

## 第95/2001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規定及條件，修改一幅以租賃制度批出，面積5,576平方米，名為氹仔新城市中心23街區，標示於物業登記局B-103A冊第113頁背頁第21897號的土地的批給合同，以便把該幅土地分割成兩幅名為《A》及《B》、面積分別為4,035平方米及1,541平方米的獨立地段，及更改土地的部分用途和相關建築面積。

二、本批示即時生效。

二零零一年九月十四日

運輸工務司司長 歐文龍

## 附件

(土地工務運輸局第6114.3/2001號案卷及土地委員會第19/2001號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——新力建設有限公司。

鑑於：

一、透過一九九零年五月十一日在前財政司簽訂的公證契約，經進行公開競投後，以租賃制度批給新力建設有限公司一幅面積5,605平方米，位於柯維納馬路，名為氹仔新城市中心23街區的土地，以便用作興建一幢由兩幢樓宇組成，用途分別為酒店、商業、寫字樓、住宅及停車場的綜合樓宇。

二、七月十三日第二十八期《澳門政府公報》第二組公佈的第75/SATOP/94號批示修改了該合同。基於新街道準線的規定，土地的面積被縮減至5,576平方米，同時由於增加建築面積和每一樓宇的樓層數目而更改利用。

三、基於房地產市場的不景氣，並應承批人的申請，土地的利用期限獲得多次延長，且無科處罰款。

## Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 95/2001

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 revisto, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, o contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 5 576 m<sup>2</sup>, designado por quarteirão 23 da Baixa da Taipa, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21 897 a fls. 113 v. do livro B-103A, em virtude da divisão do terreno em dois lotes autónomos, designados por lotes «A» e «B», com as áreas de 4 035 m<sup>2</sup> e 1 541 m<sup>2</sup>, respectivamente, bem como da alteração parcial da finalidade e das áreas brutas de construção.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

14 de Setembro de 2001.

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

## ANEXO

(Processo n.º 6 114.3 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 19/2001 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Sociedade Construtora Sonnic, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Por escritura pública outorgada em 11 de Maio de 1990, na Direcção dos Serviços de Finanças, foi concedido, por arrendamento, precedido de concurso público, à Sociedade Construtora Sonnic, Limitada, o terreno com a área de 5 605 m<sup>2</sup>, situado na Estrada Governador Albano de Oliveira, designado por quarteirão 23 da Baixa da Taipa, para ser aproveitado com a construção de um complexo misto, constituído por dois edifícios, destinado a hotel, comércio, escritórios, habitação e estacionamento.

2. Através do Despacho n.º 75/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 28, II Série, de 13 de Julho, foi feita a revisão do respectivo contrato, no âmbito da qual e por força dos novos alinhamentos a área do terreno foi reduzida para 5 576 m<sup>2</sup>, tendo ainda sido modificado o aproveitamento, devido ao aumento da área bruta de construção e do número de pisos de cada um dos edifícios.

3. A pedido da concessionária, o prazo de aproveitamento do terreno foi sendo sucessivamente prorrogado, sem aplicação de multa, tendo em consideração a crise no mercado imobiliário.

四、在住宅樓宇的興建工程已完成的情況下，承批人於二零零一年一月十一日提出申請，要求按照最後方案而更改土地的利用及用途。按照土地工務運輸局副局長二零零一年一月十二日的批示，該方案被視為可予核准。

五、此外，承批人亦申請將該土地分成兩幅以字母“A”及“B”標示的完全獨立地段，以便分兩期利用該土地。在二零零一年五月二十五日的申請書中，承批人再次重申該申請，並要求延長酒店的竣工期限。

六、土地工務運輸局土地管理廳分析了該申請後，認為具備可予以批准的條件，但須就最後調整的建築面積而須繳付一項附加溢價金。

七、上述兩幅面積分別為4035平方米及1541平方米的地段標示於地圖繪製暨地籍局於二零零一年二月十九日發出的第689/1989號地籍圖內。其中“A”地段用作興建一幢大部分為住宅的二十九層高樓宇，而“B”地段則用作興建一間二十三層高的酒店。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零一年七月十九日舉行會議，對批准該申請發出贊同意見。

九、土地委員會的意見書於二零零一年八月八日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長於同一日發出的贊同意見書上。

十、上指土地標示於物業登記局 B-103A 冊第 113 頁背頁第 21897 號，有關批給以申請人名義登錄於 F-1 冊第 95 頁第 180 號。

十一、根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條的規定，並為著有關效力，已通知申請人有關修改合同的條件，申請人透過二零零一年八月二十七日由 Cheung Kam Sin，未婚，成年，中華人民共和國廣東出生，中國籍，職業住所位於澳門青洲大馬路 515 號美居廣場第二期新勝閣一字樓，以經理身份簽署的聲明書，明確接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，其身份及權力已由第二公證署核實。

十二、受本批示規範的合同第二條所指的溢價金，已透過土地委員會於二零零一年八月二十三日發出的第 68/2001 號憑單（收據編號 41536），於二零零一年八月二十四日在澳門財稅廳收納處繳付，有關副本存檔於案卷內。

4. Por requerimento de 11 de Janeiro de 2001, encontrando-se concluída a obra de construção do edifício habitacional, a concessionária solicitou a alteração do aproveitamento e finalidade do terreno, em conformidade com o projecto final, o qual foi considerado passível de aprovação, por despacho de 12 de Janeiro de 2001, do subdirector da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

5. A concessionária requereu ainda a divisão do terreno em dois lotes totalmente autónomos, designados pelas letras «A» e «B», com vista ao seu aproveitamento em duas fases, pedido este reiterado em requerimento de 25 de Maio de 2001, no qual solicitou também a prorrogação do prazo para a conclusão do bloco destinado a hotel.

6. O pedido foi analisado pelo Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT, que concluiu estarem reunidas as condições para poder ser autorizado, havendo lugar ao pagamento de um prémio adicional resultante dos ajustamentos finais das áreas brutas de construção.

7. Os lotes em causa, com as áreas de 4 035 m<sup>2</sup> e de 1 541 m<sup>2</sup>, encontram-se demarcados na planta n.º 689/1989, emitida em 19 de Fevereiro de 2001, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), destinando-se o lote «A» a ser aproveitado com a construção de um edifício misto, com 29 pisos, predominantemente habitacional, e o lote «B» com a construção de um hotel, com 23 pisos.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Julho de 2001, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

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

10. O terreno em apreço encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 21 897 a fls. 113 v. do livro B-103A e inscrita a concessão a favor da requerente sob o n.º 180 a fls. 95 do livro F-1.

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 de revisão do contrato foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração de 27 de Agosto de 2001, assinada por Cheung Kam Sin, solteiro, maior, natural de Guangdong, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, com domicílio profissional na Avenida do Conselheiro Borja, n.º 515, 1.º andar, edifício Mayfair Garden, Fase II – Sunrise Court, na qualidade de gerente, qualidade e poderes que foram reconhecidos pelo Segundo Cartório Notarial, conforme reconhecimento nela exarado.

12. O prémio estipulado no artigo segundo do contrato titulado pelo presente despacho foi pago em 24 de Agosto de 2001, na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau (receita n.º 41 536), através da guia n.º 68/2001, emitida pela Comissão de Terras, em 23 de Agosto de 2001, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

## 第一條

1. 透過本合同，批准將一幅位於氹仔柯維納馬路，名為氹仔新城市中心23街區，面積5,576（伍仟伍佰柒拾陸）平方米，標示於物業登記局B-103A冊第113頁背頁第21897號，以乙方名義登錄於F-1冊第95頁第180號的土地分割成兩幅面積分別為4,035（肆仟零叁拾伍）平方米及1,541（壹仟伍佰肆拾壹）平方米的地段，該兩幅地段在地圖繪製暨地籍局於二零零一年二月十九日發出的第689/1989號地籍圖內以字母“A”及“B”標示。

2. 鑑於上款所指的兩幅地段將分階段用作興建兩幢建築物，且可能在竣工後隨即轉讓，故現將經公開競投後以租賃制度批出，受一九九零年五月十一日在前財政司簽訂的公證契約規範，並經一九九四年七月十三日第二十八期《澳門政府公報》第二組公佈的第75/SATOP/94號批示作出修改的批給合同內的第三條款、第四條款及第十一條款的條文修改如下：

## 第三條款——土地的利用及用途

1. 在地圖繪製暨地籍局於二零零一年二月十九日發出的第689/1989號地籍圖內以字母“A”標示的地段將用作興建一幢屬分層所有權制度，高29（貳拾玖）層的混合性樓宇，其用途如下：

商業連會所：3,727平方米；

住宅：37,719平方米；

寫字樓：2,932平方米；

停車場：7,832平方米；

泳池：566平方米；

空地：1,656平方米。

2. 在同一地籍圖內以字母“B”標示的地段將用作興建一間4（四）星級、高23（貳拾叁）層，其中一層為地庫的酒店，其用途如下：

酒店：21,614平方米；

停車場：1,535平方米。

## 第四條款——租金

1. 根據三月二十一日第50/81/M號訓令，乙方每年繳付的地租如下：

a) 在土地利用施工期間，每平方米批給土地支付的地租為澳門幣10.00（拾）元，總金額為澳門幣55,760.00（伍萬伍仟柒佰陸拾）元。

## Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a divisão em 2 (dois) lotes, assinalados com as letras «A» e «B» na planta n.º 689/1989, emitida em 19 de Fevereiro de 2001, pela DSCC, com as áreas de 4 035 m<sup>2</sup> (quatro mil e trinta e cinco metros quadrados) e 1 541 m<sup>2</sup> (mil quinhentos e quarenta e um metros quadrados), respectivamente, do terreno com a área de 5 576 m<sup>2</sup> (cinco mil, quinhentos e setenta e seis metros quadrados), sito na Estrada do Governador Albano de Oliveira, na ilha da Taipa, designado por quarteirão 23 da Baixa da Taipa, descrito na CRP sob o n.º 21 897 a fls. 113 v. do livro B-103A e inscrito a favor do segundo outorgante conforme a inscrição n.º 180 a fls. 95 do livro F-1.

2. Tendo em conta a destinação do aproveitamento dos dois lotes identificados no número anterior à construção por fases correspondentes a dois edifícios e a possibilidade destes serem transmitidos à medida que forem concluídos, pelo presente contrato as cláusulas terceira, quarta e décima primeira do contrato de concessão por arrendamento e precedida de concurso público, titulado pela escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças, em 11 de Maio de 1990, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 75/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 28, II Série, de 13 de Julho de 1994, passam a ter a seguinte redacção:

## Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O lote assinalado com a letra «A» na planta da DSCC n.º 689/1989, de 19 de Fevereiro de 2001, é aproveitado com a construção de um edifício misto, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 29 (vinte e nove) pisos, com as seguintes finalidades:

— Comércio, incluindo clube: 3 727 m<sup>2</sup>;

— Habitação: 37 719 m<sup>2</sup>;

— Escritórios: 2 932 m<sup>2</sup>;

— Estacionamento: 7 832 m<sup>2</sup>;

— Piscina: 566 m<sup>2</sup>;

— Área livre: 1 656 m<sup>2</sup>.

2. O lote assinalado com a letra «B» na mesma planta é aproveitado com a construção de um hotel de 4 (quatro) estrelas, compreendendo 23 (vinte e três) pisos, sendo um deles cave, com as seguintes finalidades:

— Hotel: 21 614 m<sup>2</sup>;

— Estacionamento: 1 535 m<sup>2</sup>.

## 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:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 10,00 (dez) patacas por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de 55 760,00 (cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta) patacas;

b) 在土地利用工程完成後，支付的地租改為如下：

i) 酒店的建築面積每平方米為澳門幣 6.50 元（陸元伍角）；

ii) 住宅的建築面積每平方米為澳門幣 4.50 元（肆元伍角）；

iii) 商用的建築面積每平方米為澳門幣 6.50 元（陸元伍角）；

iv) 寫字樓的建築面積每平方米為澳門幣 6.50 元（陸元伍角）；

v) 停車場的建築面積每平方米為澳門幣 4.50 元（肆元伍角）。

2. 第三條款所指的面積在有權限機關為發出有關的使用准照而作實地檢查時，可能會作出修改，若此，則地租總額亦會修改。

3. 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，但不妨礙在合同生效期內所公布的法例之新訂地租的即時實施。

#### 第十一條款——轉讓

1. 當土地未被利用而將本批給所帶來的情況轉讓，須事先得到甲方許可，而承讓人亦須受本合同修訂後的條件約束，特別是有關溢價金方面。

2. 鑑於利用的性質，第三條款第一款所指之已竣工樓宇的獨立單位，只要一經取得有關的使用准照，即批准轉讓其批給所衍生的情況。

3. 為保證工程所需的融資，乙方可按照十二月二十六日第 51/83/M 號法令第二條的規定，將現時批出土地的租賃權向設在澳門特別行政區的信貸機構總行或分行作自願性抵押。

#### 第二條

在不妨礙乙方按照受一九九零年五月十一日的公證書規範的批給合同第九條款規定的條件繳付澳門幣 50,570,640.00 元（伍仟零伍拾柒萬陸佰肆拾元）及一九九四年七月十三日第二十八期《澳門政府公報》第二組公佈的第 75/SATOP/94 號批示所規範的修改合同第二條規定的條件繳付澳門幣 14,536,076.00（壹仟肆佰伍拾叁萬陸

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar:

i) 6,50 (seis patacas vírgula cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para hotel;

ii) 4,50 (quatro patacas vírgula cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para habitação;

iii) 6,50 (seis patacas vírgula cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para comércio;

iv) 6,50 (seis patacas vírgula cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para escritórios;

v) 4,50 (quatro patacas vírgula cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta de construção para estacionamento.

2. 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.

3. 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 da renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

#### Cláusula décima primeira — Transmissão

1. A transmissão de situação decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da respeitante ao prémio.

2. Dadas as características do aproveitamento, fica, desde já, autorizada a transmissão de situações decorrentes da concessão respeitantes às fracções autónomas do edifício referido no n.º 1 da cláusula terceira, que se encontra concluído, uma vez obtida a respectiva licença de utilização.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno concedido, a favor de instituições de crédito sedeadas ou com sucursal na Região Administrativa Especial de Macau, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

#### Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento pelo segundo outorgante das quantias de 50 570 640,00 (cinquenta milhões, quinhentas e setenta mil, seiscentas e quarenta) patacas, nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão, titulado pela escritura de 11 de Maio de 1990, e de 14 536 076,00 (catorze milhões, quinhentas e trinta e seis mil e setenta e seis) patacas, nas condições estipuladas no artigo segundo do contrato de revisão, titulado pelo Despacho n.º 75/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 28, II Série, de 13 de Julho de 1994, o se-

仟零柒拾陸元)的情況下, 乙方需基於本修改而繳付澳門幣561,520.00(伍拾陸萬壹仟伍佰貳拾)元, 甲方已收妥有關款項, 並向乙方發出清訖證明。

### 第三條

基於本修改合同, 一九九零年五月十一日公證契約所述、經受第75/SATOP/94號批示規範的合同作出修改的批給合同第五條款訂定的土地利用期限將延長至二零零三年九月十八日。

### 第四條

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。

### 第五條

如有遺漏, 本合同由七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

gundo outorgante paga, por força da presente revisão, o montante de 561 520,00 (quinhentas e sessenta e uma mil, quinhentas e vinte) patacas, que o primeiro outorgante já recebeu e de que lhe confere a correspondente quitação.

### *Artigo terceiro*

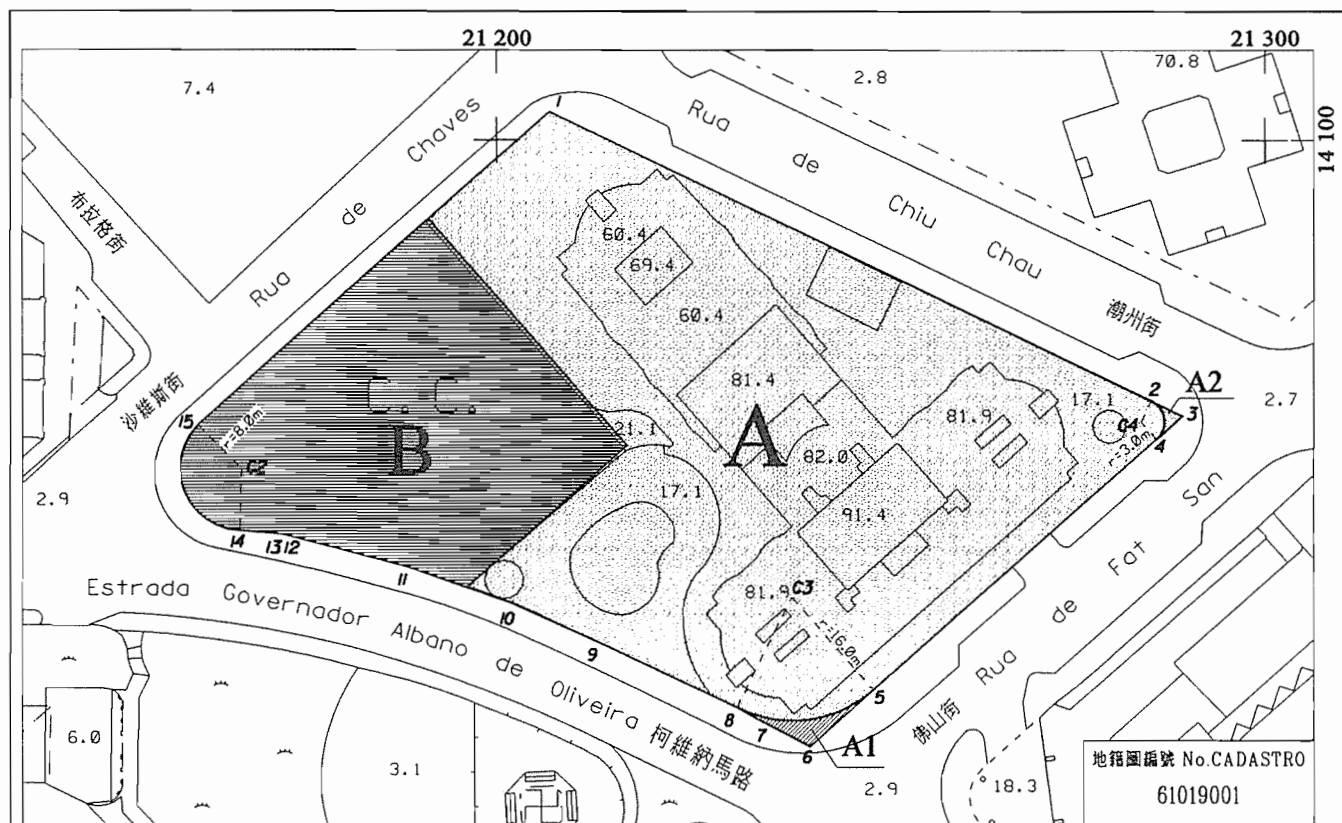
Por força do presente contrato de revisão, o prazo de aproveitamento do terreno definido na cláusula quinta do contrato de concessão, a que se refere a escritura pública de 11 de Maio de 1990, com as alterações introduzidas pelo contrato titulado pelo Despacho n.º 75/SATOP/94, é prorrogado até 18 de Setembro de 2003.

### *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.



柯維納馬路 - 氹仔新城市中心-23街區 (氹仔)  
Estrada Governador Albano de Oliveira - Baixa da Taipa - Quarteirão 23 (Taipa)

| Nº | M (m)    | P (m)    |
|----|----------|----------|
| C2 | 21 166.6 | 14 057.5 |
| C3 | 21 238.6 | 14 040.8 |
| C4 | 21 284.0 | 14 063.6 |
| 1  | 21 206.8 | 14 103.7 |
| 2  | 21 285.3 | 14 066.3 |
| 3  | 21 289.4 | 14 064.4 |
| 4  | 21 286.0 | 14 061.4 |
| 5  | 21 249.2 | 14 028.8 |
| 6  | 21 240.9 | 14 021.5 |
| 7  | 21 234.7 | 14 024.6 |
| 8  | 21 231.3 | 14 026.5 |
| 9  | 21 213.0 | 14 035.0 |
| 10 | 21 201.9 | 14 040.0 |
| 11 | 21 188.2 | 14 044.8 |
| 12 | 21 172.4 | 14 048.9 |
| 13 | 21 171.8 | 14 049.0 |
| 14 | 21 166.4 | 14 049.5 |
| 15 | 21 160.9 | 14 063.2 |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | 面積 "A" = 4 035 m <sup>2</sup> |
|  | Área                          |
|  | 面積 "A1" = 22 m <sup>2</sup>   |
|  | Área                          |
|  | 面積 "A2" = 5 m <sup>2</sup>    |
|  | Área                          |
|  | 面積 "B" = 1 541 m <sup>2</sup> |
|  | Área                          |

四至 Confrontações actuais:

- A 地塊 : 標示編號(21897)的部分.

Parcela A : Parte da descrição(nº21897).

- 東北 - 潮州街(A2地塊);
- NE - Rua de Chiu Chau(Parcela A2);
- 東南 - 佛山街(A1及A2地塊);
- SE - Rua de Fat San(Parcelas A1 e A2);
- 西南 - B地塊及柯維納馬路(A1地塊);
- SW - Parcela B e Estrada Governador Albano de Oliveira(Parcela A1);
- 西北 - B地塊及沙維斯街;
- NW - Parcela B e Rua de Chaves;

- A1 地塊 : 標示編號(21897)的部分.

Parcela A1 : Parte da descrição(nº21897).

- 東南 - 佛山街;
- SE - Rua de Fat San;
- 西南 - 柯維納馬路;
- SW - Estrada Governador Albano de Oliveira;
- 西北 - A地塊;
- NW - Parcela A;

- A2 地塊 : 標示編號(21897)的部分.

Parcela A2 : Parte da descrição(nº21897).

- 東北 - 潮州街;
- NE - Rua de Chiu Chau;
- 東南 - 佛山街;
- SE - Rua de Fat San;
- 西南 - A地塊;
- SW - Parcela A;

- B 地塊 : 標示編號(21897)的部分.

Parcela B : Parte da descrição(nº21897).

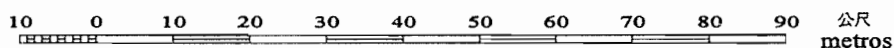
- 東北/東南 - A地塊;
- NE/SE - Parcela A;
- 西南 - 柯維納馬路;
- SW - Estrada Governador Albano de Oliveira;
- 西北 - 沙維斯街;
- NW - Rua de Chaves.

備註: - "A+A1+A2+B"地塊相應為標示編號(21897), 亦載於標示編號(21531及22673);  
OBS: As parcelas "A+A1+A2+B" correspondem à totalidade da descrição(nº21897) e também incluído nas descrições (nºs21531 e 22673).  
- "A1+A2"地塊將轉入澳門特別行政區公產土地;  
As parcelas "A1+A2" são terreno a integrar no Domínio Público da Região Administrativa Especial de Macau.



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)