

三、本批示自公佈翌日起產生效力。

二零二五年七月二十九日

社會文化司司長 柯嵐

二零二五年七月三十日於社會文化司司長辦公室

辦公室主任 林媛

運輸工務司司長辦公室

第 29/2025 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，並根據第10/2013號法律《土地法》第一百三十九條的規定，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，修改一幅以租賃方式批出，面積8,971平方米，位於澳門半島，鄰近河邊新街，比厘喇馬忌士街及航海學校街，標示於物業登記局第23081號的土地批給，用作保留其上建有的建築物，包括一幢6層高的倉庫及一幢6層高的冷凍倉庫。

二、本批示即時生效。

二零二五年七月二十八日

運輸工務司司長 譚偉文

附件

(土地工務局第2787.01號案卷及
土地委員會第23/2025號案卷)

合同協議方：

甲方 — 澳門特別行政區；及

乙方 — 南光（集團）有限公司。

鑒於：

一、南光（集團）有限公司，總址設於澳門羅理基博士大馬路223至225號南光大廈16樓，登記於商業及動產登記局第2125（SO）號。根據以其名義作出的第27317F號登錄，其為一幅以

3. O presente despacho produz efeitos no dia seguinte ao da sua publicação.

29 de Julho de 2025.

A Secretária para os Assuntos Sociais e Cultura, *O Lam*.

Gabinete da Secretária para os Assuntos Sociais e Cultura, aos 30 de Julho de 2025. — A Chefe do Gabinete, *Lin Yuan*.

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 29/2025

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. Rever, 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 8 971 m², situado na península de Macau, junto à Rua do Almirante Sérgio, Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques e Rua da Escola Náutica, descrito na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, sob o n.º 23 081, destinado a manter as construções nele implantadas, compreendendo um armazém de 6 pisos e uma câmara frigorífica de 6 pisos.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

28 de Julho de 2025.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Tam Vai Man*.

ANEXO

(Processo n.º 2 787.01 da Direcção dos Serviços de
Solos e Construção Urbana e Processo n.º 23/2025
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Nam Kwong União Comercial e Industrial, Limitada, como segunda outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade «Nam Kwong União Comercial e Industrial, Limitada», com sede em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.º 223-225, Edifício Nam Kwong, 16.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 2 125 (SO), é titular do direito resultante da concessão,

租賃方式批出，面積8,971平方米，位於澳門半島，鄰近河邊新街，比厘喇馬忌士街及航海學校街，標示於物業登記局第23081號的土地的批給所衍生的權利持有人。

二、上述土地的批給由載於前財政廳156號簿冊第94頁及續後數頁的一九七五年八月三十日公證書規範。

三、根據上述合同第三條款的規定，該土地用作興建港口設施，包括三幢各為2層高的鋼筋混凝土結構的倉庫、一幢3層高同一結構的冷凍倉庫，以及工程計劃草案中指定的輔助港口的其他建築物。

四、但該土地上現建有一幢6層高的倉庫及一幢6層高的冷凍倉庫，而上述兩幢倉庫於一九八零年及一九八一年已獲發佔用准照。

五、鑑於合同第三條款所規定的利用與在其上建有的建築物不相符，導致更改該條款規定的土地利用，故有需要修改批給合同，使其狀況符合規範。

六、基於此，承批公司於二零二三年九月八日根據第10/2013號法律《土地法》第一百三十九條第一款的規定，正式申請更改土地的利用及修改批給合同。

七、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務局編製了修改批給的合同擬本。

八、合同標的土地面積為8,971平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零二五年七月三日發出的第2304/1989號地籍圖中定界及標示。

九、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零二五年七月十七日舉行會議，對批准修改批給的申請發表贊同意見。

十、運輸工務司司長透過行使第95/2024號行政命令第一款授予的執行權限作出二零二五年七月十八日批示，根據土地委員會意見書上的建議，批准修改批給的申請。

十一、已將以本批示作為憑證的合同條件通知申請公司。該公司透過於二零二五年七月二十二日遞交由傅建國，男性，已婚，職業住所位於澳門羅理基博士大馬路223-225號南光大廈16樓，以董事長身份代表南光（集團）有限公司簽署的聲明書，明確表

por arrendamento, do terreno com a área de 8 971 m², situado na península de Macau, junto à Rua do Almirante Sérgio, Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques e Rua da Escola Náutica, descrito na CRP sob o n.º 23 081, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 27 317F.

2. A concessão do referido terreno rege-se por escritura de 30 de Agosto de 1975, lavrada a fls. 94 e seguintes do livro de notas n.º 156 da Repartição Provincial dos Serviços de Finanças.

3. De acordo com o estabelecido na cláusula terceira do mencionado contrato, o terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de instalações portuárias, compreendendo três armazéns, em estrutura de betão armado, de 2 pisos, cada, uma câmara frigorífica, com a mesma estrutura, de 3 pisos e outras edificações a especificar no anteprojecto, de apoio ao conjunto portuário.

4. Porém, encontram-se construídos no terreno um armazém de 6 pisos e uma câmara frigorífica de 6 pisos, tendo sido emitidas licenças para ocupação para os dois referidos armazéns em 1980 e 1981.

5. Existindo desconformidade entre o aproveitamento estipulado na cláusula terceira do contrato e as construções nele implantadas, o que configura uma modificação do aproveitamento do terreno previsto nessa cláusula, torna-se necessário proceder à revisão do contrato de concessão, em ordem à sua regularização.

6. Nestas circunstâncias, a concessionária veio formalizar no dia 8 de Setembro de 2023 o pedido de modificação de aproveitamento do terreno e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do n.º 1 do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).

7. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, doravante designada por DSSCU, elaborou a minuta de contrato de revisão da concessão.

8. O terreno objecto do contrato, com a área de 8 971 m², demarcado e assinalado na planta n.º 2 304/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, doravante designada por DSCC, em 3 de Julho de 2025.

9. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 17 de Julho de 2025, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido de revisão de concessão.

10. Por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 18 de Julho de 2025, proferido no uso das competências executivas delegadas pelo n.º 1 da Ordem Executiva n.º 95/2024, foi deferido o pedido de revisão de concessão, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

11. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 22 de Julho de 2025, assinada por Fu Jianguo, casado, com domicílio profissional em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.º 223-225, Edifício Nam Kwong, 16.º andar, na qualidade de presidente do Conselho de Administração da «Nam Kwong União Comercial

示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，其身份和權力已經私人公證員高文軒核實。

第一條款 — 合同標的

1. 本合同標的為修訂一幅以租賃制度批出，面積8,956.4（捌仟玖佰伍拾陸點肆）平方米，經重新量度後更正為8,971（捌仟玖佰柒拾壹）平方米，位於澳門半島，鄰近河邊新街，比厘喇馬忌士街及航海學校街，其上建有兩幢倉庫，在地圖繪製暨地籍局於二零二五年七月三日發出的第2304/1989號地籍圖中定界及標示，標示於物業登記局第23081號，其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於第27317F號的土地的批給。

2. 鑒於是次修訂，上款所述土地，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

第二條款 — 租賃期間

1. 租賃的有效期至二零二五年八月二十九日。
2. 上款所訂定的租賃期間可按照適用法例連續續期。

第三條款 — 土地的利用及批給用途

土地用作保留其上建有的建築物，包括一幢6（六）層高的倉庫及一幢6（六）層高的冷凍倉庫。

第四條款 — 租金

1. 乙方每年繳付租金\$107,652.00（澳門元壹拾萬柒仟陸佰伍拾貳圓整），相等於土地以每平方米\$12.00（澳門元壹拾貳圓整）計算。

2. 租金可每五年調整一次，由作為本修訂批給憑證的批示在《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 — 移轉

1. 基於批給的特殊性質，將批給所衍生的狀況移轉須事先獲得甲方的許可，否則將導致該項移轉無效及不產生任何效力，且不影響第六條款之規定。

2. 為適用上款的規定，下列情況亦視為移轉本批給所衍生的狀況：

1) 一次或多次累計移轉乙方或其控股股東公司資本超過50%（百分之五十）；

e Industrial, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo notário privado Adelino Correia, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Cláusula primeira – Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 8 956,40 m² (oito mil, novecentos e cinquenta e seis vírgula quarenta metros quadrados), rectificada por novas medições para 8 971 m² (oito mil, novecentos e setenta e um metros quadrados), situado na península de Macau, junto à Rua do Almirante Sérgio, Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques e Rua da Escola Náutica, onde se encontram construídos dois armazéns, demarcado e assinalado na planta n.º 2 304/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 3 de Julho de 2025, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 23 081, cujo direito resultante da concessão se acha inscrito sob o n.º 27 317F a favor da segunda outorgante.

2. Em consequência da presente revisão, a concessão do terreno referido no número anterior, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda – Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido até 29 de Agosto de 2025.
2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado.

Cláusula terceira – Aproveitamento do terreno e finalidade da concessão

O terreno destina-se a manter as construções nele implantadas, compreendendo um armazém de 6 (seis) pisos e uma câmara frigorífica de 6 (seis) pisos.

Cláusula quarta – Renda

1. A segunda outorgante paga a renda anual de \$ 107 652,00 (cento e sete mil, seiscentas e cinquenta e duas patacas), correspondente a \$ 12,00 (doze patacas) por metro quadrado do terreno.

2. As rendas podem ser actualizadas 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 a presente revisão da concessão, 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 – Transmissão

1. Dada a natureza especial da concessão, a transmissão de situações decorrentes da concessão depende de prévia autorização da primeira outorgante, sob pena de nulidade e de nenhum efeito, sem prejuízo do disposto na cláusula sexta.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, também se considera equivalente à transmissão de situações resultantes da presente concessão:

1) A transmissão, por uma ou várias vezes em acumulação, superior a 50% (cinquenta por cento) do capital social da segunda outorgante ou do capital social do seu sócio dominante;

2) 按《民法典》第二百五十八條第三款的規定，設定未經利害關係人同意不可廢止的授權書或複授權書，且該等授權書賦予受權人對批給所衍生狀況的處分權或在程序中作出所有行為。

3. 在不影響上款的規定下，如乙方移轉其或其控股股東公司資本超過10%（百分之十），須在有關移轉事實發生後30（叁拾）日內將之通知土地工務局，否則於首次違反時，處以相當於\$5,000（澳門元伍仟圓整）的罰款，而屬第二次違反者則解除批給。

4. 受移轉人須受本合同修改後的條件約束，尤其有關附加溢價金方面。

5. 按照第10/2013號法律第四十二條第五款的規定，乙方僅可將批給所衍生的權利向依法獲許可在澳門特別行政區經營的信貸機構作意定抵押。

6. 違反上款的規定而作出的抵押均屬無效。

第六條款 — 解除

1. 倘發生下列任一事實，本批給可被解除：

- 1) 未經同意而修改批給用途或更改土地的利用；
- 2) 土地的使用偏離批給目的，或該等目的從未實現；
- 3) 違反第五條款第1款的規定，未經預先許可將批給所衍生的狀況移轉；

4) 轉租賃。

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。

3. 批給被解除後，導致以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償或補償，但屬因城市規劃的變動而出現第10/2013號法律第一百四十四條第五款和第六款的情況除外。

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任何爭訟的法院。

第八條款 — 適用法例

如有遺漏，本合同以第10/2013號法律和其他適用法例規範。

2) A constituição de procuração ou substabelecimento que confira ao procurador poderes para a prática de todos os actos no procedimento ou a disposição das situações resultantes da concessão e que seja irrevogável sem o acordo do interessado, nos termos do n.º 3 do artigo 258.º do Código Civil.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando se verifique a transmissão superior a 10% (dez por cento) do capital da segunda outorgante ou do capital social do seu sócio dominante, estes devem comunicar o facto à DSSCU no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua ocorrência, sob pena de aplicação de multa no montante de 5 000,00 (cinco mil patacas) na primeira infracção e de rescisão da concessão na segunda infracção.

4. A transmissão sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente das relativas ao pagamento do prémio adicional.

5. A segunda outorgante só pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito resultante da concessão a favor de instituições de crédito legalmente autorizadas a exercer actividade na Região Administrativa Especial de Macau, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 42.º da Lei n.º 10/2013.

6. A hipoteca constituída em violação do disposto no número anterior é nula.

Cláusula sexta – Rescisão

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

- 1) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão ou da modificação do aproveitamento do terreno;
- 2) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;

3) Transmissão, sem autorização prévia, das situações resultantes da concessão, com violação do disposto no n.º 1 da cláusula quinta;

4) Subarrendamento.

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

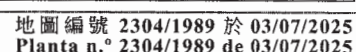
3. Rescindida a concessão, reverterem para a primeira outorgante os prémios pagos e todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo a segunda outorgante direito a ser indemnizada ou compensada, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013, decorrentes da alteração do planeamento urbanístico.

Cláusula sétima – Foro competente

Para efeitos de 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 10/2013, e demais legislação aplicável.



N.º	M (m)	P (m)
1	19 223.1	17 492.2
2	19 163.9	17 538.1
3	19 235.4	17 629.6
4	19 245.1	17 641.4
5	19 245.8	17 642.3
6	19 253.2	17 637.7
7	19 263.1	17 631.4
8	19 266.2	17 627.1
9	19 269.8	17 623.1
10	19 273.8	17 619.6
11	19 278.4	17 615.2
12	19 282.0	17 609.8
13	19 284.3	17 603.8
14	19 285.1	17 597.5
15	19 284.4	17 590.6
16	19 282.2	17 584.5
17	19 279.1	17 579.5
18	19 268.9	17 563.5
19	19 266.8	17 560.2
20	19 250.2	17 534.2



面積 = 8 971 平方米
Área m²

標示編號 23081 (AR)

Descrição n.º23081 (AR)

四至 Confrontações actuais:

- 東北 - 比厘喇馬忌士街;
- NE - Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques;
- 東南 - 河邊新街;
- SE - Rua do Almirante Sérgio;
- 西南 - 位於鄰近航海學校街之土地 (5A號碼頭) (n.º22463) 及航海學校街;
- SW - Terreno junto à Rua da Escola Náutica (Ponte-Cais N.º5A) (n.º22463) e Rua da Escola Náutica;
- 西北 - 位於鄰近比厘喇馬忌士街之土地 (5號碼頭), 於物業登記局被推定沒有登記。
- NW - Terreno que se presume omissa na CRP, junto à Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques (Ponte-Cais N.º5).



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