

第 30/2012 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 30/2012

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號法律第二十九條第一款c)項、第四十九條和續後數條及第五十七條第一款a)項的規定，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，以租賃制度及免除公開競投方式，將一幅總面積20,744平方米，位於路環島，鄰近石排灣馬路，名為“CN5a”地段的土地，連同其上所建的經濟房屋綜合體的住宅獨立單位的所有權，批給房屋局。

二、上款所指經濟房屋綜合體作商業、社會設施及公共停車場用途的獨立單位納入澳門特別行政區資產。

三、本批示即時生效。

二零一二年七月十一日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第8383.01號案卷及
土地委員會第34/2012號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——房屋局。

鑒於：

一、房屋局，為一具有法律人格、行政及財政自治權，以及本身財產的公務法人，其組織及運作由第24/2005號行政法規核准，地址位於澳門青洲沙梨頭北巷102號，於二零一二年三月二十二日申請以租賃制度及免除公開競投方式批出一幅總面積20,744平方米，位於路環島，鄰近石排灣馬路，名為“CN5a”地段的土地，連同其上所建的一座作住宅、商業、社會設施及公共停車場用途的經濟房屋綜合體的住宅獨立單位的所有權批給。

二、該綜合體為眾多由澳門特別行政區政府興建的經濟房屋項目的其中一項，而出售有關住宅獨立單位屬房屋局的權限。

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 29.º, do artigo 49.º e seguintes e da alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É concedido, por arrendamento e com dispensa de concurso público, ao Instituto de Habitação, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, o terreno com a área global de 20 744 m², situado na ilha de Coloane, junto à Estrada de Seac Pai Van, designado por lote «CN5a», incluindo a propriedade das fracções autónomas habitacionais do complexo de habitação económica nele implantado.

2. São integradas no património da Região Administrativa Especial de Macau as fracções autónomas destinadas a comércio, equipamento social e silo público do complexo de habitação económica referido no número anterior.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

11 de Julho de 2012.

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

ANEXO

(Processo n.º 8 383.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 34/2012 da Comissão de Terras).

Contrato acordado entre:

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

O Instituto de Habitação, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. O «Instituto de Habitação», adiante designado por IH, instituto público dotado de personalidade jurídica, autonomia administrativa e financeira e património próprio, cuja estrutura orgânica e funcionamento foram aprovados pelo Regulamento Administrativo n.º 24/2005, com endereço em Macau, na Ilha Verde, na Travessa Norte do Patane, n.º 102, em 22 de Março de 2012 apresentou o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área global de 20 744 m², situado na ilha de Coloane, junto à Estrada de Seac Pai Van, designado por lote «CN5a», incluindo a propriedade das fracções autónomas habitacionais do complexo de habitação económica nele implantado, destinado a habitação, comércio, equipamento social e silo público.

2. O referido complexo constitui um de entre os vários empreendimentos de habitação económica que estão a ser construídos pelo Governo da Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM, competindo ao IH a venda das respectivas fracções autónomas habitacionais.

三、上述房屋綜合體作商業、社會設施及公共停車場用途的獨立單位納入澳門特別行政區資產，而出售該等住宅單位所得，視為澳門特別行政區的收益。

四、批給標的土地在地圖繪製暨地籍局於二零一二年四月二十四日發出的第6905/2011號地籍圖中以字母“A1”、“A2”及“A3”定界和標示，面積分別為17,497平方米、3,145平方米和102平方米。

五、以字母“A1”和“A2”標示的地塊在物業登記局未有標示，而以字母“A3”標示的地塊是標示在該登記局第22976號的土地的組成部分。

六、位於“A2”地塊的地面層設為公共地役，作為公共休憩空間、運動空間及緊急車輛通道，而該建築物在海拔高度9.15米及海拔高度13.15米的平台露天範圍設為公共地役，作為公共休憩空間、運動空間及緊急車輛通道。

七、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局制訂土地批給合同擬本，申請人已同意該擬本。

八、根據第16/2004號行政法規第三條第六款的規定，考慮到該項目對澳門特別行政區的發展及居民福祉的社會重要性和利益，以及考慮到申請人的法律性質，按照行政長官於二零一二年五月二十一日作出批示許可，本批給獲免除支付溢價金。

九、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一二年六月十四日舉行會議，同意批准有關申請。該意見書已於二零一二年六月二十六日經行政長官的批示確認。

十、已將由本批示規範的合同條件通知申請人。申請人透過由譚光民，職業住所位於澳門青洲沙梨頭北巷102號，以房屋局局長身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。

第一條款——合同標的

1. 本合同的標的為：

1) 甲方以租賃制度及免除公開競投方式將一幅位於路環島，鄰近石排灣馬路，名為“CN5a”地段，總面積20,744（貳萬零柒佰肆拾肆）平方米，總價值\$617,000,000.00（澳門幣陸億壹仟柒佰萬元整）的土地，連同其上所建的經濟房屋綜合體的全部住宅獨立單位的所有權批給乙方。該土地由下述地塊組成：

(1) 一幅面積17,497（壹萬柒仟肆佰玖拾柒）平方米，價值\$520,000,000.00（澳門幣伍億貳仟萬元整），於物業登記局

3. As fracções autónomas do aludido complexo habitacional destinadas a comércio, equipamento social e silo público são integradas no património da RAEM e o produto da venda das fracções habitacionais é considerado receita desta Região.

4. O terreno objecto da concessão encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2» e «A3», com a área, respectivamente, de 17 497 m², 3 145 m² e 102 m², na planta n.º 6 905/2011, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 24 de Abril de 2012.

5. As parcelas assinaladas com as letras «A1» e «A2» não se encontram descritas na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, e a parcela «A3» faz parte do terreno descrito na aludida CRP sob o n.º 22 976.

6. Sobre a parcela de terreno «A2» é constituída uma servidão pública ao nível da superfície do solo, destinada a espaço público de lazer, espaço de exercício e acesso para veículos de emergência e sobre a área descoberta do terraço do pódio, nas cotas altimétricas de 9,15 mNMM e 13,15 mNMM, é constituída uma servidão destinada a espaço público de lazer, espaço de exercício e acesso para veículos de emergência.

7. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT elaborou a minuta do contrato de concessão, que mereceu a concordância do requerente.

8. Tendo em consideração a relevância social e o interesse do empreendimento em apreço para o desenvolvimento da RAEM e do bem estar da sua população e, ainda, a natureza jurídica do requerente, nos termos do n.º 6 do artigo 3.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004, a presente concessão é atribuída com dispensa de pagamento de prémio, conforme autorização do Chefe do Executivo, conferida por despacho de 21 de Maio de 2012.

9. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 14 de Junho de 2012, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Junho de 2012.

10. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, conforme declaração assinada por Tam Kuong Man, com domicílio profissional em Macau, na Ilha Verde, na Travessa Norte do Patane, n.º 102, na qualidade de presidente do IH.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A concessão pelo primeiro outorgante a favor do segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno situado na ilha de Coloane, junto à Estrada de Seac Pai Van, designado por lote «CN5a», com a área global de 20 744 m² (vinte mil, setecentos e quarenta e quatro metros quadrados), ao qual é atribuído o valor global de \$ 617 000 000,00 (seiscentos e dezassete milhões patacas), incluindo a propriedade da totalidade das fracções autónomas habitacionais do complexo de habitação económica nele implantado, composto pelas seguintes parcelas de terreno:

(1) Parcela com a área de 17 497 m² (dezassete mil, quatrocentos e noventa e sete metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 520 000 000,00 (quinhentos e vinte milhões patacas),

未有標示，在本合同組成部分的地圖繪製暨地籍局於二零一二年四月二十四日發出的第6905/2011號地籍圖中以字母“A1”定界及標示的地塊；

(2) 一幅面積3,145 (叁仟壹佰肆拾伍) 平方米，價值\$94,000,000.00 (澳門幣玖仟肆佰萬元整)，於物業登記局未有標示，在上述地籍圖中以字母“A2”定界及標示的地塊；及

(3) 一幅面積102 (壹佰零貳) 平方米，價值\$3,000,000.00 (澳門幣叁佰萬元整)，標示於物業登記局第22976號，在同一地籍圖中以字母“A3”定界及標示的地塊。

2) 將上項所指經濟房屋綜合體用作商業、社會設施及公共停車場用途的獨立單位納入澳門特別行政區資產。

2. 批給土地的總面積為20,744 (貳萬零柒佰肆拾肆) 平方米，在上述地籍圖中以字母“A1”、“A2”及“A3”定界及標示，以下簡稱土地，其連同建築物所有權的批給由本合同的條款規範。

第二條款——租賃期限

1. 租賃的有效期為25 (貳拾伍) 年，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. 上款訂定的租賃期限可按照適用法例連續續期。

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地現已用於興建一座住宅、商業、社會設施及公共停車場用途的經濟房屋綜合體，其建築面積按用途分配如下：

- | | | |
|-----------|-------|-------------|
| 1) 住宅： | | 144,459平方米； |
| 2) 商業： | | 5,395平方米； |
| 3) 社會設施： | | 3,858平方米； |
| 4) 公共停車場： | | 16,861平方米。 |

2. 在上述地籍圖中以字母“A2”定界及標示，面積3,145 (叁仟壹佰肆拾伍) 平方米的地塊，於地面及以上空間設為公共地役，用作公共休憩空間、運動空間及緊急車輛通道。

3. 第1款所述經濟房屋綜合體的海拔高度9.15米及海拔高度13.15米的平台露天範圍，設為公共地役，用作公共休憩空間、運動空間及緊急車輛通道。

4. 乙方與繼後的土地批給衍生權利的持有人，以及以任何名義承租或佔有樓宇獨立單位者，必須遵守及承認按照第2及3款的規定設定的責任，將相關範圍留空。

não descrita na CRP, demarcada e assinalada com a letra «A1» na planta n.º 6 905/2011, emitida pela DSCC, em 24 de Abril de 2012, que faz parte integrante do presente contrato;

(2) Parcela com a área de 3 145 m² (três mil, cento e quarenta e cinco metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 94 000 000,00 (noventa e quatro milhões patacas), não descrita na CRP, demarcada e assinalada com a letra «A2» na referida planta da DSCC; e

(3) Parcela com a área de 102 m² (cento e dois metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 3 000 000,00 (três milhões patacas), descrita na CRP sob o n.º 22 976, demarcada e assinalada com a letra «A3» na mesma planta.

2) A integração no património da RAEM das fracções autónomas destinadas a comércio, equipamento social e silo público do complexo de habitação económica referido na alínea anterior.

2. A concessão do terreno com a área global de 20 744 m² (vinte mil, setecentos e quarenta e quatro metros quadrados), demarcado e assinalado pelas letras «A1», «A2» e «A3», na referida planta da DSCC, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, incluindo a propriedade da construção, rege-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno encontra-se aproveitado com a construção de um complexo de habitação económica destinado a habitação, comércio, equipamento social e silo público, com as seguintes áreas brutas de construção por finalidade de utilização:

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| 1) Habitação | 144 459 m ² ; |
| 2) Comércio | 5 395 m ² ; |
| 3) Equipamento social..... | 3 858 m ² ; |
| 4) Silo público..... | 16 861 m ² . |

2. É constituída servidão pública sobre o solo e espaço acima do nível do solo da parcela de terreno com a área de 3 145 m² (três mil, cento e quarenta e cinco metros quadrados), demarcada e assinalada com a letra «A2» na referida planta, o qual fica afecto a espaço público de lazer, espaço de exercício e acesso para veículos de emergência.

3. É constituída servidão pública sobre o terraço, nas cotas altimétricas 9,15 mNMM e 13,15 mNMM da área descoberta do terraço do pódio, do complexo de habitação económica referido no n.º 1, destinada a espaço público de lazer, espaço de exercício e acesso para veículos de emergência.

4. O segundo outorgante e os subsequentes titulares dos direitos resultantes da concessão, bem como os arrendatários ou possuidores, a qualquer título, das fracções autónomas do edifício ficam obrigados a respeitar e reconhecer os ónus constituídos nos termos dos n.ºs 2 e 3, mantendo livre as respectivas áreas.

5. 乙方與繼後的土地批給衍生權利的持有人，以及以任何名義承租或佔有樓宇獨立單位者，必須同意由民政總署管理第2及3款所指的公共休憩空間、運動空間及緊急車輛通道，並由該署執行必要的維修及保養工作。

第四條款——租金

1. 已銷售的獨立單位的租金訂定如下：

- 1) 住宅：每平方米建築面積\$1.00（澳門幣壹元整）；
- 2) 商業：每平方米建築面積\$3.00（澳門幣叁元整）。

2. 租金每五年調整一次，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，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例之新訂租金的即時實施。

第五條款——乙方單位的銷售

1. 乙方單位的銷售受公佈於二零一一年八月二十九日第三十五期《澳門特別行政區公報》第一組的第10/2011號法律約束，乙方亦須遵守以下各款所規定的條件。

2. 乙方必須按照行政長官批示訂定的價格出售住宅單位。

3. 銷售上款所述單位而獲得的全部收益被視為澳門特別行政區的收益。

第六條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本批給可被解除：

- 1) 不準時繳付租金；
- 2) 未經同意而更改土地已進行的利用及/或批給用途；
- 3) 違反第五條款所指的義務。

2. 批給的解除由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

第七條款——有權限法院

澳門特別行政區法院為有權解決由本合同所產生的任何爭訟的法院。

第八條款——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。

5. O segundo outorgante e os subsequentes titulares dos direitos resultantes da concessão, bem como os arrendatários ou possuidores, a qualquer título, das fracções autónomas do edifício ficam obrigados a consentirem na gestão pelo Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais do espaço público de lazer, do espaço de exercício e do acesso para veículos de emergência referidos nos n.ºs 2 e 3, e na realização dos trabalhos de reparação e manutenção necessários, promovidos pelo mesmo.

Cláusula quarta — Renda

1. As rendas das fracções autónomas comercializadas são fixadas da seguinte forma:

1) \$ 1,00 (uma pataca) por metro quadrado de área bruta de construção para habitação;

2) \$ 3,00 (três patacas) por metro quadrado de área bruta de construção para comércio.

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes da renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Comercialização das fracções do segundo outorgante

1. A comercialização das fracções do segundo outorgante está sujeita à Lei n.º 10/2011, publicada no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau n.º 35, I Série, de 29 de Agosto de 2011, devendo ainda o segundo outorgante cumprir as condições previstas nos números posteriores.

2. O segundo outorgante deve vender as fracções destinadas a habitação de acordo com o preço a fixar por despacho Chefe do Executivo.

3. Todo o rendimento proveniente da venda das fracções referidas no número anterior é considerado como receita da RAEM.

Cláusula sexta — Rescisão

1. A presente concessão pode ser rescindida quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

1) Falta do pagamento pontual da renda;

2) Alteração, não consentida, do aproveitamento executado no terreno e/ou da finalidade da concessão;

3) Violação das obrigações referidas na cláusula quinta.

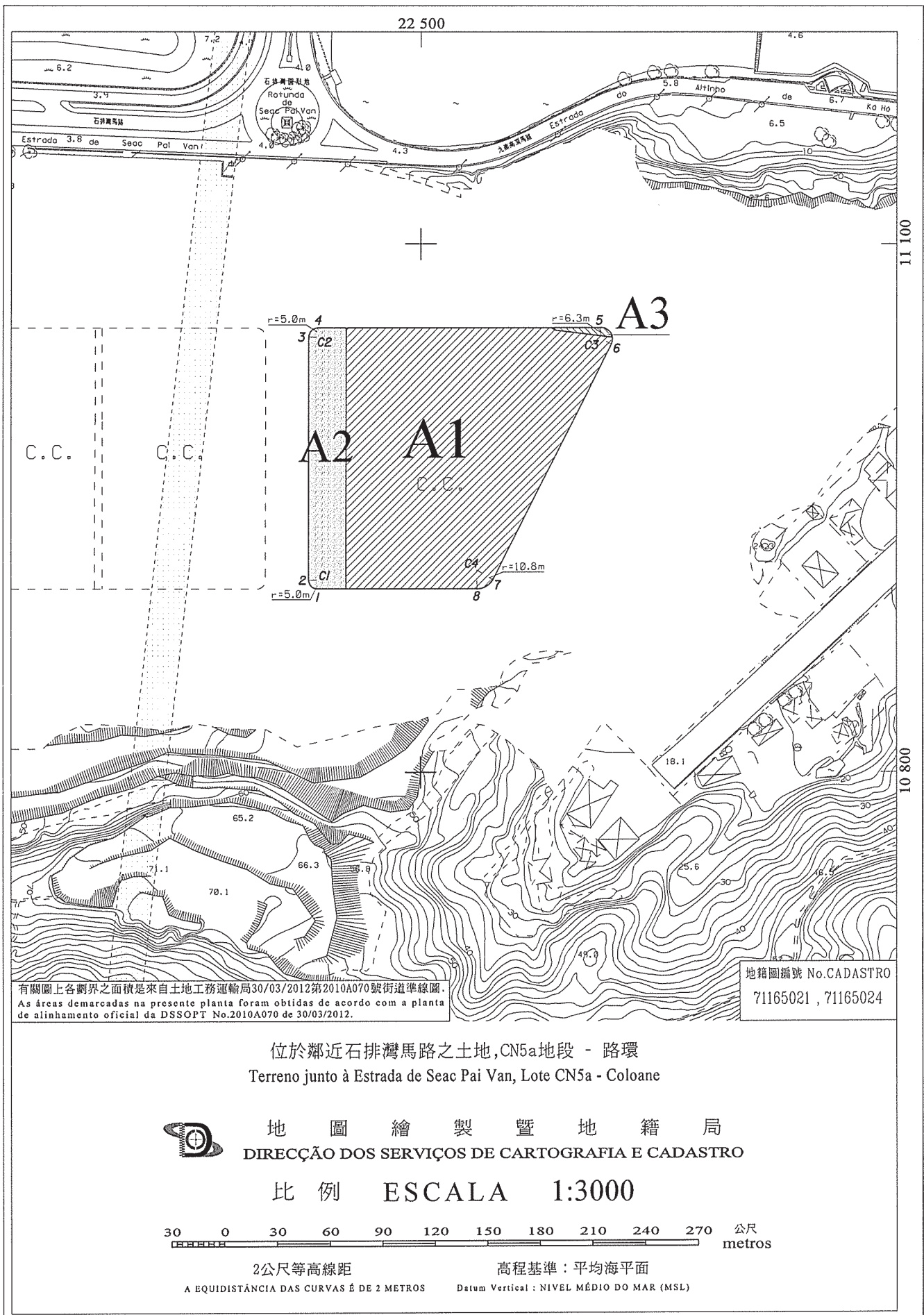
2. A rescisão da concessão é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula sétima — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula oitava — 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.



有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局30/03/2012第2010A070號街道準線圖。
 As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.2010A070 de 30/03/2012.

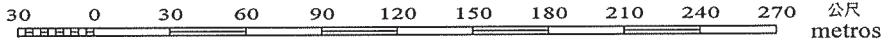
地籍圖編號 No.CADASTRO
 71165021 , 71165024

位於鄰近石排灣馬路之土地, CN5a地段 - 路環
 Terreno junto à Estrada de Seac Pai Van, Lote CN5a - Coloane






地圖繪製暨地籍局
 DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比例 ESCALA 1:3000



2公尺等高線距 高程基準：平均海平面
 A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS Datum Vertical : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

| | N° | M (m) | P (m) |
|---|----|----------|----------|
|  面積 "A1" = 17 497 平方米 Área m ² | C1 | 22 441.2 | 10 909.1 |
| | C2 | 22 441.2 | 11 047.6 |
| | C3 | 22 603.3 | 11 046.4 |
| | C4 | 22 532.3 | 10 914.9 |
|  面積 "A2" = 3 145 平方米 Área m ² | 1 | 22 441.2 | 10 904.1 |
| | 2 | 22 436.2 | 10 909.1 |
| | 3 | 22 436.2 | 11 047.6 |
| | 4 | 22 441.2 | 11 052.6 |
| | 5 | 22 602.6 | 11 052.6 |
| | 6 | 22 608.8 | 11 043.4 |
| | 7 | 22 541.4 | 10 909.1 |
| | 8 | 22 532.5 | 10 904.1 |
|  面積 "A3" = 102 平方米 Área m ² | | | |

四至 Confrontações actuais:

- 地塊 Parcelas A1+A2+A3:

北/東 - 位於鄰近九澳高頂馬路之土地 (n°22976) 及位於鄰近九澳高頂馬路之土地，於物業登記局被推定沒有登記;

N/E - Terreno junto à Estrada do Altinho de Ká Hó (n°22976) e terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada do Altinho de Ká Hó;

南/西 - 位於鄰近九澳高頂馬路之土地，於物業登記局被推定沒有登記。

S/W - Terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada do Altinho de Ká Hó.

備註: - "A1+A2"地塊，於物業登記局被推定沒有登記的土地。

OBS: As parcelas "A1+A2" são terreno que se presume omissa na C.R.P..

- "A2"地塊，表示地面及其以上之空間為非建築範圍，用作公共休憩空間、運動空間及緊急車輛通道用途，並賦予公共地役權。

A parcela "A2" representa a área non-aedificandi no solo e na superfície, destinada a espaço público de lazer, espaço do exercício e acesso para veículos de emergência, constituindo servidão pública.

- "A3"地塊為物業登記編號 22976 (AR) 的一部份，為符合街道準線之要求，須合併本地段作整體發展。

A parcela "A3" corresponde à parte da descrição n°22976 (AR) na C.R.P., por força do novo alinhamento deve ser aproveitada integralmente em conjunto com o lote em causa.



地 圖 繪 製 暨 地 籍 局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

屬本圖附件 6905/2011於24/04/2012
Anexo à Planta de

二零一二年七月十二日於運輸工務司司長辦公室

辦公室主任 黃振東

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas,
aos 12 de Julho de 2012. — O Chefe do Gabinete, Wong Chan Tong.