

批 示 摘 錄

摘錄自社會文化司司長於二零一四年十二月三日作出的批示：

根據第15/2009號法律第五條及第26/2009號行政法規第八條的規定，並因具備合適的管理能力及專業經驗，安棟樑全職擔任澳門格蘭披治大賽車委員會協調員的定期委任續任，自二零一四年十二月二十日起至二零一五年八月十九日止。

二零一四年十二月十五日於社會文化司司長辦公室

辦公室主任 張素梅

運 輸 工 務 司 司 長 辦 公 室

第 62/2014 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》第五條第二款、第一百二十五條第二款及第二百零一十三條的規定，作出本批示。

一、澳門特別行政區獲讓與一幅位於澳門半島，其上建有黑沙環馬路26號樓宇，面積89平方米，標示於物業登記局第14101號的土地的完全所有權。

二、澳門特別行政區獲讓與一幅位於澳門半島，其上建有黑沙環馬路28號樓宇，面積97平方米，標示於物業登記局第9102號的土地的利用權。

三、將一幅面積10平方米，毗鄰以上兩款所述土地的地塊脫離國家公產，並納入其私產，作為可處置的土地。

四、為統一其法律制度，根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，以租賃制度批出以上數款所指的土地，以便合併並組成一幅總面積196平方米的單一地段，用作興建一幢屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇。

五、本批示即時生效。

二零一四年十二月十二日

運輸工務司司長 劉仕堯

Extracto de despacho

Por despacho do Ex.^{mo} Senhor Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura, de 3 de Dezembro de 2014:

João Manuel Costa Antunes — renovada a comissão de serviço, de 20 de Dezembro de 2014 a 19 de Agosto de 2015, como coordenador da Comissão do Grande Prémio de Macau, a tempo inteiro, nos termos dos artigos 5.º da Lei n.º 15/2009 e 8.º do Regulamento Administrativo n.º 26/2009, por possuir capacidade de gestão e experiência profissional adequadas para o exercício das suas funções.

Gabinete do Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura, aos 15 de Dezembro de 2014. — A Chefe do Gabinete, *Cheung So Mui Cecília*.

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 62/2014

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 5.º, do n.º 2 do artigo 125.º e do artigo 213.º, todos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É cedido à Região Administrativa Especial de Macau o direito de propriedade perfeita sobre o terreno com a área de 89 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio n.º 26 da Estrada da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 14 101.

2. É cedido à Região Administrativa Especial de Macau o domínio útil do terreno com a área de 97 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio n.º 28 da Estrada da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 9 102.

3. É desafectada do domínio público do Estado e integrada no domínio privado do Estado, como terreno disponível, uma parcela de terreno com a área de 10 m², contígua aos prédios identificados nos números anteriores.

4. Para efeitos de unificação do seu regime jurídico, são concedidos, por arrendamento, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, os terrenos referidos nos números anteriores, para serem anexados e constituírem um único lote com a área total de 196 m², para aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

5. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

12 de Dezembro de 2014.

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

附件

ANEXO

(土地工務運輸局第1426.02號案卷及
土地委員會第60/2013號案卷)(Processo n.º 1 426.02 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 60/2013 da
Comissão de Terras)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——顯利建築置業投資有限公司。

鑒於：

一、顯利建築置業投資有限公司，總辦事處設於澳門慕拉士大馬路南方工業大廈第二期7字樓E，登記於商業及動產登記局第39018 (SO) 號，根據以其名義在第219164G號作出的登錄，該公司持有一幅屬完全所有權制度，面積89平方米，位於澳門半島，其上建有黑沙環馬路26號樓宇，標示於物業登記局B38冊第13頁背頁第14101號的土地。

二、根據以該公司名義作出的第219164G號登錄，其亦擁有一幅以長期租借制度批出，面積96.535平方米，取整後為97平方米，其上建有黑沙環馬路28號樓宇，標示於物業登記局B26冊第17頁第9102號的土地的利用權。

三、上款所指土地的田底權以澳門特別行政區的名義登錄於F8冊第186頁第7944號。

四、由於上述公司擬在拆卸建於有關土地上的樓宇後，重新共同利用該等土地興建一幢樓高八層，其中一層為地庫，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇，故於二零一二年十二月二十六日向土地工務運輸局遞交相關的建築計劃及於二零一三年三月十二日遞交一份修改計劃。根據該局副局長於二零一三年三月十九日所作的批示，該修改計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、為統一其法律制度，承批公司於二零一三年五月九日表示願意讓與上述一幅面積89平方米的土地的所有權及另一幅面積97平方米，以長期租借制度批出的土地的利用權，以便將其納入為國家的私產，並同時請求以租賃制度批出該兩幅土地及毗鄰一幅面積10平方米，屬國家公產，在物業登記局未有標示的地塊，用作合併及共同利用，組成一幅面積196平方米的單一地段。

六、合同標的土地在地圖繪製暨地籍局於二零一三年五月三日發出的第3311/1990號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界

Contrato acordado entre:

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

A sociedade Hin Lei Construção Civil e Investimento Predial, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade «Hin Lei Construção Civil e Investimento Predial, Limitada», com sede em Macau, na Avenida de Veneslau de Morais, Edifício Nam Fong, Bloco II, 7.º andar E, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 39 018 (SO), é titular, em regime de propriedade perfeita, do terreno com a área de 89 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com o n.º 26 da Estrada da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 14 101 a fls. 13v do livro B38, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 219 164G.

2. A referida sociedade é ainda titular do domínio útil do terreno concedido por aforamento, com a área de 96,535 m², arredondada para 97 m², onde se encontra construído o prédio com o n.º 28 da Estrada da Areia Preta, descrito na CRP sob o n.º 9 102 a fls. 17 do livro B26, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 219 164G.

3. O domínio directo sobre o terreno referido no número anterior acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 7 944 a fls. 186 do livro F8.

4. Pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto dos aludidos terrenos, logo que demolidos os edifícios neles existentes, com a construção de um edifício de 8 pisos, sendo 1 em cave, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, a sobredita sociedade submeteu em 26 de Dezembro de 2012, à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o respectivo projecto de arquitectura e, em 12 de Março de 2013, um projecto de alteração que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora destes Serviços, de 19 de Março de 2013.

5. Em ordem a unificar o seu regime jurídico, em de 9 de Maio de 2013, a concessionária veio manifestar a vontade de ceder o direito de propriedade sobre o terreno com a área de 89 m² e o domínio útil do terreno concedido por aforamento, com a área de 97 m², anteriormente identificados, para serem integrados no domínio privado do Estado e, simultaneamente, solicitou a concessão por arrendamento dos mesmos e de uma parcela de terreno contígua com a área de 10 m², não descrita na CRP, integrada no domínio público do Estado para serem anexados e aproveitados conjuntamente, constituindo um único lote com a área de 196 m².

6. O terreno objecto do contrato, encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A», «B» e «C», respectivamente, com a área de 89 m², 97 m² e 10 m², na planta n.º 3 311/1990, emitida

及標示，其面積分別為89平方米、97平方米及10平方米。

七、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算了應得的回報，並制訂合同擬本。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一四年七月十日舉行會議，根據第10/2013號法律第八條第二款、第二十七條、第四十四條及續後條文以及第五十五條第一款（三）項的規定，同意批准有關申請，並同意將該幅面積10平方米的地塊脫離國家公產，納入其私產。土地委員會的意見書已於二零一四年七月二十五日經行政長官的批示確認。

九、申請公司已獲通知以本批示作為憑證的合同的條件，並透過於二零一四年八月十九日遞交由利啟康，職業住所位於澳門慕拉士大馬路南方工業大廈第二期8字樓E，以顯利建築置業投資有限公司的行政管理機關成員身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。按照載於該聲明書上的確認，上述人士的身分和權力已經海島公證署核實。

十、申請公司已經繳付以本批示作為憑證的合同第八條款2)項訂定的溢價金。

十一、由於標示於物業登記局第14101號及第9102號的讓與標的土地的權利，在物業登記局C冊第122640號載有一以大豐銀行股份有限公司名義登錄的抵押負擔，因此該實體已根據法律的規定，聲明批准上述的抵押負擔轉為以租賃批給所衍生權利來設定。

第一條款——合同標的

1. 為統一總面積為186（壹佰捌拾陸）平方米，其上建有位於澳門半島，黑沙環馬路26及28號，標示於物業登記局B38冊第13頁背頁第14101號及B26冊第17頁第9102號樓宇的地塊合併而成，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年五月三日發出的第3311/1990號地籍圖中以字母“A”及“B”定界及標示，面積分別為89（捌拾玖）平方米及96.535（玖拾陸點伍叁伍）平方米，取整後為97（玖拾柒）平方米的的土地的法律制度，本合同的標的為：

1) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅面積為89（捌拾玖）平方米，價值為\$2,881,669.00（澳門幣貳佰捌拾捌萬壹仟陸佰陸拾玖元整），於上述地籍圖中以字母“A”定界及標示的地塊的所有權；該地塊為標示於物業登記局B38冊第13頁背頁第14101號及以乙方名義登錄於第219164G號的土地的組成部份，

pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 3 de Maio de 2013.

7. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 10 de Julho de 2014, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido e à desafecção do domínio público do Estado e integração no domínio privado do Estado da parcela de terreno com a área de 10 m², ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 8.º, no artigo 27.º, no artigo 44.º e seguintes e na alínea 3) do n.º 1 do artigo 55.º, todos da Lei n.º 10/2013, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 25 de Julho de 2014.

9. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 19 de Agosto de 2014, assinada por Lei Kai Hong, com domicílio profissional em Macau, na Avenida de Venceslau de Moraes, Edifício Nam Fong, Bloco II, 8.º andar E, na qualidade de administrador da sociedade «Hin Lei Construção Civil e Investimento Predial, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo Cartório Notarial das Ilhas, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. A requerente pagou a prestação de prémio estipulada na alínea 2) da cláusula oitava do contrato titulado pelo presente despacho.

11. Encontrando-se os terrenos cujos direitos são objecto de cedência, descritos na CRP sob os n.ºs 14 101 e 9 102, onerados com hipoteca registada na CRP com o n.º 122 640 do livro C a favor do «Banco Tai Fung, S.A.», esta entidade declarou, nos termos legais, autorizar que o referido ónus hipotecário passe a incidir sobre o respectivo direito resultante da concessão, por arrendamento.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Para efeitos da unificação do regime jurídico do terreno com a área global de 186 m² (cento e oitenta e seis metros quadrados), resultante da anexação das parcelas onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 26 e 28 da Estrada da Areia Preta, situadas na península de Macau, descrito na CRP sob os n.º 14 101 a fls. 13v do livro B38 e n.º 9 102 a fls. 17 do livro B26, demarcado e assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 311/1990, emitida em 3 de Maio de 2013, pela DSCC, com as áreas, respectivamente, de 89 m² (oitenta e nove metros quadrados) e de 96,535 m² (noventa e seis vírgula quinhentos e trinta e cinco metros quadrados), arredondada para 97 m² (noventa e sete metros quadrados), constitui objecto do presente contrato:

1) A cedência, onerosa, pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, do direito de propriedade de 1 (uma) parcela de terreno com a área 89 m² (oitenta e nove metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 2 881 669,00 (dois milhões, oitocentas e oitenta e uma mil, seiscentas e sessenta e nove patacas), demarcada e assinalada com a letra «A» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob o n.º 14 101 a fls. 13v do livro B38 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 219 164G, a qual passa a integrar

將納入國家私產，並維持以債權銀行名義登錄在物業登記局第122640C號的意定抵押負擔；

2) 甲方接納乙方以有償方式讓與一幅面積為97 (玖拾柒) 平方米，價值為\$1,570,347.00 (澳門幣壹佰伍拾柒萬零叁佰肆拾柒元整)，在上述地籍圖中以字母“B”定界及標示的地塊的利用權；該地塊為標示於物業登記局B26冊第17頁第9102號及其利用權以乙方名義登錄於第219164G號的土地的組成部份，將納入國家私產，並維持其以債權銀行名義登錄在物業登記局第122640C號的意定抵押負擔；

3) 以租賃制度及同等價值將1) 項及2) 項所指，在上述地籍圖中以字母“A”及“B”定界及標示的2 (貳) 幅地塊，在附同以租賃批給所衍生的權利設定抵押負擔的情況下批給乙方；

4) 以租賃制度批給乙方一幅面積為10 (拾) 平方米，毗鄰1) 項及2) 項所指地塊，未在物業登記局標示及於同一地籍圖中以字母“C”定界及標示，價值為\$323,783.00 (澳門幣叁拾貳萬叁仟柒佰捌拾叁元整) 的地塊。

2. 上款所指在上述地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界及標示的地塊，將以租賃制度合併及共同利用，組成一幅面積196 (壹佰玖拾陸) 平方米的單一地段，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. 租賃的有效期為25 (貳拾伍) 年，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款訂定的租賃期間可按照適用法例連續續期。

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地利用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高8 (捌) 層的樓宇，其中1 (壹) 層為地庫，其用途分配如下：

1) 住宅：.....建築面積1,168平方米；

2) 商業：.....建築面積420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。

o domínio privado do Estado e mantém o ónus da hipoteca voluntária inscrita na CRP a favor do banco credor sob o n.º 122 640C;

2) A cedência, onerosa, pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, que aceita, do domínio útil de 1 (uma) parcela de terreno com a área 97 m² (noventa e sete metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 1 570 347,00 (um milhão, quinhentas e setenta mil, trezentas e quarenta e sete patacas), demarcada e assinalada com a letra «B» na referida planta, que faz parte integrante do terreno descrito na CRP sob o n.º 9 102 a fls. 17 do livro B26 e cujo domínio útil se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 219 164G, a qual passa a integrar o domínio privado do Estado e mantém o ónus da hipoteca voluntária inscrita na CRP a favor do banco credor sob o n.º 122 640C;

3) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento e com o valor idêntico, de 2 (duas) parcelas de terreno identificadas nas alíneas 1) e 2), demarcadas e assinaladas com as letras «A» e «B» na referida planta, com ónus hipotecário a incidir agora sob o direito resultante da concessão por arrendamento;

4) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento, de 1 (uma) parcela de terreno com a área de 10 m² (dez metros quadrados), contígua às parcelas de terreno identificadas nas alíneas 1) e 2), não descrita na CRP, demarcada e assinalada com a letra «C» na mesma planta, à qual é atribuído o valor de \$ 323 783,00 (trezentas e vinte e três mil, setecentas e oitenta e três patacas).

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, demarcadas e assinaladas com as letras «A», «B» e «C» na planta acima identificada, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área de 196 m² (cento e noventa e seis metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão.

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

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 8 (oito) pisos, sendo 1 (um) em cave, afectado às seguintes finalidades de utilização:

1) Habitação:com a área bruta de construção de 1 168 m²;

2) Comércio:com a área bruta de construção de 420 m².

2. 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.

3. 乙方須遵守土地所在地區內生效的城市規劃的規定。

第四條款——租金

1. 乙方每年繳付租金如下：

1) 在土地利用的期間，每平方米批出土地的租金為\$8.00（澳門幣捌元整），總金額為\$1,568.00（澳門幣壹仟伍佰陸拾捌元整）；

2) 在土地利用完成後，改為繳付：

(1) 住宅：建築面積每平方米\$4.00（澳門幣肆元整）；

(2) 商業：建築面積每平方米\$6.00（澳門幣陸元整）。

2. 租金可每五年調整一次，由作為本批給憑證的批示在《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——利用的期間

1. 土地利用的總期間為36（叁拾陸）個月，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款所述的期間包括乙方遞交工程計劃、甲方審議該計劃及發出有關准照的時間。

3. 乙方應遵守以下期間：

1) 由第1款所指的批示公佈之日起計60（陸拾）日內，編製和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電等專業計劃）；

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，遞交動工申請。

4. 為適用上款的規定，計劃必須完整及適當備齊所有資料，方視為確實完成遞交。

5. 如基於不可歸責於乙方且甲方認為充分的理由，則應乙方的申請，甲方可批准中止或延長本條款所指的任一期間。

6. 上款所述的申請須於相關期間屆滿前提出。

3. O segundo outorgante é obrigado a submeter-se às prescrições do plano urbanístico que vigore na zona onde o terreno se situe.

Cláusula quarta — Renda

1. O segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de aproveitamento do terreno, \$ 8,00 (oito patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 1 568,00 (mil, quinhentas e sessenta e oito patacas);

2) Após o aproveitamento do terreno, passa a pagar:

(1) Habitação: \$ 4,00 (quatro patacas) por metro quadrado de área bruta de construção;

(2) Comércio: \$ 6,00 (seis patacas) por metro quadrado de área bruta de construção.

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 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 — Prazo do aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação, pelo segundo outorgante, e apreciação, pelo primeiro outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.

3. O segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

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 de obra, para a apresentação do pedido de início da obra.

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

5. A requerimento do segundo outorgante, qualquer dos prazos referidos na presente cláusula pode ser suspenso ou prorrogado por autorização do primeiro outorgante, por motivo não imputável ao segundo outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

6. O pedido referido no número anterior tem de ser apresentado antes do termo do respectivo prazo.

第六條款——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二零一三年五月三日發出的第3311/1990號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界及標示的地塊，並移走其上倘有的全部建築物、物料和基礎設施。

第七條款——罰款

1. 基於乙方不遵守第五條款所訂的任一期間，每逾期一日，處以相當於溢價金0.1%的罰款，並以150（壹佰伍拾）日為限。
2. 基於不可歸責於乙方且為甲方認為充分的理由而批准中止或延長利用期間者，則免除乙方承擔上款所指的責任。

第八條款——合同溢價金

乙方須向甲方繳付總金額為\$4,775,799.00（澳門幣肆佰柒拾柒萬伍仟柒佰玖拾玖元整）的合同溢價金，繳付方式如下：

- 1) \$2,881,669.00（澳門幣貳佰捌拾捌萬壹仟陸佰陸拾玖元整），透過讓與第一條款第1款1)項所述的“A”地塊，以實物繳付；
- 2) \$650,000.00（澳門幣陸拾伍萬元整），當乙方按照第10/2013號法律第一百二十五條的規定接受本合同的條件時繳付；
- 3) 餘款\$1,244,130.00（澳門幣壹佰貳拾肆萬肆仟壹佰叁拾元整），連同年利率5%的利息，分3（叁）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合共\$435,616.00（澳門幣肆拾叁萬伍仟陸佰壹拾陸元整）。第一期須於作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後6（陸）個月內繳付。

第九條款——保證金

1. 根據第10/2013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提供保證金\$1,568.00（澳門幣壹仟伍佰陸拾捌元整）。
2. 上款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。
3. 第1款所述的保證金在遞交土地工務運輸局發出的使用准照後，應乙方要求，由財政局退還。

第十條款——移轉

1. 倘土地未被完全利用而將本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效力，且不影響第十四條款的規定。

Cláusula sexta – Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação das parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 3 311/1990, emitida em 3 de Maio de 2013 pela DSCC, e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula sétima – Multas

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quinta, o segundo outorgante fica sujeito a multa no montante correspondente a 0,1% (zero vírgula um por cento) do prémio por cada dia de atraso até 150 (cento e cinquenta) dias.
2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior no caso do primeiro outorgante ter autorizado a suspensão ou a prorrogação do prazo de aproveitamento, por motivo não imputável ao segundo outorgante e considerado justificativo pelo primeiro outorgante.

Cláusula oitava – Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 4 775 799,00 (quatro milhões, setecentas e setenta e cinco mil, setecentas e noventa e nove patacas), da seguinte forma:

- 1) \$ 2 881 669,00 (dois milhões, oitocentas e oitenta e uma mil, seiscentas e sessenta e nove patacas), em espécie, pela cedência da parcela «A», identificada na alínea 1) do n.º 1 da cláusula primeira;
- 2) \$ 650 000,00 (seiscentas e cinquenta mil patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013;
- 3) O remanescente, no valor de \$ 1 244 130,00 (um milhão, duzentas e quarenta e quatro mil, cento e trinta patacas), que vence juros à taxa anual de 5% (cinco por cento), é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 435 616,00 (quatrocentas e trinta e cinco mil, seiscentas e dezasseis patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão.

Cláusula nona – Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 10/2013, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 1 568,00 (mil, quinhentas e sessenta e oito 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.
3. A caução referida no n.º 1 será devolvida ao segundo outorgante pela Direcção dos Serviços de Finanças, a pedido daquele, após a apresentação da licença de utilização emitida pela DSSOPT.

Cláusula décima – Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante, sob pena de nulidade e de nenhum efeito, sem prejuízo do disposto na cláusula décima quarta.

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權股東公司資本超過 50%；

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權股東資本公司資本超過 10%，須在有關移轉事實發生後 30（叁拾）日內將之通知土地工務運輸局，否則於首次違反時，處以相當於溢價金 1% 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，尤其有關利用的期間及附加溢價金方面。

5. 在未完成利用前，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。

第十一條款——工程及使用准照

1. 工程准照僅在乙方遞交已按照本合同第八條款的規定繳付已到期溢價金的證明後，方予發出。

2. 使用准照僅在遞交已全數繳付第八條款訂定的溢價金的證明及履行第六條款規定的義務，以及清繳倘有的罰款後，方予發出。

第十二條款——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，使其有效執行任務。

第十三條款——失效

1. 本批給在下列情況下失效：

1) 第七條款第 1 款規定的 150（壹佰伍拾）日期間屆滿後仍未完成利用，且不論之前曾否被科處罰款；

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% do capital social do segundo outorgante ou do capital social do seu sócio dominante;

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% do capital do segundo outorgante ou do capital social do seu sócio dominante, este deve comunicar o facto à DSSOPT no prazo de 30 dias a contar da sua ocorrência, sob pena de aplicação de multa no montante correspondente a 1% (um por cento) do prémio 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 prazo de aproveitamento e ao pagamento do prémio adicional.

5. Antes da conclusão do aproveitamento, o segundo 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 décima primeira — Licenças de obras e de utilização

1. A licença de obras só é emitida após a apresentação do comprovativo de que o segundo outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula oitava do presente contrato.

2. A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula oitava se encontra pago na sua totalidade e o cumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta, e desde que estejam pagas as multas, se houver.

Cláusula décima segunda — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-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 terceira — Caducidade

1. A presente concessão caduca nos seguintes casos:

1) Não conclusão do aproveitamento, decorrido o prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, previsto no n.º 1 da cláusula sétima, independentemente de ter sido aplicada ou não a multa;

2) 連續或間斷中止利用土地超過90（玖拾）日，但有合理解釋且甲方認為充分的理由除外。

2. 批給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. 批給的失效導致已繳付的溢價金以及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，且不影響甲方有權徵收所欠繳的到期溢價金、租金或倘有的罰款。

第十四條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本批給可被解除：

- 1) 未經同意而更改土地的利用或修改批給用途；
- 2) 不履行第六條款及第八條款訂定的義務；
- 3) 違反第十條款第1款的規定，未經預先許可將批給所衍生的狀況移轉；
- 4) 第二次違反第十條款第3款的規定；
- 5) 土地的使用偏離批給目的，或該等目的從未實現；
- 6) 當城市規劃變動後而無法開始或繼續對土地進行利用，且出現第10/2013號法律第一百四十四條第二款所指的任一情況；
- 7) 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，導致已繳付的溢價金及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。

第十五條款——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。

第十六條款——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) Suspensão, consecutiva ou intercalada, do aproveitamento do terreno por 90 (noventa) dias, salvo por motivo não imputável ao segundo outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

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

3. A caducidade da concessão determina a reversão para o primeiro outorgante dos prémios pagos e de todas as benfeitorias de qualquer forma incorporadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte do segundo outorgante, sem prejuízo da cobrança pelo primeiro outorgante dos prémios vencidos, rendas em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

Cláusula décima quarta — 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) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e oitava;
- 3) Transmissão, sem autorização prévia, das situações resultantes da concessão, com violação do disposto no n.º 1 da cláusula décima;
- 4) Segunda infracção ao disposto no n.º 3 da cláusula décima;
- 5) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;
- 6) Quando, no seguimento de alteração do planeamento urbanístico que implique a impossibilidade de iniciar ou continuar o aproveitamento do terreno, se verifique qualquer uma das situações referidas no n.º 2 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013;

7) 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.

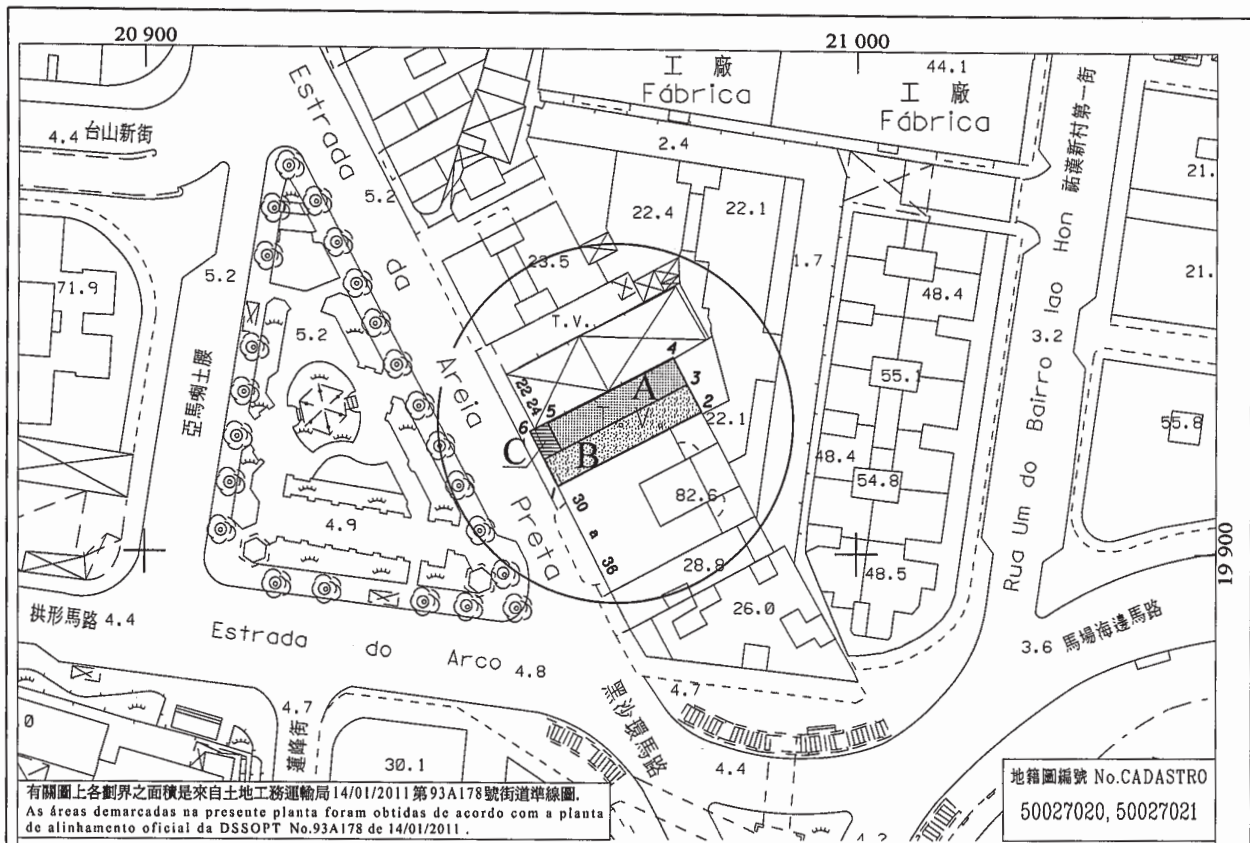
3. Rescindida a concessão, reverterem para o primeiro outorgante os prémios pagos e todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo o segundo outorgante direito a ser indemnizado ou compensado, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013,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

Cláusula décima quinta — 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 décima sexta — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 10/2013, e demais legislação aplicável.



有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局 14/01/2011 第 93A178 號街道準線圖。
As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.93A178 de 14/01/2011.

地籍圖編號 No.CADASTRO
50027020, 50027021

黑沙環馬路26-28號
Estrada da Areia Preta nºs 26-28

- 面積 " A " = 89 平方米
Área m²
- 面積 " B " = 97 平方米
Área m²
- 面積 " C " = 10 平方米
Área m²

N°	M (m)	P (m)
1	20 958.0	19 909.1
2	20 978.2	19 919.6
3	20 976.2	19 923.5
4	20 974.2	19 927.2
5	20 956.5	19 918.0
6	20 954.1	19 916.7

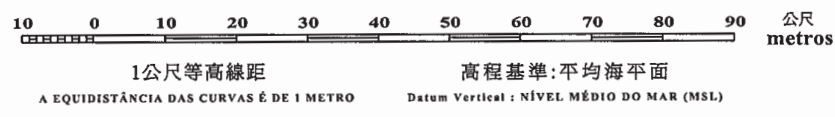
四至 Confrontações actuais :

- 地塊 Parcelas A+B+C :
- 東北 - 位於鄰近黑沙環馬路之土地 (n°21084);
- NE - Terreno junto à Estrada da Areia Preta (n°21084);
- 東南 - 黑沙環馬路 30-36號 (n°20863);
- SE - Estrada da Areia Preta nºs30-36 (n°20863);
- 西南 - 黑沙環馬路;
- SW - Estrada da Areia Preta;
- 西北 - 黑沙環馬路 22-24號。
- NW - Estrada da Areia Preta nºs22-24.

備註: - "A"地塊相應為標示編號 14101。(PPF)
OBS: A parcela "A" corresponde à totalidade da descrição nº14101.(PPF)
- "B"地塊相應為標示編號 9102。
A parcela "B" corresponde à totalidade da descrição nº9102.
- "C"地塊現為公共行人道, 於物業登記局被推定為沒有登記, 為符合街道準線要求, 應向澳門特別行政區政府申請批給之土地。
A parcela "C" actualmente é passeio público e presume-se omissa na C.R.P., por força do novo alinhamento deve ser solicitada à Administração a concessão da parcela de terreno.

地圖繪製暨地籍局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比例 ESCALA 1:1000



批示編號 62 / 運輸工務司 /2014
Despacho no. SOPT

土地委員會意見書編號 62/2014 於 10/07/2014
Parecer da C.T. no. de

3311/1990 於 03/05/2013
de

二零一四年十二月十二日於運輸工務司司長辦公室

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, aos 12 de Dezembro de 2014. — O Chefe do Gabinete, Wong Chan Tong.

辦公室主任 黃振東