

運輸工務司司長辦公室

第 52/2011 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一款，連同經第30/2011號行政命令修改的第124/2009號行政命令第一款的規定，作出本批示。

轉授一切所需權力予運輸工務司司長辦公室主任黃振東，以便代表澳門特別行政區作為簽署人，與珠海市人民政府及廣東省住房和城鄉建設廳簽訂關於共同編制《澳珠協同發展規劃》合作協議書。

二零一一年十一月二十三日

運輸工務司司長 劉仕堯

第 53/2011 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，修改一幅以長期租借制度批出，面積78平方米，位於澳門半島十月初五日街，其上建有40號樓宇及位於水雞巷，其上建有5號及7號樓宇，標示於物業登記局第6965號和第11799號的土地的批給，以興建一幢作住宅和商業用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零一一年十一月二十三日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第 2668.01 號案卷及
土地委員會第 19/2011 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 52/2011

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do n.º 1 do artigo 6.º do Regulamento Administrativo n.º 6/1999 e do n.º 1 da Ordem Executiva n.º 124/2009, na redacção que lhe foi conferida pela Ordem Executiva n.º 30/2011, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

São subdelegados no chefe do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Wong Chan Tong, todos os poderes necessários para representar a Região Administrativa Especial de Macau, na assinatura do Acordo de Cooperação para Elaboração Conjunta do «Planeamento do Desenvolvimento Coordenado Zhuhai-Macau», a celebrar entre a Região Administrativa Especial de Macau, o Governo Popular do Município de Zhuhai e o Departamento de Habitação e de Construção Urbano-Rural do Governo Popular da Província de Guangdong.

23 de Novembro de 2011.

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

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 53/2011

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 constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área de 78 m², situado na península de Macau, na Rua Cinco de Outubro onde se encontra construído o prédio n.º 40 e na Travessa das Galinholas onde se encontra construído o prédio n.ºs 5 e 7, descritos na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6 965 e n.º 11 799, para ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a habitação e comércio.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

23 de Novembro de 2011.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 668.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 19/2011
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

乙方——蘇瑞景及其配偶梁月屏。

鑒於：

一、蘇瑞景與梁月屏以取得共同財產制結婚，雙方均為中國籍及通訊處位於澳門皇子街15號大勝樓4字樓。根據以上述人士名義作出的第181947G號和第181949G號登錄，該等人士持有一幅面積78平方米，位於澳門半島十月初五日街，其上建有40號樓宇及位於水雞巷，其上建有5號及7號樓宇，標示於物業登記局B24冊第157頁背頁第6965號及B31冊第172頁背頁第11799號的土地的利用權。

二、土地的田底權是以澳門特別行政區的名義登錄於F2冊第1107號。

三、上述承批人擬重新利用該土地興建一幢屬分層所有權制度，七層高，作住宅和商業用途的樓宇，因此於二零一零年三月十二日向土地工務運輸局遞交一份建築計劃。根據該局副局長於二零一零年四月三十日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、申請人於二零一零年九月十日請求按照已獲土地工務運輸局有條件核准的計劃，批准更改土地的利用及根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，修改批給合同。

五、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算應得的回報及制定修改批給的合同擬本。承批人透過於二零一一年六月十三日遞交的聲明書，表示同意。

六、合同標的土地的面積為78平方米，在地圖繪製暨地籍局二零一零年八月三十日發出的第6766/2009號地籍圖中定界。

七、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一一年八月四日舉行會議，同意批准有關申請。該意見書已於二零一一年八月二十四日經行政長官的批示確認。

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承批人。根據於二零一一年十月二十日提交的聲明書，上述人士已明確接納有關條件。

九、承批人已繳付由本批示規範的合同所規定的經調整利用權價金和溢價金，並已提交合同所指的保證金。

Sou Soi Keng e cônjuge Leong Ut Peng, como segundos outorgantes.

Considerando que:

1. Sou Soi Keng e Leong Ut Peng, casados no regime da comunhão de adquiridos, ambos de nacionalidade chinesa e com domicílio de correspondência em Macau, na Rua do Infante, Edifício Tai Seng Lau, n.º 15, 4.º andar, são titulares do domínio útil do terreno com a área de 78 m², situado na península de Macau, na Rua Cinco de Outubro, onde se encontra construído o prédio com o n.º 40, e na Travessa das Galinholas, onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 5 e 7, descritos na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 6 965 a fls. 157v do livro B24 e n.º 11 799 a fls. 172v do livro B31, conforme inscrição a favor dos mesmos sob os n.ºs 181 947G e 181 949G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM, sob o n.º 1 107 do livro F2.

3. Pretendendo os sobreditos concessionários proceder ao reaproveitamento do aludido terreno com construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 pisos, destinado a habitação e comércio, submeteram em 12 de Março de 2010 à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, um projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora destes Serviços, de 30 de Abril de 2010.

4. Em 10 de Setembro de 2010, os requerentes solicitaram autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto aprovado condicionalmente pela DSSOPT, e a consequente revisão do contrato de concessão, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

5. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão que mereceu a concordância dos concessionários, expressa em declaração apresentada em 13 de Junho de 2011.

6. O terreno objecto do contrato, com a área de 78 m², encontra-se demarcado na planta cadastral n.º 6 766/2009, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 30 de Agosto de 2010.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 4 de Agosto de 2011, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 24 de Agosto de 2011.

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 aos concessionários e por estes expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 20 de Outubro de 2011.

9. Os concessionários pagaram o preço actualizado do domínio útil e o prémio, bem como prestaram a caução, estipulados no contrato titulado pelo presente despacho.

第一條款——合同標的

1. 本合同的標的為修改一幅以長期租借制度批出，面積78（柒拾捌）平方米，位於澳門半島，其上建有十月初五日街40號及水雞巷5號及7號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一零年八月三十日發出的第6766/2009號地籍圖中定界，並標示於物業登記局B24冊第157頁背頁第6965號及B31冊第172頁背頁第11799號，及其利用權以乙方的名義分別登錄於第181947G號及第181949G號的土地的批給。

2. 鑒於是次修改，上款所述土地的批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度的7（柒）層高樓宇，其用途及建築面積如下：

- 1) 住宅：建築面積480平方米；
- 2) 商業：建築面積60平方米。

2. 上款所述面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時可作修改。

第三條款——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金調整為\$45,600.00（澳門幣肆萬伍仟陸佰元整）。

2. 當乙方按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時，須一次性全數繳付第1款訂定的經調整的利用權價金差額。

3. 每年繳付的地租調整為\$114.00（澳門幣壹佰壹拾肆元整）。

4. 不準時繳付地租，將按照稅務執行政程序的規定進行強制徵收。

第四條款——利用期限

1. 土地的總利用期限為30（叁拾）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。

2. 上款所述的期限包括乙方遞交工程計劃、甲方審議該計劃及發出相關准照的時間。

3. 乙方應依照下列期限遞交工程計劃及開始施工：

1) 由第1款所指的批示公佈之日起計30（叁拾）日內，制定和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電及其他專業計劃）；

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 78 m² (setenta e oito metros quadrados), demarcado na planta n.º 6 766/2009, emitida em 30 de Agosto de 2010, pela DSCC, situado na península de Macau, onde se encontram construídos os prédios n.º 40 da Rua de Cinco de Outubro e n.ºs 5 e 7 da Travessa das Galinholas, descritos na CRP sob o n.º 6 965 a fls. 157v do livro B24 e o n.º 11 799 a fls. 172v do livro B31, cujos domínios úteis se encontram inscritos respectivamente sob o n.ºs 181 947G e 181 949G a favor dos segundos outorgantes.

2. Em consequência da presente revisão, a concessão do terreno referido no número anterior passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção:

- 1) Habitação: com a área bruta de construção de 480 m²;
- 2) Comércio: com a área bruta de construção de 60 m².

2. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento de vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 45 600,00 (quarenta e cinco mil, seiscentas patacas).

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 é pago integralmente e de uma só vez, aquando da 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.

3. O foro anual a pagar é actualizado para \$ 114,00 (cento e catorze patacas).

4. O não pagamento pontual do foro determina a cobrança coerciva nos termos do processo de execução fiscal.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) 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, pelos segundos outorgantes, e apreciação, pelo primeiro outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.

3. Relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, os segundos outorgantes devem observar os seguintes prazos:

1) 30 (trinta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

2) 由通知工程計劃獲核准之日起計60 (陸拾) 日內, 遞交發出工程准照的申請書;

3) 由發出工程准照之日起計15 (拾伍) 日內, 開始施工。

4. 為遵守上款所指期限的效力, 計劃須完整及適當備齊所有資料, 方視為確實完成遞交。

第五條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在地圖繪製暨地籍局於二零一零年八月三十日發出的第6766/2009號地籍圖中定界的土地, 並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施。

第六條款——罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外, 乙方不遵守第四條款所訂的任一期限, 延遲不超過60 (陸拾) 日者, 處以罰款每日可達\$1,000.00 (澳門幣壹仟元整); 延遲超過60 (陸拾) 日, 但在120 (壹佰貳拾) 日以內者, 罰款將加至雙倍。

2. 遇有不可抗力或發生被證實為非乙方所能控制的特殊情況, 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, 方視為不可抗力。

4. 為著第2款規定的效力, 乙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第七條款——合同溢價金

當乙方按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時, 須向甲方一次性全數繳付合同溢價金\$533,415.00 (澳門幣伍拾叁萬叁仟肆佰壹拾伍元整)。

第八條款——轉讓

1. 當土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓, 須事先獲得甲方核准, 承讓人亦須受本合同修改後的條件約束, 尤其有關溢價金方面。

2. 在不妨礙上款最後部分規定的情況下, 乙方須以存款、其條款獲甲方接受的擔保或保險擔保繳付保證金\$50,000.00 (澳門幣伍萬元整), 作為擔保履行已設定的義務。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。

2) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença da obra;

3) 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da licença da obra, para o início da obra.

4. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

Cláusula quinta — Encargos Especiais

Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pelos segundos outorgantes a desocupação do terreno demarcado na planta n.º 6 766/2009, emitida pela DSCC, em 30 de Agosto de 2010, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula sexta — Multas

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quarta, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa, que pode ir até \$ 1 000,00 (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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância, salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 533 415,00 (quinhentas e trinta e três mil, quatrocentas e quinze patacas), integralmente e de uma só vez, aquando da 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.

Cláusula oitava — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, 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, os segundos outorgantes, para garantia da obrigação aí estabelecida, prestam uma caução no valor de \$ 50 000,00 (cinquenta mil patacas), por meio de depósito, garantia 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.

第九條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許行政當局有關部門執行監督工作的代表進入土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效地執行任務。

第十條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，甲方可宣告全部或局部收回土地。

2. 當發生下列任一事實時，土地亦會被收回：

1) 第六條款規定的加重罰款期限屆滿；

2) 未經同意而中斷土地的利用。

3. 土地的收回由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

4. 土地收回的宣告將產生以下效力：

1) 土地的利用權全部或部分被撤銷；

2) 土地全部或部分，連同其上的所有改善物歸甲方所有，乙方有權收取由甲方訂定的賠償。

第十一條款——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。

第十二條款——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。

Cláusula nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, 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 — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

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

2) Interrupção não consentida, do aproveitamento do terreno.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

1) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

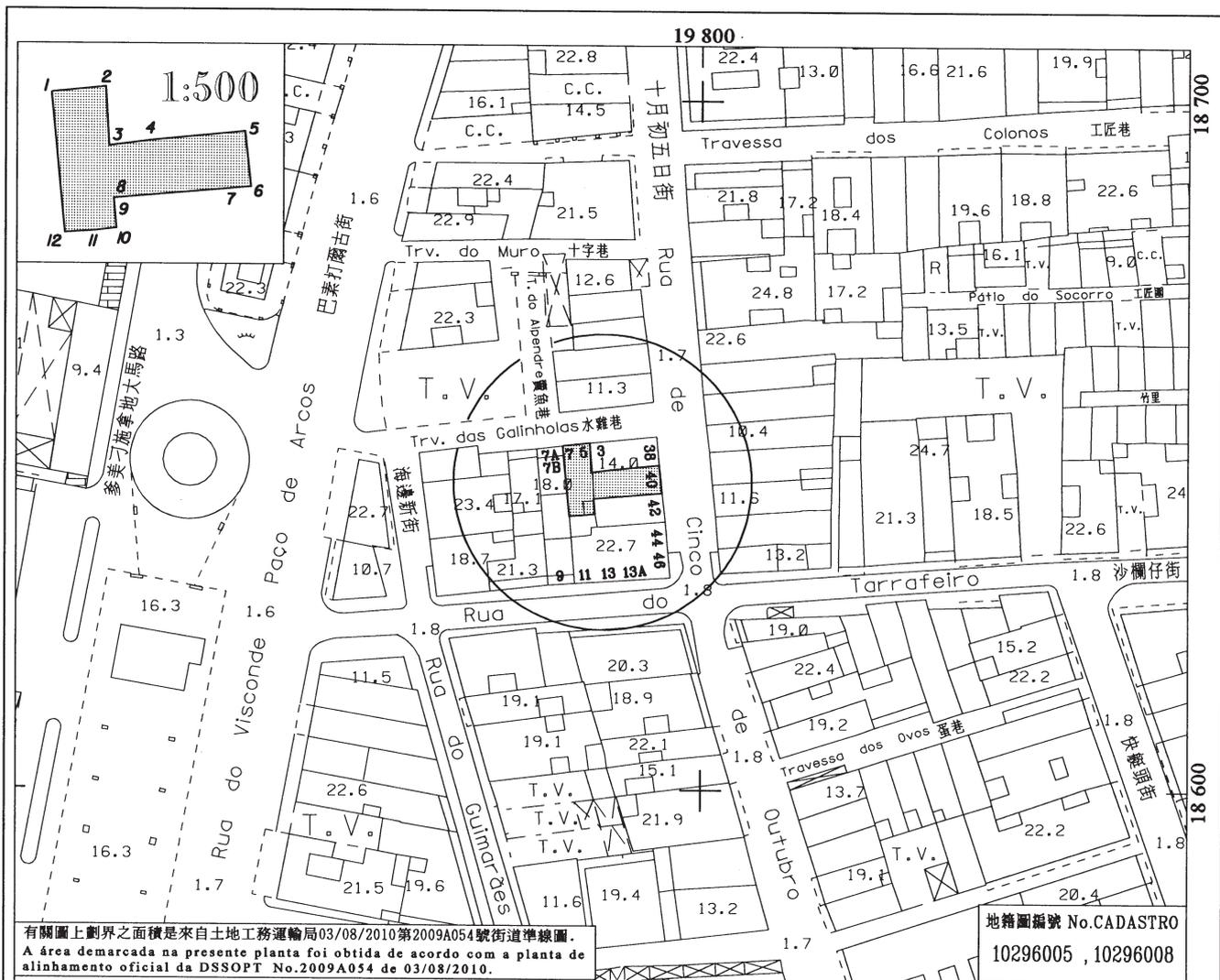
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima primeira — Foro competente

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

Cláusula décima segunda — 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.



有關圖上劃界之面積是來自土地工務運輸局03/08/2010第2009A054號街道準線圖。
 A área demarcada na presente planta foi obtida de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.2009A054 de 03/08/2010.

地籍圖編號 No.CADASTRO
 10296005 , 10296008

十月初五日街40號及水雞巷5-7號
 Rua de Cinco de Outubro nº 40 e Travessa das Galinholas nºs 5-7

面積 = 78 平方米
 Área m²

標示編號 6965及 11799(AF)
 Descrições nºs6965 e 11799(AF)

四至 Confrontações actuais :

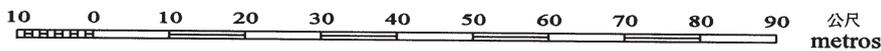
Nº	M (m)	P (m)
1	19 780.0	18 649.9
2	19 783.9	18 650.3
3	19 784.2	18 646.0
4	19 787.2	18 646.4
5	19 793.9	18 647.1
6	19 794.4	18 643.1
7	19 793.0	18 642.9
8	19 784.5	18 642.2
9	19 784.5	18 642.0
10	19 784.7	18 640.0
11	19 783.2	18 639.8
12	19 781.0	18 639.7

- 北 - 十月初五日街 38號(nº6964)及水雞巷;
- N - Rua de Cinco de Outubro nº38(nº6964) e Travessa das Galinholas;
- 南 - 十月初五日街 42號(nº6966) , 沙欄仔街 11-13A號及十月初五日街 44-46號(nº6967);
- S - Rua de Cinco de Outubro nº42(nº6966) , Rua do Tarrafeiro nºs11-13A e Rua de Cinco de Outubro nºs44-46(nº6967);
- 東 - 十月初五日街 38號(nº6964)及 42號(nº6966)及十月初五日街;
- E - Rua de Cinco de Outubro nº38(nº6964) e nº42(nº6966) e Rua de Cinco de Outubro;
- 西 - 水雞巷 7A-7B號及沙欄仔街 9號(nº11797)。
- W - Travessa das Galinholas nºs7A-7B e Rua do Tarrafeiro nº9 (nº11797) .



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)