

## 第45/2001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、第一百五十三條及第一百六十二條的規定，作出本批示。

一、按照附於本批示並作為其組成部份的合同的規定及條件，修改一幅以租賃制度批出，面積6,480平方米，名為外港新填海區（NAPE）14地段（A1/h）的土地批給。該土地登錄於物業登記局第21933號。

二、根據前款所述合同的規定及條件，許可將該批給所衍生的權利以有償方式轉讓予大豐銀行有限公司。

三、本批示即時生效。

二零零一年五月四日

運輸工務司司長 歐文龍

## 附件

（土地工務運輸局第2307.1號案卷及土地委員會第2/2001號案卷）

合同協議人：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——Macau — Obras de Aterro, Limitada 公司；及

丙方——大豐銀行有限公司。

鑑於：

一、通過一九九九年十一月十日第四十五期《澳門政府公報》第二組公佈的第98/SATOP/99號批示，對一幅以租賃制度批出，總面積64,800平方米，位於澳門半島外港新填海區（NAPE）的土地的整體修改批給合同作出規範，並於稍後將組成該土地的每幅地段的合同條件進行修改，考慮到承批人與第三者所作出的承諾，會將有關合同條件訂立於獨立合同內。

二、這樣，“Macau — Obras de Aterro, Limitada”公司通過一九九九年十二月三日遞交的申請書，申請部份修改批給合同，尤其是對14地段（A1/h）的合同，應按該地段的特徵進行修改。

三、總址設於澳門特別行政區宋玉生廣場418號，註冊於商業及汽車登記局C-2冊第105頁背頁第576號的大豐銀行有限公司

## Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 45/2001

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 162.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 arrendamento, do terreno com a área de 6 480 m², designado por lote 14 (A1/h) dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21 933.

2. É autorizada, nos termos e condições constantes do contrato referido no número anterior, a transmissão onerosa dos direitos resultantes da concessão a favor do «Banco Tai Fung S.A.R.L.».

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

4 de Maio de 2001.

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

## ANEXO

(Processo n.º 2 307.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 2/2001 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

A sociedade Macau — Obras de Aterro, Limitada, como segundo outorgante; e

O Banco Tai Fung S.A.R.L., como terceiro outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 98/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 45, II Série, de 10 de Novembro de 1999, foi titulada a revisão global do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 64 800 m², situado na península de Macau, na zona dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), remetendo-se para uma fase posterior a revisão das condições contratuais particulares de cada um dos lotes que constituem o terreno, a fixar em contrato autónomo, tendo em conta os compromissos assumidos pela concessionária com terceiros.

2. Assim, por requerimento apresentado em 3 de Dezembro de 1999, a sociedade «Macau — Obras de Aterro, Limitada», veio solicitar a revisão parcelar do contrato de concessão, designadamente do lote 14 (A1/h), em conformidade com as características deste lote.

3. Por sua vez, o «Banco Tai Fung S.A.R.L.», com sede na Região Administrativa Especial de Macau, na Alameda Dr.

通過一九九九年十二月七日的申請書，重申有關向其轉讓上指地段批給衍生情況之申請。

四、因此，土地工務運輸局土地管理廳將一份合同擬本送交各申請人，該合同擬本預訂收取一個面積1,900平方米，作社會設施用途的獨立單位作為批給的回報，以及收取因增加作停車場用途的建築面積及寫字塔樓下面的平台樓層的高度而繳付的相應附加溢價金。

五、然而，由於承讓公司表示因寫字塔樓下的部份地方被機器設備及大廈的公用管道所占用，所以不能在寫字塔樓下面設置及交付作社會設施用途的單位，為此，土地工務運輸局向上級建議將上述回報改為以增加相應於有關單位的價值之溢價金為之。

六、鑑於二零零零年六月二十日已核准此建議，因此亦制定了新的合同擬本。根據二零零一年一月十二日遞交的聲明書，該擬本已獲承讓公司接納。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零一年二月一日舉行會議，對批准申請發出贊同意見。

八、土地委員會的意見書已於二零零一年二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二零零一年二月五日的贊同意見書上。

九、上述土地登錄於物業登記局 B-104A 冊第 32 頁背頁第 21933 號及以轉讓公司的名義登錄於 F-1 冊第 141 頁背頁第 264 號，並在地圖繪製暨地籍局於二零零零年一月二十八日發出的第 4882/1994 號地籍圖中以字母“A”及“B”標示。

十、根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，及為著有關效力，已通知轉讓公司及承讓公司有關修改及轉讓的條件，其透過二零零一年三月七日及三月八日分別由 Zhuo Rongliang，已婚，中華人民共和國廣東出生，和 Yang Panchao，已婚，中華人民共和國廣州出生，兩人的職業住所均設於澳門望星海大馬路無門牌編號“Zhu Kuan”大廈 20 字樓，以經理身分代表“Macau — Obras de Aterro, Limitada”公司及由 Sio Ng Kan，已婚，澳門出生，以大豐銀行有限公司的代表身份簽署的聲明書，明示接納有關條件，根據載於該等聲明書之確認，其身分和權力已經私人公證員 Diamantino de Oliveira Ferreira 核實。

十一、根據存檔於土地委員會的第 2177/12263 號收據憑單，

Carlos d'Assumpção, n.º 418, sociedade matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 576 a fls. 105v. do livro C-2, através de requerimento de 7 de Dezembro de 1999, veio reiterar o pedido de transmissão a seu favor das situações decorrentes da concessão do referido terreno.

4. Nestas circunstâncias, o Departamento de Gestão de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) enviou aos requerentes uma minuta de contrato, na qual se previa, como contrapartida pela concessão, a entrega de uma fracção autónoma destinada a equipamento social com a área de 1 900 m<sup>2</sup> e o pagamento de um prémio adicional correspondente ao aumento de área de construção para a finalidade de estacionamento e à elevação de cota do piso do terraço do pódio sob a torre de escritórios.

5. Todavia, em face da impossibilidade manifestada pela transmissária de criação e entrega da referida fracção autónoma destinada a equipamento social, por o local respectivo, sob a torre de escritórios, se encontrar parcialmente ocupado por equipamentos mecânicos e canalizações comuns do edifício, a DSSOPT propôs superiormente que a referida contrapartida fosse substituída por um aumento do montante do prémio correspondente ao valor atribuído à fracção.

6. Tendo a proposta sido aprovada em 20 de Junho de 2000, foi, em conformidade, elaborada nova minuta de contrato, a qual mereceu a aceitação da transmissária, conforme declaração apresentada em 12 de Janeiro de 2001.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 1 de Fevereiro de 2001, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, de 6 de Fevereiro de 2001, exarado sobre parecer favorável de 5 de Fevereiro de 2001 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas.

9. O terreno em apreço encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 21 933 a fls. 32v. do livro B-104A e inscrito a favor da sociedade transmitente sob o n.º 264 a fls. 141v. do livro F-1, e assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 4 882/1994, emitida em 28 de Janeiro de 2000, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

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 de revisão e de transmissão foram notificadas ao transmitente e transmissário, e por estes expressamente aceites, mediante declarações datadas de 7 e 8 de Março de 2001, respectivamente, assinadas por Zhuo Rongliang, casado, natural de Guangdong, República Popular da China, e Yang Panchao, casado, natural de Kuong Chao, República Popular da China, ambos com domicílio profissional em Macau, na Avenida Xian Xing Hai, s/n, edifício Zhu Kuan, 20.º andar, na qualidade de administradores e em representação da sociedade «Macau — Obras de Aterro, Limitada», e por Sio Ng Kan, casado, natural de Macau, na qualidade de representante do «Banco Tai Fung S.A.R.L.», qualidades e poderes que foram verificados pelo Notário Privado Diamantino de Oliveira Ferreira, conforme reconhecimentos exarados naquelas declarações.

11. A sisa foi paga na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau em 14 de Março de 2001, conforme conhecimento

物業轉移稅已於二零零一年三月十四日在澳門財稅廳收納處繳付。

#### 第一條款 — 合同標的

1. 經甲方許可，乙方透過本合同，並以澳門幣 10,425,400.00 (壹仟零肆拾貳萬伍仟肆佰)元將一幅以租賃制度批出，位於外港新填海區 (NAPE) 14 地段 (A1/h)，面積 6,480 (陸仟肆佰捌拾) 平方米的土地批給合同所衍生的權利轉讓予丙方。該地段為受一九九零年七月二十七日的公證書規範，並經一九九一年八月九日的公證書及一九九九年十一月十日第四十五期《澳門政府公報》第二組公佈的第98/SATOP/99號批示作出修改的批給的組成部份，上述土地登錄於物業登記局第21933號及在地圖繪製暨地籍局於二零零零年一月二十八日發出、並為本合同組成部份的第4882/1994號地籍圖中以字母“A”及“B”標示，該地段以下簡稱土地。

2. 另外，許可修改上指以租賃制度批出的土地批給，該批給轉由本合同的條款規範。

#### 第二條款 — 租賃期限

1. 本合同標的之租賃有效期至二零一五年七月二十七日。
2. 上款訂定的租賃期可按適用法例連續續期至二零四九年十二月十九日。

#### 第三條款 — 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，由兩座塔樓、一座裙樓及兩層地庫組成的樓宇。兩座塔樓分別高十九層及十三層，座落於四層高連平台頂層的裙樓上，其建築面積如下：

- |           |   |                           |
|-----------|---|---------------------------|
| i) 住宅     | : | 17,624 平方米；               |
| ii) 商業    | : | 4,858 平方米；                |
| iii) 寫字樓  | : | 42,178 平方米；               |
| iv) 有蓋停車場 | : | 16,076 平方米；               |
| v) 社會設施   | : | 922 平方米 (位於平台頂層及在住宅塔樓下面)。 |

#### 第四條款 — 租金

1. 按照三月二十一日第50/81/M號訓令，丙方須繳付的租金總額為澳門幣 521,270.00 (伍拾貳萬壹仟貳佰柒拾) 元，其計算如下：

- |                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| i) 住宅面積：                        |                   |
| 17,624 平方米 x \$ 5.00/ 平方米 ..... | \$ 88,120.00 澳門元； |

n.º 2 177/12 263, que foi arquivado no processo da Comissão de Terras.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Pelo presente contrato o segundo outorgante, com autorização do primeiro outorgante e pelo valor de 10 425 400,00 (dez milhões, quatrocentas e vinte e cinco mil e quatrocentas) patacas, transmite ao terceiro outorgante os direitos resultantes do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno respeitante ao lote 14 (A1/h), com a área de 6 480 m<sup>2</sup> (seis mil quatrocentos e oitenta metros quadrados), situado na zona dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), integrante da concessão titulada por escritura pública de 27 de Julho de 1990, revista por escritura pública de 9 de Agosto de 1991, e pelo Despacho n.º 98/ /SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 45, II Série, de 10 de Novembro de 1999, descrito na CRP sob o n.º 21 933, assinado com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 882/1994, emitida em 28 de Janeiro de 2000, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. É ainda autorizada a revisão da concessão, por arrendamento, do terreno acima identificado, que passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

#### Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento, objecto do presente contrato, é válido até 27 de Julho de 2015.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

#### Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno encontra-se aproveitado com um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo duas torres, uma com 19 (dezanove) pisos e outra com 13 (treze) pisos, assentes sobre um pódio com 4 (quatro) pisos, incluindo o piso de cobertura, e 2 (duas) caves, com as seguintes áreas brutas de construção:

- |                             |                                                                              |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| i) Habitacional:            | 17 624 m <sup>2</sup> ;                                                      |
| ii) Comercial:              | 4 858 m <sup>2</sup> ;                                                       |
| iii) Escritórios:           | 42 178 m <sup>2</sup> ;                                                      |
| iv) Estacionamento coberto: | 16 076 m <sup>2</sup> ;                                                      |
| v) Equipamento social:      | 922 m <sup>2</sup> (no piso de cobertura do pódio sob a torre habitacional). |

#### Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o terceiro outorgante paga o montante global de renda de 521 270,00 (quinhentas e vinte e uma mil, duzentas e setenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- |                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| i) Área bruta para habitação:                     |            |
| 17 624 m <sup>2</sup> x 5,00/m <sup>2</sup> ..... | 88 120,00; |

## ii) 商業面積：

4,858 平方米 x \$ 7.50/ 平方米 ..... \$ 36,435.00 澳門元；

## iii) 寫字樓面積：

42,178 平方米 x \$ 7.50/ 平方米 ..... \$ 316,335.00 澳門元；

## iv) 停車場面積：

16,076 平方米 x \$ 5.00/ 平方米 ..... \$ 80,380.00 澳門元。

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》公佈之日起計，但不妨礙在合同生效期內所公佈的法例之新訂租金的即時實施。

## 第五條款——特別負擔

1. 丙方獨力承擔的特別負擔為交出用作社會設施，位於平台頂層及在住宅塔樓下面，總面積922平方米，識別於本合同第三條款v)項，在外港新填海區都市整治計劃（PIUNAPE）中規定的獨立單位及八月二十八日第54/89/M號法令所指的五個停車位。

2. 丙方必須作出有關轉讓本條款第1款所指用作社會設施的獨立單位所需的一切法律行為，包括在有關登記局進行物業登記及在財稅廳進行房屋紀錄。

## 第六條款——合同溢價金

鑑於現行對合同的修改，丙方須繳付合同溢價金澳門幣\$8,869,549.00（捌佰捌拾陸萬玖仟伍佰肆拾玖）元，以年利率7厘計息，分兩期繳付，以三個月為一期，每期本息相同，為澳門幣\$4,551,524.00（肆佰伍拾伍萬壹仟伍佰貳拾肆）元，第一期在規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計3（三）個月後到期繳付。

## 第七條款——保證金

1. 按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條之規定，丙方應透過存款或甲方接受的銀行擔保方式繳交金額為澳門幣521,270.00（伍拾貳萬壹仟貳佰柒拾）元的保證金。

2. 上款所指之保證金金額應按每年有關年租之數值調整。

## 第八條款——竣工證明

外港新填海區14地段（A1/h）的竣工證明僅在履行第五條款第1款及提交已全數付清第六條款所訂的溢價金的證明後方可發出。

## ii) Área bruta para comércio:

4 858 m<sup>2</sup> x 7,50/m<sup>2</sup> ..... 36 435,00;

## iii) Área bruta para escritórios:

42 178 m<sup>2</sup> x 7,50/m<sup>2</sup> ..... 316 335,00;

## iv) Área bruta para estacionamento:

16 076 m<sup>2</sup> x 5,00/m<sup>2</sup> ..... 80 380,00.

2. As rendas são revistas 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 o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

## Cláusula quinta — Encargos especiais

1. Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pelo terceiro outorgante, a entrega da fracção autónoma destinada a equipamento social localizada no piso de cobertura do pódio sob a torre habitacional, com a área global de 922 m<sup>2</sup>, identificada no item v) da cláusula terceira do presente contrato, prevista no Plano de Intervenção Urbanística dos Novos Aterros do Porto Exterior (PIUNAPE), e cinco lugares de estacionamento, que resultam da aplicação do Decreto-Lei n.º 54/89/M, de 28 de Agosto.

2. O terceiro outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da fracção autónoma referente ao equipamento social mencionada no n.º 1 desta cláusula, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e a inscrição matricial na Repartição de Finanças.

## Cláusula sexta — Prémio do contrato

Por força da presente revisão do contrato o terceiro outorgante paga, a título de prémio, o montante de 8 869 549,00 (oito milhões, oitocentas e sessenta e nove mil, quinhentas e quarenta e nove) patacas, em duas prestações trimestrais, iguais de capital e juros, à taxa anual de 7%, no montante de 4 551 524,00 (quatro milhões, quinhentas e cinquenta e uma mil, quinhentas e vinte e quatro) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 3 (três) meses após a publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato.

## Cláusula sétima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o terceiro outorgante presta uma caução equivalente à renda anual, no valor de 521 270,00 (quinhentas e vinte e uma mil, duzentas e setenta) 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 — Certidão da conclusão da obra

A certidão da conclusão da obra de construção do lote 14 (A1/h) do NAPE só é emitida após o cumprimento do n.º 1 da cláusula quinta e a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sexta se encontra pago na sua totalidade.

**第九條款——解除**

1. 倘發生下列任一事實時，本合同可被解除：

- a) 不準時繳付租金；
- b) 倘土地利用完成，未經同意而更改土地利用及/或批給用途；
- c) 不遵守第五條款及第六條款所訂定的義務。

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。

**第十條款——有權限法院**

澳門特別行政區初級法院為有權限解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

**第十一條款——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 — Rescisão**

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

- a) Falta de pagamento pontual da renda;
- b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;
- c) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas quinta e sexta.

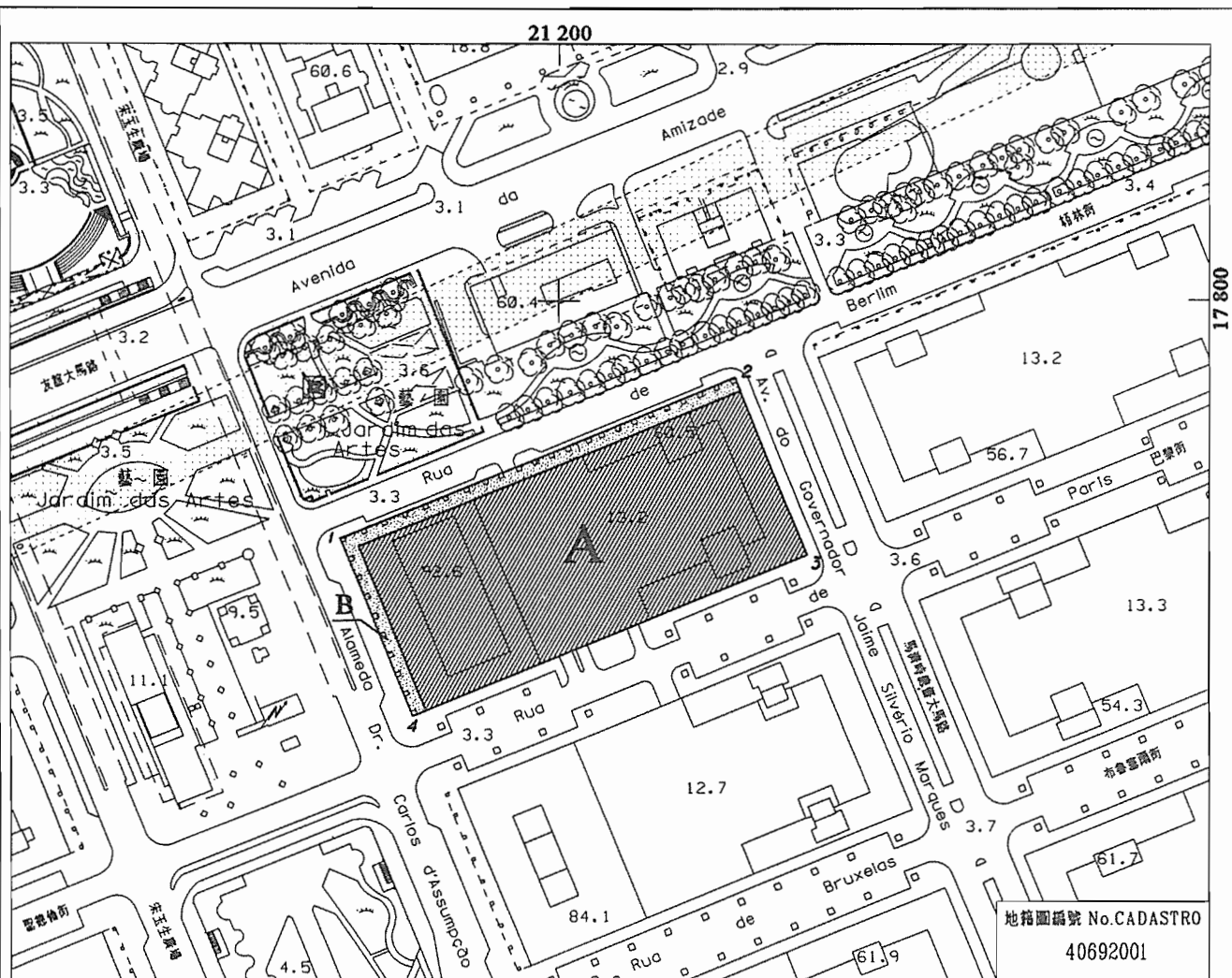
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

**Cláusula décima — 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 primeira — 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.



地籍圖編號 No.CADASTRO  
40692001

### 外港新填海區 - 14地段

### Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE) - Lote 14

| N.º | M (m)    | P (m)    |
|-----|----------|----------|
| 1   | 21 138.4 | 17 733.0 |
| 2   | 21 249.5 | 17 778.3 |
| 3   | 21 269.9 | 17 728.4 |
| 4   | 21 158.8 | 17 683.0 |

面積 "A" = 5 800 m<sup>2</sup>  
Área

面積 "B" = 680 m<sup>2</sup>  
Área

#### 四至 Confrontações actuais:

- 14地段 ("A+B"地塊):  
Lote 14 (Parcelas "A+B"):

北 - 柏林街;  
N - Rua de Berlim;  
南 - 巴黎街;  
S - Rua de Paris;  
東 - 馬濟時總督大馬路;  
E - Avenida do Governador Jaime Silvério Marques;  
西 - 宋玉生廣場;  
W - Alameda Dr. Carlos d'Assumpção.

備註 OBS: - "A+B"地塊相應為標示編號 (21933).

As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição (n.º 21933).

- "B"地塊, 表示地面層柱廊所佔的面積.

A parcela "B" representa a área em ocupação sobre arcadas ao nível do r/c.



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

比例 ESCALA 1:2000

20 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 公尺  
metres

2公尺等高線距

高程基準: 平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)