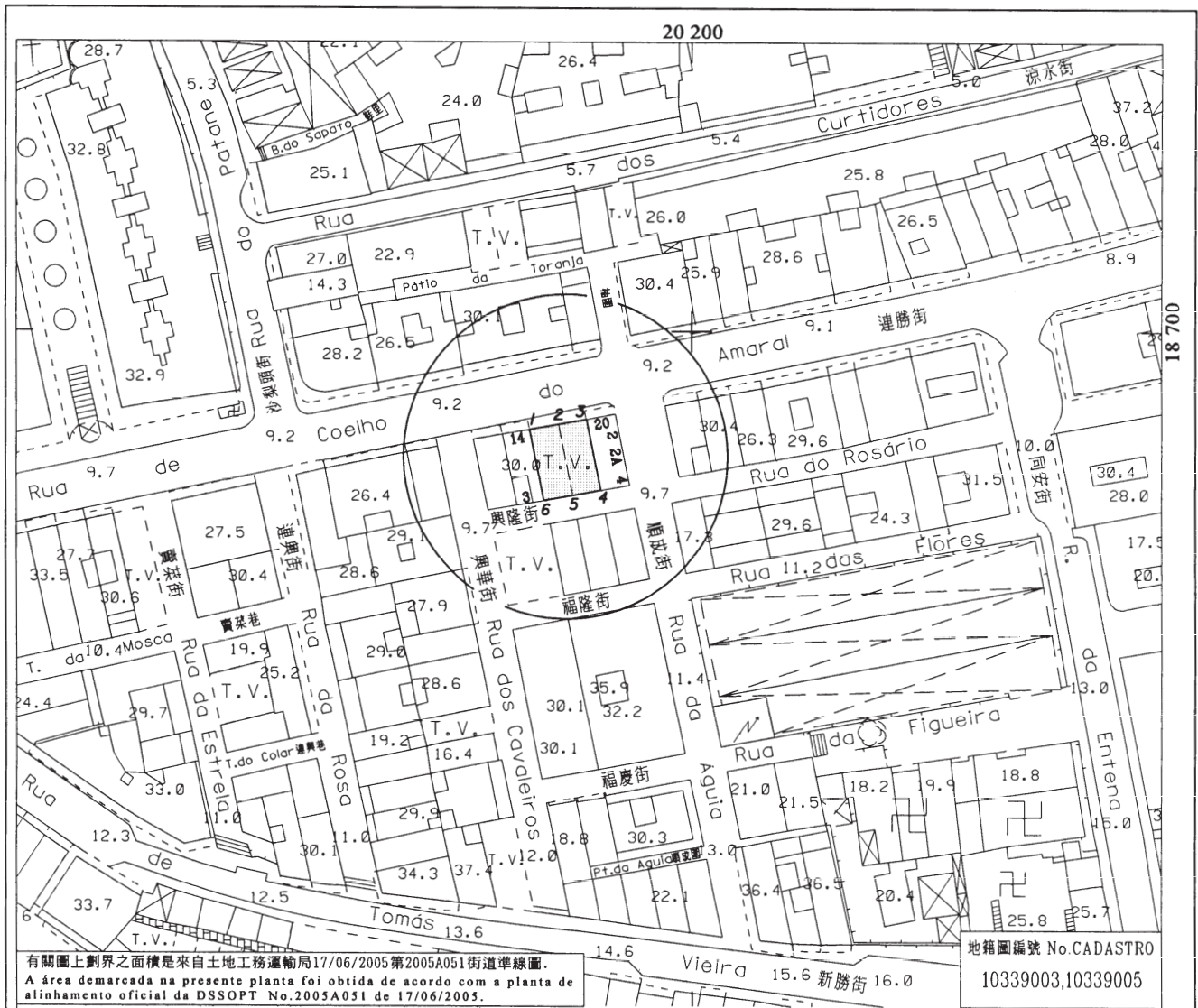
- 1) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;
- 2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

### Cláusula décima — 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 primeira — 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.



有關圖上劃界之面積是來自土地工務運輸局17/06/2005第2005A051街道準線圖。  
 A área demarcada na presente planta foi obtida de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.2005A051 de 17/06/2005.

地籍圖編號 No.CADASTRO  
 10339003,10339005

連勝街16-18號  
 Rua de Coelho do Amaral nºs16-18

Nº	M (m)	P (m)
1	20 176.0	18 685.6
2	20 180.3	18 686.3
3	20 184.5	18 687.1
4	20 186.6	18 676.6
5	20 182.4	18 675.8
6	20 178.1	18 675.1

標示編號 2156及 2631-A(AF)  
 Descrições nºs2156 e 2631-A(AF)

四至 Confrontações actuais :

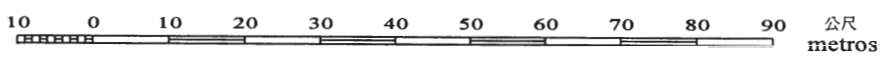
- 北 - 連勝街;
- N - Rua de Coelho do Amaral;
- 南 - 興隆街;
- S - Rua do Rosário;
- 東 - 連勝街 20號及順成街 2-4號 (nº2157);
- E - Rua de Coelho do Amaral nº20 e Rua da Água nºs2-4 (nº2157);
- 西 - 連勝街 14號及興隆街 3號 (nº2155);
- W - Rua de Coelho do Amaral nº14 e Rua do Rosário nº3 (nº2155).

面積 = 92 平方米  
 Área = m<sup>2</sup>



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)