

第78/2004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、第一百五十三條和續後數條的規定，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，批准將一幅以租賃制度批出，面積1,636平方米，位於澳門半島外港填海區（ZAPE）第6街區J地段的土地的批給所衍生的權利有償轉讓予華都地產有限公司。該批給由第39/SATOP/94號批示規範，並經第87/SATOP/94號批示更正。

二、根據該合同的規定，批准對上述土地的用途進行更改，由商業及寫字樓改為酒店用途。

三、本批示即時生效。

二零零四年八月二日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

（土地工務運輸局第947.03號案卷及
土地委員會第14/2004號案卷）

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——致利建業有限公司；及

丙方——華都地產有限公司。

鑒於：

一、透過經公佈於一九九四年七月二十七日第三十期《澳門政府公報》第二組的第87/SATOP/94號批示作出更正的一九九四年四月二十七日第十七期《澳門政府公報》第二組公佈的第39/SATOP/94號批示，核准以租賃制度及免除公開競投方式將一幅面積1,636平方米，位於澳門半島外港填海區（ZAPE）第6街區J地段的土地批予總址設於澳門和樂坊一街“Vang Tei”大廈八字樓A-D，註冊於商業及動產登記局C-2冊第8頁背面第381號的致利建業有限公司，以興建一幢作停車場、商業及寫字樓用途的建築

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 78/2004

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, e nos termos dos artigos 107.º, 153.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É autorizada nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a transmissão onerosa a favor da «Companhia de Fomento Predial Waldorf, Limitada», dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 636 m², situado na península de Macau, na Zona dos Aterros do Porto Exterior, (ZAPE) designado, por lote J do quarteirão 6, titulada pelo Despacho n.º 39/SATOP/94, rectificado pelo Despacho n.º 87/SATOP/94.

2. Nos termos deste mesmo contrato é autorizada a alteração da finalidade do aproveitamento do mencionado terreno, de comércio e escritórios para hotel.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

2 de Agosto de 2004.

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

ANEXO

（Processo n.º 947.03 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 14/2004 da Comissão de Terras）

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

A Companhia de Investimentos Chee Lee, Limitada, como segundo outorgante; e

A Companhia de Fomento Predial Waldorf, Limitada, como terceiro outorgante;

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 39/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 17/1994, II Série, de 27 de Abril, rectificado pelo Despacho n.º 87/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 30/1994, II Série, de 27 de Julho, foi titulada, a favor da «Companhia de Investimentos Chee Lee, Limitada», com sede em Macau, na Rua Um do Bairro da Concórdia, Edifício «Vang Tei», 8.º andar, «A-D», registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 381 a fls 8v. do livro C-2, o contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 1 636 m², situado na península de Macau, na Zona dos Aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lote J do quarteirão 6, por contrapartida da doação do domínio útil dos terrenos com a área global de 1 270 m², onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 27 a 35 da Rua do Volong e os n.ºs 28 a 36 da Rua

物，而甲方的回報是獲贈與數幅總面積1,270平方米，其上建有和隆街27至35號樓宇及瘋堂新街28至36號樓宇的土地的利用權。

二、由於承批人考慮到旅遊業的經濟增長，因此於二零零三年八月十三日向土地工務運輸局遞交申請書，請求將該土地上已建成的建築物的用途改為酒店，根據運輸工務司司長二零零三年八月二十六日的批示，該申請已獲批准，但須遵守適用於該用途的有關法例。

三、承批人並於二零零三年十一月二十六日請求將有關土地的批給所衍生的權利轉讓予華都地產有限公司，該公司確認有意將該土地的用途更改為一幢二十一層高，包括三層地庫的三星級酒店。

四、因此，承讓公司向土地工務運輸局遞交有關更改計劃，根據該局局長於二零零四年四月十五日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術條件。

五、基於沒有跡象顯示提出的申請具有投機目的及因履行了第39/SATOP/94號批示規定的回報和負擔，在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局制定轉讓及修改批給的合同擬本，其已獲利害關係人同意。

六、根據該合同擬本，無須支付附加溢價金，因為三星級酒店用途的價值較已支付的商業及寫字樓用途的溢價金為低。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零四年六月十日舉行會議，同意批准有關申請。

八、土地委員會的意見書已於二零零四年六月二十九日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長六月十五日的贊同意見書上。

九、有關土地的面積為1,636平方米，標示於物業登記局B53K冊第29頁第22536號。

十、承讓公司，總址設於澳門南灣大馬路409號中國法律大廈二十五字樓，登記於商業及動產登記局第17119(SO)號。

十一、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轉讓及修改合同條件通知出讓公司和承讓公司，該等公司透過由Yeung Chi Hang，未婚，成年，居於Hong Kong, suite 1408, 14/F, Hang Seng Building, Des Voeux

Nova de São Lázaro, para aproveitamento com a construção de um edifício afecto a estacionamento, comércio e escritórios.

2. Por requerimento dirigido à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, em 13 de Agosto de 2003, a concessionária, atendendo ao crescimento da economia no sector turístico, solicitou a alteração da finalidade do edifício já construído no terreno, para hotel, o que foi autorizado por despacho do Senhor Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 26 de Agosto de 2003, desde que cumprida a legislação aplicável a esta finalidade.

3. A referida concessionária, em 26 de Novembro de 2003, veio, ainda, solicitar a transmissão dos direitos resultantes da concessão do terreno em causa a favor da «Companhia de Fomento Predial Waldorf, Limitada», que confirmou pretender a alteração da finalidade do mesmo para um hotel de três estrelas, compreendendo vinte e um pisos, incluindo três pisos em cave.

4. Nessas circunstâncias, a transmissória submeteu à DSSOPT o respectivo projecto de alteração, o qual, por despacho do director destes Serviços, de 15 de Abril de 2004, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns aspectos técnicos.

5. Em face da inexistência de razões que indiciem ter o pedido sido formulado com fins especulativos e do cumprimento das contrapartidas e encargos fixados no Despacho n.º 39/SATOP/94, após instrução do procedimento com todos os documentos necessários, a DSSOPT elaborou a minuta do contrato de transmissão e revisão da concessão, que mereceu a concordância das interessadas.

6. De acordo com essa minuta não há lugar a pagamento de prémio adicional, dada a valorização da finalidade hoteleira de três estrelas ser inferior ao prémio, já pago, para as finalidades comercial e de escritórios.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 10 de Junho de 2004, 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 29 de Junho de 2004, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 15 de Junho.

9. O terreno em apreço, com a área de 1 636 m², encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 536 a fls. 29 do livro B53K.

10. A sociedade transmissória, com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 409, Edifício China Law, 25.º andar, encontra-se registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 17 119 (SO).

11. 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 de transmissão e revisão, titulado pelo presente despacho, foram notificadas às sociedades transmitente e transmissória, e por estas expressamente aceites, conforme declarações de 8 de Julho de 2004, assinadas por Yeung Chi Hang, solteiro, maior, residente em Hong Kong, suite 1408, 14/F, Hang Seng Building, Des Voeux

Road, Central, Cheng Kwee, 已婚, 成年, 居於 Hong Kong, Room 2808, Shun Tak Centre, West Tower, 200 Connaught Road, Central 及 Pedro Hó 又名 Ho On Chun, 已婚, 成年, 居於澳門羅利老馬路 4-6 號十一字樓 A, 以華都地產有限公司的董事身分及華都地產有限公司以致利建業有限公司的受權人身分, 於二零零四年七月八日簽署的聲明書, 明確表示接納有關條件。根據載於該等聲明書上的確認, 上述人士的身分和權力已經第一公證署核實。

第一條

1. 經甲方批准, 透過本合同, 乙方以 \$ 80,000,000.00 (澳門幣捌仟萬元整), 將一幅以租賃制度批出, 面積 1,636 (壹仟陸佰叁拾陸) 平方米, 標示於物業登記局 B53k 冊第 29 頁第 22536 號, 位於澳門半島外港填海區 (ZAPE) 第 6 街區 J 地段, 價值為 \$ 55,430,000.00 (澳門幣伍仟伍佰肆拾叁萬元整) 的土地的批給所衍生的權利轉讓予丙方, 丙方並已接納。該土地的批給由一九九四年四月二十七日第十七期《澳門政府公報》第二組公佈的第 39/SATOP/94 號批示規範, 並經一九九四年七月二十七日第三十期《澳門政府公報》第二組公佈的第 87/SATOP/94 號批示更正。

2. 由於修改土地的用途, 故透過本合同批准修改上款所述的土地批給合同。

3. 基於上款所述, 上指合同的第三及第四條款修改如下:

「第三條款 — 土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢 21 (貳拾壹) 層高, 包括 3 (叁) 層地庫的三星級酒店。

2. 上款所述的樓宇其用途分配如下:

三星級酒店: 建築面積 22,008 平方米;

停車場: 建築面積 2,027 平方米。

3. °

4. °

第四條款 — 租金

1. 在土地利用期間, 丙方須繳付每平方米批出土地 \$30.00 (澳門幣叁拾元整) 的年租, 即總金額為 \$ 49,080.00 (澳門幣肆萬玖仟零捌拾元整)。

Road, Central, Cheng Kwee, casado, maior, residente em Hong Kong, Room 2808, Shun Tak Centre, West Tower, 200 Connaught Road, Central, e Pedro Hó, aliás Ho On Chun, casado, maior, residente em Macau, na Estrada de Adolfo Loureiro, n.º 4-6, 11.º andar, «A», na qualidade de administradores da «Companhia de Fomento Predial Waldorf, Limitada», e esta na qualidade de procuradora da «Companhia de Investimentos Chee Lee, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquelas declarações.

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato o segundo outorgante, com autorização do primeiro outorgante e pelo preço de \$ 80 000 000,00 (oitenta milhões de patacas), transmite ao terceiro outorgante, que aceita, os direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 636 m² (mil seiscentos e trinta e seis metros quadrados), descrito na CRP sob o n.º 22 536 a fls. 29 do livro B53k, situado na península de Macau, na Zona dos Aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lote J do quarteirão 6, ao qual é atribuído o valor de \$ 55 430 000,00 (cinquenta e cinco milhões, quatrocentas e trinta mil patacas), titulado pelo Despacho n.º 39/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 17/1994, II Série, de 27 de Abril, rectificado pelo Despacho n.º 87/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 30/1994, II Série, de 27 de Julho.

2. Pelo presente contrato é ainda autorizada a revisão do contrato da concessão do terreno identificado no número anterior, em virtude da alteração da sua finalidade.

3. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas terceira e quarta do mencionado contrato passam a ter a seguinte redacção:

«Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um hotel de três estrelas, compreendendo 21 (vinte e um) pisos, incluindo 3 (três) pisos em cave.

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

Hotel de três estrelas: com a área bruta de construção de 22 008 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 2 027 m².

3.

4.

Cláusula quarta — Renda

1. Durante o período de aproveitamento do terreno, o terceiro outorgante paga a renda anual de \$ 30,00 (trinta patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 49 080,00 (quarenta e nove mil e oitenta patacas).

2. 在土地利用完成後，繳付的總金額改為 \$350,390.00（澳門幣叁拾伍萬零叁佰玖拾元整），其計算如下：

1) 三星級酒店：22,008 平方米 x \$ 15.00/平方米
..... \$ 330,120.00；

2) 停車場：2,027 平方米 x \$ 10.00/平方米.. \$ 20,270.00。

3. 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。」

第二條

1. 修改土地批給用途所需的施工期為6(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. 上款所定的期限包括乙方遞交圖則及甲方審議和核准該等圖則所需的時間。

第三條

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。

第四條

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。

第 79/2004 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，並根據第 6/1999 號行政法規第六條第二款及第七條，連同第 30/2000 號行政命令第一款第二項的規定，作出本批示。

轉授一切所需權力予建設發展辦公室主任羅定邦工程師或其法定代任人，以便代表澳門特別行政區作為簽署人，與“MV, Limitada – Atelier de Arquitectura Manuel Vicente, Projectistas e Consultores, Limitada”簽訂「第三條澳氹大橋北側引橋景觀整合設計」的製作合同。

二零零四年八月四日

運輸工務司司長 歐文龍

2. Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 350 390,00 (trezentas e cinquenta mil, trezentas e noventa patacas), resultante da seguinte discriminação:

1) Hotel de três estrelas:

22 008 m² x \$15,00/m² \$ 330 120,00;

2) Estacionamento:

2 027 m² x \$ 10,00/m² \$ 20 270,00.

3. 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».

Artigo segundo

1. O prazo de execução das obras necessárias à alteração da finalidade da concessão é de 6 (seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo acima fixado inclui os necessários para a apresentação pelo segundo outorgante e apreciação e aprovação pelo primeiro outorgante de todos os projectos.

Artigo terceiro

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.

Artigo quarto

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

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 79/2004

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, e nos termos do n.º 2 do artigo 6.º e do artigo 7.º, ambos do Regulamento Administrativo n.º 6/1999, conjugados com a alínea 2) do n.º 1 da Ordem Executiva n.º 30/2000, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

São subdelegados no coordenador do Gabinete para o Desenvolvimento de Infra-estruturas, engenheiro António José Castanheira Lourenço, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar a Região Administrativa Especial de Macau, como outorgante, no contrato para a elaboração do «Projecto de integração paisagística dos acessos Norte à 3.ª Ponte Macau-Taipa», a celebrar com a empresa MV, Limitada — Atelier de Arquitectura Manuel Vicente, Projectistas e Consultores, Limitada.

4 de Agosto de 2004.

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