

第 95/2004 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號法律第二十九條、第四十九條及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1,892平方米，位於氹仔島，鄰近亞利雅架前地（昔日為美副將馬路），用作興建一間三星級酒店的土地的批給。該批給受第43/SATOP/93號批示規範，並經第90/SATOP/95號批示和第60/SATOP/98號批示修訂。

二、為符合該地點既定的城市規劃條件，在是次修改中，批出兩幅面積分別為337平方米和45平方米的地塊，將其與上款所述的土地合併，組成一幅面積2,274平方米的土地。

三、本批示即時生效。

二零零四年九月一日

運輸工務司司長 歐文龍

附件**(土地工務運輸局第 6187.04 號案卷及
土地委員會第 21/2004 號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——格蘭投資發展有限公司。

鑒於：

一、總辦事處設於澳門南灣大馬路759號5字樓，註冊於商業及動產登記局第4216(SO)號的格蘭投資發展有限公司，持有一幅以租賃制度批出，面積1,892平方米，位於氹仔島，鄰近亞利雅架前地（昔日為美副將馬路）的土地的批給所衍生的權利。該土地標示在物業登記局B16K冊第57頁第22351號及以該公司的名義登錄於F11K冊第117頁第2557號。

二、上述的批給由一九九三年三月二十九日第十三期《澳門政府公報》公佈的第43/SATOP/93號批示所規範的合同約束，該批示經一九九五年七月二十六日第三十期《澳門政府公報》第二組公佈的第90/SATOP/95號批示及一九九八年七月十五日第二十八期《澳門政府公報》第二組公佈的第60/SATOP/98號批示作出修改。

**Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 95/2004**

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, e nos termos dos artigos 29.º, 49.º e 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 1 892 m², situado na ilha da Taipa, junto à Rotunda Ouvidor Arriaga (antiga Estrada Coronel Mesquita), titulada pelo Despacho n.º 43/SATOP/93, revisto pelo Despacho n.º 90/SATOP/95 e Despacho n.º 60/SATOP/98, destinado à construção de um hotel de três estrelas.

2. No âmbito desta revisão são concedidas, para cumprimento das condicionantes urbanísticas definidas para o local, duas parcela de terreno com a área de 337 m² e 45 m², a anexar ao terreno identificado no número anterior, que passa a ficar com a área de 2 274 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

1 de Setembro de 2004.

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

ANEXO**(Processo n.º 6187.04 da Direcção dos Serviços de
Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo
n.º 21/2004 da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

A «Sociedade de Investimento e Desenvolvimento Grand, Limitada», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Sociedade de Investimento e Desenvolvimento Grand, Limitada», com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 759, 5.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 4 216 (SO), é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com área de 1 892 m², situado na ilha da Taipa, junto à Rotunda Ouvidor Arriaga (antiga Estrada do Coronel Mesquita), descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 351 a fls. 57 do livro B16K e inscrito a seu favor sob o n.º 2 557 a fls. 117 do livro F11K.

2. A concessão aludida rege-se pelo contrato titulado pelo Despacho n.º 43/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 13/1993, de 29 de Março, revisto pelo Despacho n.º 90/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 30/1995, II Série, de 26 de Julho, e pelo Despacho n.º 60/SATOP/98, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 28/1998, II Série, de 15 de Julho.

三、根據批給合同第三條款，土地用作興建一幢十七層高，作三星級酒店和停車場用途的樓宇。

四、由於經濟衰退和承批公司其公司資金的內部問題，利用工程停頓了差不多六年。承批公司於二零零三年九月二十六日申請許可重新施工，並因更改標的內的地面積和邊界，於隨後進行有關修改批給合同的手續。

五、為此，發出新的工程准照，工程現已竣工，並已開展修改批給的程序。申請公司在二零零四年七月五日的聲明書內，明確表示同意修改批給的合同擬本。

六、根據本合同修訂本，以租賃制度批出兩幅面積分別為337平方米及45平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零四年四月十三日發出的第840/1989號地籍圖上分別以字母“B”和“C”標的地塊，以便與一幅已批出的土地合併。該土地的面積改為2,274平方米，其邊界及四至列明於上述的地籍圖內。

七、以字母“B”標示的地塊，為標示在物業登記局B37冊第2頁背頁第13724號樓宇的組成部分，而以字母“C”標示的地塊，則在物業登記局未有標示。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零四年七月二十二日舉行會議，同意批准有關申請。

九、土地委員會的意見書已於二零零四年八月六日經行政長官的批示確認。該批示載於運輸工務司司長二零零四年八月五日的贊同意見書上。

十、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公司。該公司透過由涂曉平，已婚，居於中國深圳蛇口怡庭園10D，以格蘭投資發展有限公司經理身分簽署的二零零四年八月二十日聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，其身分及權力已經第一公證署核實。

十一、由第43/SATOP/93號批示規範的批給合同第九條款訂定的溢價金及由第60/SATOP/98號批示規範的經修改批給合同第四條款訂定的溢價金，已全數繳付。

十二、合同第三條所述，因是次修改批給而應繳的溢價金，已透過土地委員會在二零零四年八月十二日發出的第111/2004號非經常性收入憑單，於二零零四年八月二十日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號56183），其副本存於有關的案卷內。

3. De acordo com a cláusula terceira do contrato de concessão, o terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de um edifício com 17 pisos, afectado às finalidades de hotel de 3 estrelas e estacionamento.

4. Devido à recessão económica e a problemas internos da concessionária, relacionados com o seu capital social, a obra de aproveitamento esteve interrompida durante cerca de seis anos, tendo, em 26 de Setembro de 2003, a concessionária requerido autorização para retomar a execução da obra e o seguimento da tramitação relativa à revisão do contrato de concessão por alteração do seu objecto, no que concerne à área e limites do terreno.

5. Assim, foi emitida uma nova licença de obra, tendo esta sido entretanto concluída, e foi dado andamento ao procedimento de revisão da concessão cuja minuta de contrato mereceu a concordância da requerente, expressa em declaração de 5 de Julho de 2004.

6. De acordo com o presente contrato de revisão, são concedidas por arrendamento duas parcelas de terreno com as áreas de 337 m² e 45 m², respectivamente assinaladas com as letras «B» e «C» na planta n.º 840/1989, emitida em 13 de Abril de 2004, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), que se destinam a ser anexadas ao terreno já concedido, o qual passa a ter a área de 2 274 m², e os limites e as confrontações indicados na mencionada planta cadastral.

7. A parcela identificada pela letra «B» faz parte integrante do prédio descrito na CRP sob o n.º 13 724 a fls. 2v do livro B37 e a parcela identificada pela letra «C» não se encontra descrita na CRP.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal com o envio à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Julho de 2004, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

9. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 6 de Agosto de 2004, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 5 do mesmo mês e ano.

10. 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, mediante declaração de 20 de Agosto de 2004, subscrita por Tu Xiaoping, casado, residente na China, 10/D, Yiting Shekou, Shenzhen, na qualidade de gerente da «Sociedade de Investimento e Desenvolvimento Grand, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

11. Os prémios estipulados na cláusula nona do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 43/SATOP/93, e no artigo quarto do contrato de revisão de concessão, titulado pelo Despacho n.º 60/SATOP/98, encontram-se pagos na sua totalidade.

12. O prémio devido pela presente revisão da concessão, referido no artigo terceiro do contrato, foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau em 20 de Agosto de 2004 (receita n.º 56 183), através da guia de receita eventual n.º 111/2004, emitida pela Comissão de Terras em 12 de Agosto de 2004, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

第一條**1. 透過本合同核准：**

1). 修改一幅以租賃制度批出，面積1,892(壹仟捌佰玖拾貳)平方米，位於氹仔鄰近亞利雅架圓形地(昔日為美副將馬路)，在地圖繪製暨地籍局於二零零四年四月十三日發出的第840/1989號地籍圖中以字母“A1”及“A2”標示，並標示在物業登記局第22351號及以乙方名義登錄於第2557號的土地的批給。該土地由一九九三年三月二十九日第十三期《澳門政府公報》公佈的第43/SATOP/93號批示作出規範，並經一九九五年七月二十六日第三十期《澳門政府公報》第二組公佈的第90/SATOP/95號批示及一九九八年七月十五日第二十八期《澳門政府公報》第二組公佈的第60/SATOP/98號批示作出修改；

2). 以租賃制度批出一幅面積337(叁佰叁拾柒)平方米，在上述地圖繪製暨地籍局的地籍圖中以字母“B”標示，並標示在物業登記局第13724號的地塊及另一幅面積45(肆拾伍)平方米，在上述地圖繪製暨地籍局的地籍圖中以字母“C”標示，尚未在物業登記局標示的地塊，以便與上款所述的土地合併，該等地塊的總價值為\$741,889.00(澳門幣柒拾肆萬壹仟捌佰捌拾玖元正)。

2. 基於上款所述，批出土地現時的面積為2,274(貳仟貳佰柒拾肆)平方米，在上述地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B”及“C”標示，以下簡稱為土地，上指土地批給合同內的第三條款、第四條款、第六條款及第十條款修改如下：

第三條款 — 土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢17(拾柒)層高，包括一層避火層的三星級酒店。

2. 上款所述的樓宇用途如下：

三星級酒店：建築面積17,430平方米(不包括避火層)；

停車場：建築面積2,049平方米；

室外範圍：面積365平方米。

3. 面積271平方米、於上述第840/1989號地籍圖中以字母“A2”標示的地塊，在地面層的部分必須向後退縮，並作為車輛及行人自由通行之用。

4.

5.

第四條款 — 租金

1. 根據三月二十一日第50/81/M號訓令的規定，乙方須繳付年租如下：

Artigo primeiro**1. Pelo presente contrato, é autorizada:**

1) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 892 m² (mil oitocentos e noventa e dois metros quadrados), situado na ilha da Taipa, junto à Rotunda Ouvidor Arriaga (antiga Estrada do Coronel Mesquita), assinalado com as letras «A1» e «A2» na planta n.º 840/1989, emitida em 13 de Abril de 2004, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 351 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 2 557, titulado pelo Despacho n.º 43/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 13/93, de 29 de Março, revisto pelos Despacho n.º 90/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 30/95, II Série, de 26 de Julho, e Despacho n.º 60/SATOP/98, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 28/98, II Série, de 15 de Julho;

2) A concessão, por arrendamento, de uma parcela de terreno, com a área de 337 m² (trezentos e trinta e sete metros quadrados), assinalada com a letra «B» na mencionada planta da DSCC, descrita sob o n.º 13 724 na CRP, e de outra parcela, com área de 45 m² (quarenta e cinco metros quadrados), assinalada com a letra «C» na mencionada planta da DSCC, não descrita na CRP, com o valor global atribuído de \$ 741 889,00 (setecentas e quarenta e uma mil, oitocentas e oitenta e nove patacas), a anexar do terreno referido na alínea anterior.

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas terceira, quarta, sexta e décima do mencionado contrato de concessão do terreno, agora com a área de 2 274 m² (dois mil, duzentos e setenta e quatro metros quadrados), assinalado com as letras «A1», «A2», «B» e «C» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício com 17 (dezassete) pisos, incluindo um piso de refúgio, destinado a um hotel de 3 estrelas.

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

Hotel de 3 estrelas: com a área bruta de construção de 17 430 m² (excluída a do piso do refúgio);

Estacionamento: com a área bruta de construção de 2 049 m²;

Área livre: com a área de 365 m².

3. A área de 271 m², assinalada com a letra «A2» na mencionada planta n.º 840/1989, corresponde ao recuo obrigatório no piso térreo e destina-se ao livre trânsito de veículos e peões.

4.

5.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

1) 在土地進行利用工程期間，繳付 \$ 68,220.00 (澳門幣陸萬捌仟貳佰貳拾元正)，即相等於批出土地每平方米 \$ 30.00 (澳門幣叁拾元正)；

2) 在土地利用竣工後，繳付 \$ 285,590.00 (澳門幣貳拾捌萬伍仟伍佰玖拾元正)，按以下分類計算：

(1) 酒店面積：

17,430 平方米 x \$ 15.00/平方米 \$261,450.00；

(2) 停車場面積：

2,049 平方米 x \$ 10.00/平方米 \$20,490.00；

(3) 室外範圍：

365 平方米 x \$ 10.00/平方米 \$3,650.00。

3) 第三條款所指面積在有權機關為發出使用准照所作的實地驗查時可作修改，而租金總額亦隨之修改。

4) 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，租金每五年調整一次。

第六條款 — 特別負擔

1. 由乙方獨力承擔以下特別負擔：

1) 在地圖繪製暨地籍局於二零零四年四月十三日發出的第 840/1999 號地籍圖中以字母“A2”標示的地面層必須向後退縮的部分建造基礎建設及花槽；

2) 在土地界定範圍內的現存斜坡進行整治及加固工程，包括周圍三十米闊的範圍。

2. 為施行前款所述的工程，由乙方制定的一切圖則須獲甲方核准。

第十條款 — 保證金

1. 按照七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十六條的規定，乙方須透過以甲方接受的存款或銀行擔保書方式繳交調整後的保證金 \$ 68,220.00 (澳門幣陸萬捌仟貳佰貳拾元正)。

2. 前款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。

第二條

土地的利用期限為 6 (陸) 個月，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

1) \$ 68 220,00 (sessenta e oito mil, duzentas e vinte) patacas, durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, correspondente a \$ 30,00 (trinta) patacas, por metro quadrado do terreno concedido;

2) \$ 285 590,00 (duzentas e oitenta e cinco mil, quinhentas e noventa) patacas, após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, resultante da seguinte discriminação:

(1) Área bruta para hotel:

17 430 m² x \$ 15,00/m² \$ 261 450,00;

(2) Área bruta para estacionamento:

2 049 m² x \$ 10,00/m² \$ 20 490,00;

(3) Área livre:

365 m² x \$ 10,00/m² \$ 3 650,00.

3) As áreas referidas na cláusula terceira estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar pelos serviços competentes, para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso;

4) As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

1) A execução de infra-estruturas e canteiros no recuo obrigatório no piso térreo, assinalado com a letra «A2» na planta n.º 840/1999, emitida em 13 de Abril de 2004, pela DSCC;

2) A execução de tratamento e de estabilização do talude existente no limite do terreno, incluindo uma faixa envolvente com profundidade de 30 metros.

2. Para a execução das obras referidas no número anterior, o segundo outorgante obriga-se a elaborar todos os projectos, a aprovar pelo primeiro outorgante.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualiza a caução para o valor de \$ 68 220,00 (sessenta e oito mil, duzentas e vinte) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

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

Artigo segundo

O prazo de aproveitamento do terreno é de 6 (seis) meses, contados da data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

第三條

在不妨礙乙方繳付第43/SATOP/93號批示規範的批給合同第九條款所定的\$4,109,533.00（澳門幣肆佰壹拾萬玖仟伍佰叁拾叁元正）及第60/SATOP/98號批示規範的修改批給合同第四條所定的\$7,744,152.00（澳門幣柒佰柒拾肆萬肆仟壹佰伍拾貳元正）的情況下，基於是次修改，乙方須按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，在接納本合同條件的期限內繳付\$741,889.00（澳門幣柒拾肆萬壹仟捌佰捌拾玖元正）。

第四條

澳門特別行政區初級法院為有權解決本合同所產生任何爭訟的法院。

第五條

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。

Artigo terceiro

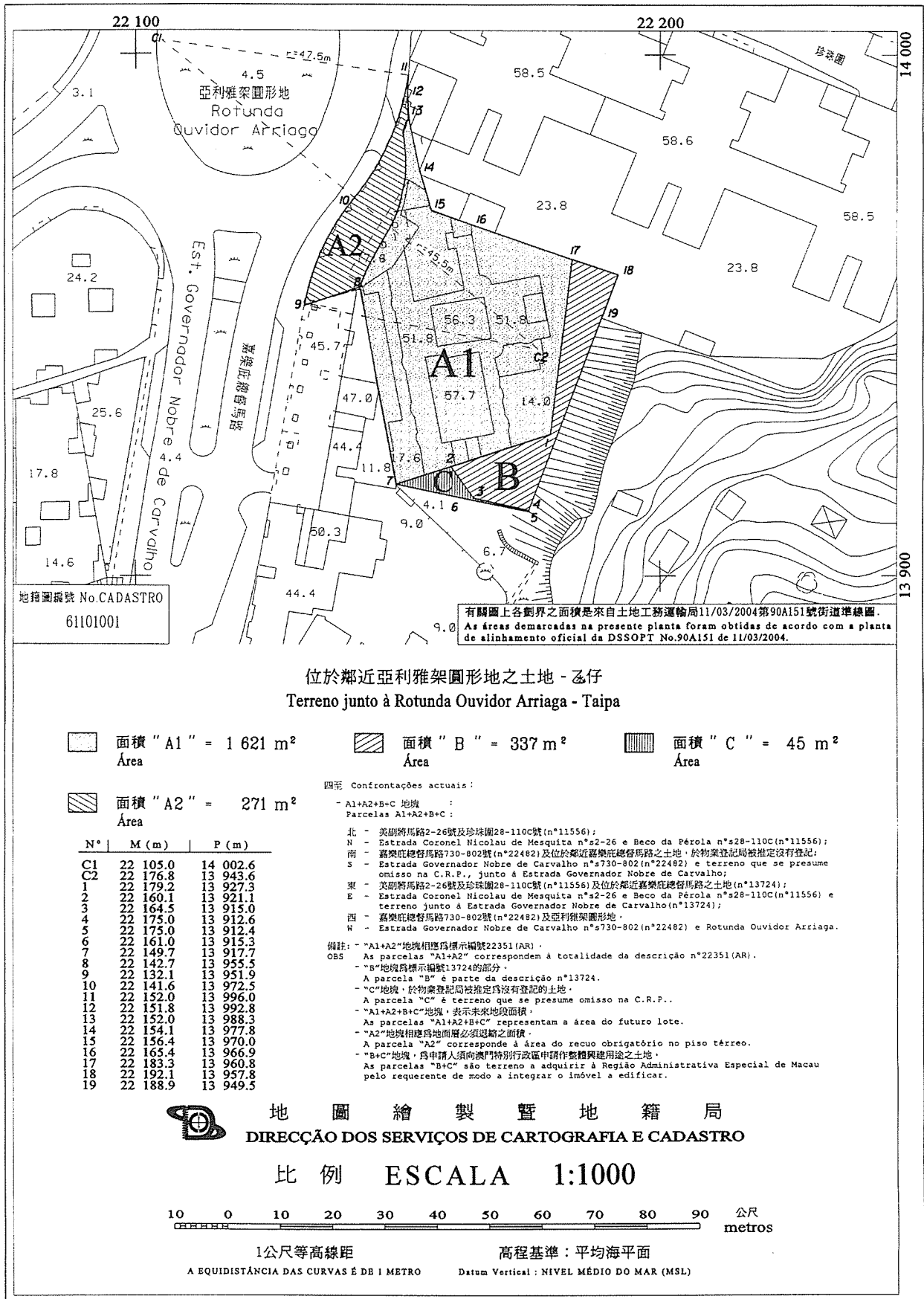
Sem prejuízo do pagamento pelo segundo outorgante das quantias de \$ 4 109 533,00 (quatro milhões, cento e nove mil, quinhentas e trinta e três) patacas e de \$ 7 744 152,00 (sete milhões, setecentas e quarenta e quatro mil, cento e cinquenta e duas) patacas, nas condições estipuladas, respectivamente na cláusula nona do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 43/SATOP/93 e no artigo quarto do contrato de revisão de concessão titulado pelo Despacho n.º 60/SATOP/98, o segundo outorgante paga, por força da presente revisão, o montante de \$ 741 889,00 (setecentas e quarenta e uma mil, oitocentas e oitenta e nove) patacas, no prazo de 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.

Artigo quarto

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 quinto

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



批示編號 95 / 運輸工務司 / 2004 土地委員會意見書編號 100/2004 於 29/07/2004 840/1989 於 13/04/2004
 Despacho no. SOPT Parecer da C.T. no. de de