

第 75/2004 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，修改一幅以租賃制度批出，面積2,677平方米，位於澳門半島，其上建有羅理基博士大馬路1086至1142J號樓宇及馬六甲街192至210號樓宇的土地的批給，以便將現有以分層所有權制度興建，作酒店、商業、寫字樓及停車場用途的樓宇改建為一酒店單元。

二、本批示即時生效。

二零零四年七月二十九日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第 2435.01 號案卷及
土地委員會第 22/2003 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——恒和酒店有限公司。

鑒於：

一、恒和酒店有限公司，總址設於澳門佛山街 51 號新建業商業中心 17 字樓，登記於商業及動產登記局第 16178 (SO) 號，擁有一幅以租賃制度批出，面積 2677 平方米，位於澳門半島，其上建有羅理基博士大馬路 1086 至 1142J 號樓宇及馬六甲街 192 至 210 號樓宇，作酒店、商業、寫字樓及停車場用途的土地的批給所衍生的權利。

二、上述承批公司於二零零三年一月二十一日向土地工務運輸局遞交一份有關樓宇的更改計劃，旨在將該樓宇改建為一酒店單元，根據該局局長於二零零三年二月二十一日作出的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術條件。

三、在此情況下，承批公司根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，於二零零三年四月二十二日向行政長官呈交申請書，正式申請更改土地的利用及修改其批給合同。

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 75/2004

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 arrendamento, do terreno com a área de 2 677 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 1086 a 1142J da Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues e n.ºs 192 a 210 da Rua de Malaca, para conversão do edifício existente, construído em regime de propriedade horizontal, destinado às finalidades de hotel, comércio, escritório e estacionamento, numa unidade hoteleira.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

29 de Julho de 2004.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 435.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 22/2003 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Hang Huo Hotel, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade «Hang Huo Hotel, Limitada», com sede em Macau, na Rua de Foshan, n.º 51, San Kin Yip Seong Ip Chung Sam, 17.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 16 178(SO), é titular dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 677 m², onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 1086 a 1142J da Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues e n.ºs 192 a 210 da Rua de Malaca, na península de Macau, afecto às finalidades de hotel, comércio, escritórios e estacionamento.

2. Em 21 de Janeiro de 2003, a referida concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de obra de modificação daquele edifício, com vista à sua conversão numa unidade hoteleira, projecto esse que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do director, de 21 de Fevereiro de 2003.

3. Nestas circunstâncias, por requerimento de 22 de Abril de 2003, dirigido a S. Ex.ª o Chefe do Executivo, a concessionária formalizou o pedido de modificação do aproveitamento do terreno e consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

四、在組成有關案卷後，土地工務運輸局制訂合同擬本。由於無增加利用面積及四星級酒店的價值低於商業及寫字樓，故認為無須繳付任何附加溢價金。

五、承批公司透過於二零零三年九月二十二日遞交的聲明書，表示接納有關的合同條件。在收到承批公司根據法律規定於二零零三年十一月六日遞交由其債權銀行發出的批准修改批給合同聲明書後，將該案卷送交土地委員會。該委員會於二零零三年十一月二十日舉行會議，同意批准有關申請。

六、土地委員會的意見書已於二零零三年十二月一日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

七、有關土地以字母“A”及“B”標示在地圖繪製暨地籍局於二零零三年四月四日發出的第6106/2003號地籍圖中，並標示在物業登記局第22616號，而批給所衍生的權利則以承批公司名義登錄於第58197G號。

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申請人。申請人透過由顏奕真及顏奕萍，兩人均已婚，中國出生，居於澳門佛山街51號新建業商業中心17字樓，以董事身分代表恒和酒店有限公司於二零零四年三月十五日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，該等人士的身分及權力已經私人公證員Hugo Ribeiro Couto核實。

九、合同第七條款第二款所述的保證金，已透過由土地委員會主席於二零零四年三月十二日發出的第3/2004號存款憑單，於二零零四年三月十三日在大西洋銀行以現金存款繳付。該存款憑單存檔於該委員會的案卷內。

第一條款——合同標的

本合同標的為修改一幅以租賃制度批出，位於澳門半島，面積2,677（貳仟陸佰柒拾柒）平方米，其上建有羅理基博士大馬路1086至1142J號及馬六甲街192至210號樓宇，登記於物業登記局第22616號及以乙方名義登錄於第58197G號，由一九八六年十二月五日訂立的公證契約及公佈於一九九三年六月二十一日第二十五期《澳門政府公報》的第85/SATOP/93號批示規範，在本合同組成部分的地圖繪製暨地籍局於二零零三年四月四日發出的第6106/2003號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的土地的批給，該土地以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款約束。

4. Instruído o procedimento, a DSSOPT elaborou a minuta do contrato, considerando não ser devido o pagamento de qualquer prémio adicional, por não haver aumento da área de aproveitamento e a valorização atribuída a um hotel de quatro estrelas ser inferior à atribuída às áreas de comércio e escritórios.

5. As condições contratuais foram aceites pela concessionária, mediante declaração apresentada em 22 de Setembro de 2003, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, depois de ter sido apresentada pela concessionária declaração prestada, nos termos legais, pelo seu banco credor, em 6 de Novembro de 2003, a autorizar a alteração de finalidade da concessão, emitiu, em sessão de 20 de Novembro de 2003, parecer favorável ao deferimento do pedido.

6. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, de 1 de Dezembro de 2003, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

7. O terreno em apreço, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 6 106/2003, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 4 de Abril de 2003, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 616 e os direitos resultantes da concessão inscritos a favor da concessionária sob o n.º 58 197G.

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 à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração de 15 de Março de 2004, subscrita por Ngan Iek Chan e Ngan Iek Peng, casadas, naturais da China, residentes em Macau, na Rua de Foshan, n.º 51, San Kin Ip Chung Sam, 17.º andar, ambas na qualidade de administradoras e em representação da sociedade «Hang Huo Hotel, Limitada», qualidade e poderes que foram verificados pelo Notário Privado Hugo Ribeiro Couto, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. A caução a que se refere o n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada, em 13 de Março de 2004, por depósito em dinheiro no Banco Nacional Ultramarino, conforme guia de depósito n.º 3/2004, emitida pelo presidente da Comissão de Terras em 12 de Março, que se encontra arquivada no processo desta Comissão.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, titulada por escritura pública outorgada em 5 de Dezembro de 1986 e pelo Despacho n.º 85/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 25/1993, de 21 de Junho, do terreno situado na península de Macau, com a área de 2 677 m² (dois mil, seiscentos e setenta e sete metros quadrados), onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 1086 a 1142J da Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues e os n.ºs 192 a 210 da Rua de Malaca, descrito na CRP sob o n.º 22 616 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 58 197G, assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 6 106/2003, emitida em 4 de Abril de 2003, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

第二條款——租賃期限

1. 本合同標的之租賃有效期為25(貳拾伍)年,由一九八一年三月二十日,即原有契約簽訂日起計。

2. 上款訂定之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. 土地用作保留其上建有的壹幢18(拾捌)層高,其中4(肆)層為地庫的樓宇。

2. 上款所指的樓宇改變為下述用途:

1) 四星級酒店:建築面積為33,550(叁萬叁仟伍佰伍拾)平方米;

2) 停車場:建築面積為7,338(柒仟叁佰叁拾捌)平方米。

3. 在地圖繪製暨地籍局的上指地籍圖中以字母“B”標示,面積377(叁佰柒拾柒)平方米的地塊構成柱廊式人行道,柱間必須保持開放,用作人、貨自由通道,不能設置任何障礙,且不得作任何性質的臨時或永久佔用。

4. 上款所述的面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時,可作出修改。

第四條款——利用期限

1. 所需的更改工程應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18(拾捌)個月的總期限內進行。

2. 上款所述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之特殊原因外,乙方不遵守上條款所訂的期限,延遲不超過60(陸拾)日者,處以罰款最高每日可達至\$5,000.00(澳門幣伍仟元整),延遲超過60日,但在120(壹佰貳拾)日內者,則罰款將加至雙倍。

2. 遇有不可抗力或產生被證實為不受控制的特殊情況,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才被視為不可抗力。

4. 為著第二款規定之效力,乙方必須儘快將發生上述事實之情況以書面通知甲方。

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

1. O arrendamento, objecto do presente contrato, é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de 20 de Março de 1981, data de celebração das primitivas escrituras.

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

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno destina-se a manter construído o edifício nele implantado, compreendendo 18 (dezoito) pisos, sendo 4 (quatro) em cave.

2. O edifício referido no número anterior passa a ser afectado às seguintes finalidades:

1) Hotel de 4 estrelas: com a área bruta de construção de 33 550 m²;

2) Estacionamento: com a área bruta de construção de 7 338 m².

3. A parcela de terreno com a área de 377 m² (trezentos e setenta e sete metros quadrados), assinalada com a letra «B» na referida planta da DSCC, constitui uma zona de passeio sob a arcada, cujos espaços entre colunas devem manter-se abertos, que se destina ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação temporária ou definitiva.

4. 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 quarta — Prazo de aproveitamento

1. As obras de modificação necessárias devem operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir 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, pelo segundo outorgante, e a apreciação, pelo primeiro outorgante, dos projectos.

Cláusula quinta — Multas

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

第六條款——租金

1. 根據三月二十一日第50/81/M號訓令的規定，乙方須繳付年租總金額為 \$295,653.00（澳門幣貳拾玖萬伍仟陸佰伍拾叁元整），其計算方式如下：

1) 四星級酒店：

33,550 平方米 x \$7.50/ 平方米 \$ 251,625.00；

2) 停車場：

7,338 平方米 x \$6.00/ 平方米 \$ 44,028.00。

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》公佈當日起計，但不妨礙在合同生效期間所公佈的法例之新訂租金的即時實施。

第七條款——保證金

1. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定，乙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保繳付保證金 \$295,653.00（澳門幣貳拾玖萬伍仟陸佰伍拾叁元整）。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關年租的數值調整。

第八條款——轉讓

1. 倘土地的更改利用工程未完全進行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，尤其是有關溢價金方面。

2. 為不妨礙上款最後部分規定的情況下，乙方須以甲方接受的存款、擔保或保險擔保提供保證金 \$50,000.00（澳門幣伍萬元整），作為擔保履行已設定之義務。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。

第九條款——監督

在批出土地的更改利用期間，乙方必須准許執行監督工作的政府部門代表進入該土地及施工範圍，並向其提供一切所需的協助，使其有效執行任務。

第十條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

1) 第五條款規定的加重罰款期限屆滿；

Cláusula sexta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga uma renda anual no montante global de \$ 295 653,00 (duzentas e noventa e cinco mil, seiscentas e cinquenta e três patacas), resultante da seguinte discriminação:

1) Hotel de 4 estrelas:

33 550 m² x \$ 7,50/m² \$ 251 625,00;

2) Estacionamento:

7 338 m² x \$ 6,00/m² \$ 44 028,00.

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

Cláusula sétima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 295 653,00 (duzentas e noventa e cinco mil, seiscentas e cinquenta e três patacas), por meio de depósito ou garantia bancária, aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula oitava — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto as obras de modificação do aproveitamento do terreno não estiverem integralmente executadas, 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 \$ 50 000,00 (cinquenta mil patacas), por meio de depósito, garantia bancária 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 nona — Fiscalização

Durante o período de execução das obras de modificação do 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 — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

1) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

2) 土地的更改利用工程未完成，未經同意而修改批給用途；

3) 土地的更改利用工程中止超過90(玖拾)日，但有適當解釋且為甲方接受的特殊原因除外。

2. 合同的失效由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 合同的失效將導致該幅土地連同其上所有的改善物歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償。

第十一條款——解除

1. 倘發生下列任一情況，本合同可被解除：

1) 不準時繳付租金；

2) 當土地的更改利用工程完成，未經同意而更改土地的利用及/或批給用途；

3) 違反第八條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓。

2. 合同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。

第十二條款——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。

第十三條款——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。

2) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto as obras de modificação do aproveitamento do terreno não estiverem concluídas;

3) Interrupção das obras de modificação do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima primeira — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

1) Falta do pagamento pontual da renda;

2) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estarem concluídas as obras de modificação do aproveitamento do terreno;

3) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula oitava.

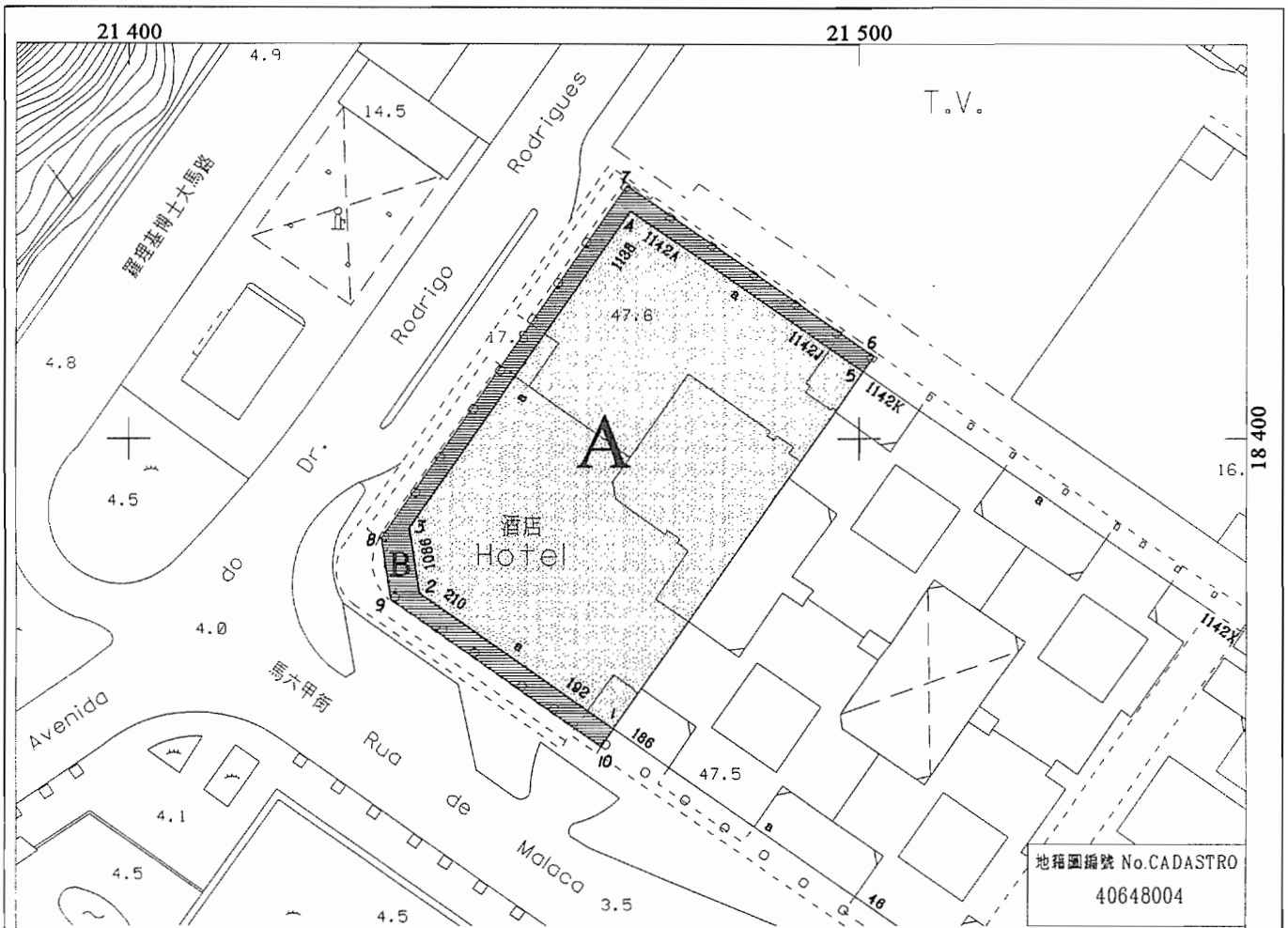
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima segunda — 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 terceira — 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.



羅理基博士大馬路1086-1142J號及馬六甲街192-210號
 Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.ºs1086-1142J e Rua de Malaca n.ºs192-210

N.º	M (m)	P (m)
1	21 466.3	18 360.1
2	21 439.6	18 378.8
3	21 438.3	18 387.7
4	21 468.7	18 431.3
5	21 500.6	18 409.2
6	21 502.1	18 411.3
7	21 468.3	18 434.9
8	21 434.5	18 386.4
9	21 435.7	18 377.9
10	21 464.6	18 357.6

 面積 " A " = 2 300 m²
 Área

 面積 " B " = 377 m²
 Área

四至 Confrontações actuais :

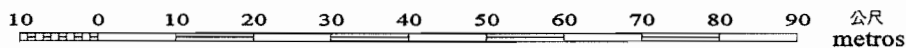
- A+B 地塊 :
 Parcelas A+B :
- 東北 - 位於鄰近羅理基博士大馬路之未命名小巷;
 - NE - Viela sem designação junto à Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues;
 - 東南 - 海港街55-121F號, 友誼巷16-90號, 羅理基博士大馬路1142K-1142X號及馬六甲街46-186號(n.º21502);
 - SE - Rua do Terminal Marítimo n.ºs55-121F, Travessa da Amizade n.ºs16-90, Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues n.ºs1142K-1142X e Rua de Malaca n.ºs46-186(n.º21502);
 - 西南 - 馬六甲街;
 - SW - Rua de Malaca;
 - 西北 - 羅理基博士大馬路。
 - NW - Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues.

備註: - "A+B"地塊相應為標示編號22616. (AR)
 OBS As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição n.º22616. (AR)
 - "B"地塊為拱廊之面積。
 A parcela "B" representa a área da arcada.



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: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)