

五、政府船塢廠長及該廠行政管理委員會主席在二零零四年一月三十一日至本批示生效日期間，在本轉授權限範圍內作出的行為，予以追認。

二零零四年二月十六日

運輸工務司司長 歐文龍

第 10/2004 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號法律第一百五十三條和續後數條及第一百零七條的規定，作出本批示。

一、批准將一幅以租賃制度批出，面積7,409平方米，位於澳門半島沙梨頭海邊大馬路PS4地段，由第50/GM/93號批示規範，並經第105/SATOP/95號批示修改的土地的批給所衍生的權利有償轉讓予信福投資發展有限公司。

二、鑒於更改該土地的利用，根據附件合同所載之規定及條件，修改上款所指的批給。

三、本批示即時生效。

二零零四年二月十八日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

**(土地工務運輸局第 1089.03 號案卷及
土地委員會第 28/2003 號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——吳福；

丙方——澳門公共汽車有限公司；及

丁方——信福投資發展有限公司。

鑒於：

一、透過公佈於一九九三年八月四日第三十一期《政府公報》第二組的第50/GM/93號批示，對一幅以租賃制度及免除公開競投方式批出，面積7,409平方米，位於澳門半島沙梨頭海邊大馬

5. São ratificados todos os actos praticados pelo director das Oficinas Navais e presidente do Conselho Administrativo do mesmo Serviço, no âmbito das competências ora subdelegadas, entre o dia 31 de Janeiro de 2004 e a data da entrada em vigor do presente despacho.

16 de Fevereiro de 2004.

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

**Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 10/2004**

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, e nos termos dos artigos 153.º e seguintes, 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 autorizada a transmissão onerosa a favor da Companhia de Investimento e Desenvolvimento Focus, Limitada, dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 7 409 m², situado na península de Macau, na Avenida Marginal do Patane, lote PS4, titulados pelo Despacho n.º 50/GM/93, revisto pelo Despacho n.º 105/SATOP/95.

2. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, a concessão identificada no número anterior, em virtude da modificação do aproveitamento do terreno.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

18 de Fevereiro de 2004.

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

ANEXO

**(Processo n.º 1089.03 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 28/2003,
da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

Ng Fok, como segundo outorgante.

A Sociedade de Transportes Colectivos de Macau, SARL, como terceiro outorgante, e

A Companhia de Investimento e Desenvolvimento Focus, Limitada, como quarto outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 50/GM/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 31/93, II Série, de 4 de Agosto, foi titulada a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 7 409 m², situado na península de Macau, na Avenida Marginal do Patane, designado por lote PS4, a favor de Ng

路PS4地段，批予吳福，用作由上述批示公佈日起計四十二個月內興建一幢作商業、住宅、停車場及公共汽車總站的建築物的土地的批給作出規範。

二、根據上述合同第一條款第三款的規定，承批人必須透過雙方同意的條件，將用作公共汽車總站的面積交予澳門公共汽車有限公司（STCM）。

三、鑒於有需要按照由有權限實體發出的技術性意見，在建築物內興建一避火層，故上述合同隨後透過公佈於一九九五年八月三十日第三十五期《政府公報》第二組的第105/SATOP/95號批示作出修改。

四、然而，維持原來用途及上述所指交付公共汽車總站的義務。

五、但是，由於所面對的各種困難，尤其是有關填海的計劃及執行，移走在該地點現有的非正式工場及建築物方面而出現的困難，該等困難基於房地產業的經濟危機而顯得更為嚴重，因此，計劃的利用最終沒被實行，只進行了填海及其他在合同規定的基礎建設工程。

六、此外，在西北區一幢具有該計劃性質的建築物及在市內某一建築物和人口密集的地點設置一公共汽車總站及停車場，會對城市規劃和環境造成負面影響，因此，經重新評估該計劃後，決定將公共汽車停車場遷移到市區外及縮減在合同內為此用途而訂定的面積。

七、在此情況下，承批人於二零零二年十二月十七日向土地工務運輸局遞交一份更改建築的新計劃。根據該局局長二零零三年三月二十八日的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術條件。

八、上述承批人並請求將有關土地的批給所衍生的權利轉讓予信福投資發展有限公司，其理由是現時處於困難時期，並認為由一個具經濟能力的法人來發展該大型建設會更為有利。

九、澳門公共汽車有限公司就有關轉讓和減少用作公共汽車站的面積發出贊同意見。

十、制定了修改批給的合同擬本，其條件已獲轉讓人及承讓人透過二零零三年九月二十五日遞交的聲明書明確表示接納。案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零三年十月二十三日舉行會議，同意批准有關申請。

Fok, para ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a habitação, comércio, estacionamento e terminal de autocarros, no prazo de 42 meses a contar da data da publicação do aludido despacho.

2. De acordo com o n.º 3 da cláusula primeira do contrato em apreço, o concessionário ficou obrigado a entregar à Sociedade de Transportes Colectivos de Macau, SARL, (STCM), mediante condições a acordar entre ambos, as áreas afectas ao terminal de autocarros.

3. O referido contrato foi revisto posteriormente, pelo Despacho n.º 105/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 35/95, II Série, de 30 de Agosto, por haver necessidade de criar, no edifício, um piso adicional de refúgio, em conformidade com os pareceres técnicos emitidos pelas entidades competentes.

4. Não obstante, foram mantidas as finalidades originárias, bem assim a obrigação de entrega do terminal de autocarros, anteriormente referida.

5. O aproveitamento projectado não chegou, no entanto, a realizar-se, tendo tão-só sido executado o aterro e demais infra-estruturas definidas contratualmente, devido a dificuldades de vária ordem, nomeadamente relacionadas com o projecto e execução desse aterro, a remoção de estaleiros e edificações informais existentes no local, dificuldades essas agravadas pela crise económica que afectou em particular o sector imobiliário.

6. Ademais, o impacto negativo, ao nível urbanístico e ambiental, que causaria a instalação de um terminal de recolha de autocarros, num edifício com a natureza do projectado e num local da cidade como a zona Noroeste, tão densificado em termos de massa edificada e de população, levou a uma reavaliação do projecto, que determinou a transferência do estacionamento dos autocarros para fora da zona urbana, e a consequente redução da área prevista no contrato para essa finalidade.

7. Nestas circunstâncias, em 17 de Dezembro de 2002, foi submetido à Direcção de Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um novo projecto de alteração de arquitectura, o qual foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns aspectos técnicos, por despacho do director daqueles Serviços, de 28 de Março de 2003.

8. O referido concessionário veio, ainda, solicitar a transmissão dos direitos resultantes da concessão do terreno em causa à «Companhia de Investimento e Desenvolvimento Focus, Limitada», com o fundamento de que se encontrava num período difícil e que uma pessoa colectiva teria maior capacidade económica para desenvolver o empreendimento.

9. A Sociedade de Transportes Colectivos de Macau, SARL, deu parecer favorável a esta transmissão, bem como quanto à redução da área destinada a terminal de autocarros.

10. Elaborada a minuta de contrato de revisão da concessão cujas condições contratuais mereceram a concordância da transmitente e transmissária, expressa em declaração apresentada em 25 de Setembro de 2003, o procedimento seguiu a sua tramitação normal, com o envio à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 23 de Outubro de 2003, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

十一、土地委員會的意見書已於二零零三年十月三十日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

十二、有關土地的面積為7,409平方米，位於澳門半島沙梨頭海邊大馬路PS4地段，在地圖繪製暨地籍局於一九九五年五月三十日發出的第3308/90號地籍圖中標示，並在物業登記局B20L冊第86頁第22376號標示。

十三、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乙方、丙方及丁方，上述人士及公司透過由吳福又名 Bosco Ng，已婚，澳門出生，居於澳門南灣大馬路26號十六字樓，於二零零四年一月九日簽署的聲明書及 José Lopes Ricardo das Neves，已婚，居於澳門海邊馬路27號第一座二字樓“A”和 Tam Kit I，未婚，居於澳門賈伯樂提督街12號“Chong Keng Un”大廈十二字樓，兩人均於澳門出生，以澳門公共汽車有限公司總經理身份，於二零零四年一月七日簽署的聲明書，以及由吳福又名 Bosco Ng，身份資料已前述，和 Pedro Chiang，已婚，柬埔寨出生，職業住所位於北京街173號至177號地下“P”及“O”，兩人均以信福投資發展有限公司董事身份，於二零零四年一月九日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，該等人士作出有關行為的身份和權力已經第一公證署核實。

十四、合同第四條1)項所述的溢價金，已透過土地委員會在二零零四年一月五日發出的第1/2004號非經常性收入憑單，於二零零四年一月十二日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號2581）。副本已存檔於有關案卷內。

第一條

透過本合同，甲方許可乙方按照由一九九三年八月四日第三十一期《政府公報》第二組公佈的第50/GM/93號批示規範，並經一九九五年八月三十日第三十五期《政府公報》第二組公佈的第105/SATOP/95號批示修改的批給合同所訂定的條件，以\$73,627,263.00（澳門幣柒仟叁佰陸拾貳萬柒仟貳佰陸拾叁元整），將一幅位於澳門半島沙梨頭海邊馬路PS4地段，面積7,409（柒仟肆佰零玖）平方米，在物業登記局第22376號標示及在地圖繪製暨地籍局於二零零一年三月二十二日發出的第3308/1990號地籍圖中以字母“A”及“C”標示的土地的批給所衍生的權利轉讓予丁方，而丁方表示接受。

第二條

1. 透過本合同，甲方批准更改上條所指土地的利用。

11. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 30 de Outubro de 2003, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

12. O terreno em apreço, com a área de 7 409 m², situado na península de Macau, na Avenida Marginal do Patane, designado por lote PS4, encontra-se assinalado na planta n.º 3 308/90, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 30 de Maio de 1995, e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22 376 a fls. 86 do livro B20L.

13. 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 ao segundo, terceiro e quarto outorgantes e por estes expressamente aceites, conforme declaração de 9 de Janeiro de 2004, assinada por Ng Fok aliás Bosco Ng, casado, natural de Macau, onde reside, na Avenida da Praia Grande, n.º 26, 16.º andar, declaração de 7 de Janeiro de 2004, assinada por José Lopes Ricardo das Neves, casado, residente em Macau, na Estrada de Cacilhas, n.º 27, bloco I, 2.º andar «A», e Tam Kit I, solteira, residente em Macau, na Avenida do Almirante Costa Cabral, n.º 12, edifício Chong Keng Un, 12.º andar «A», ambos naturais de Macau, na qualidade de gerentes-gerais da Sociedade de Transportes Colectivos de Macau SARL, e declaração de 9 de Janeiro de 2004, assinada por Ng Fok aliás Bosco Ng, anteriormente identificado, e Pedro Chiang, casado, natural do Reino do Camboja, com domicílio profissional na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, r/c «P» e «O», ambos na qualidade de administradores da Companhia de Investimento e Desenvolvimento Focus, Limitada, qualidades e poderes para o acto que foram verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimentos exarados nas respectivas declarações.

14. A prestação de prémio a que se refere a alínea 1) do artigo quarto do contrato foi paga em 12 de Janeiro de 2004, na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau (receita n.º 2 581), através da guia de receita eventual n.º 1/2004, emitida pela Comissão de Terras em 5 de Janeiro de 2004, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

Artigo primeiro

Pelo presente contrato o segundo outorgante transmite, com autorização do primeiro outorgante e pelo preço de \$ 73 627 263,00 (setenta e três milhões, seiscentas e vinte e sete mil, duzentas e sessenta e três patacas) para o quarto outorgante, que aceita, os direitos resultantes da concessão por arrendamento do terreno com a área de 7 409 m² (sete mil, quatrocentos e nove metros quadrados), na península de Macau, na Avenida Marginal do Patane, designado por lote PS4, descrito na CRP sob o n.º 22 376, assinalado com as letras «A» e «C» na planta n.º 3 308/1990, emitida em 22 de Março de 2001, pela DSCC, nas condições estipuladas no contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 50/GM/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 31/93, II Série, de 4 de Agosto, revisto pelo Despacho n.º 105/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 35/95, II Série, de 30 de Agosto.

Artigo segundo

1. Pelo presente contrato é autorizada pelo primeiro outorgante a modificação do aproveitamento do terreno referido no artigo anterior.

2. 基於上款所述，由一九九三年八月四日第三十一期《政府公報》第二組公佈的第50/GM/93號批示規範，並經一九九五年八月三十日第三十五期《政府公報》第二組公佈的第105/SATOP/95號批示修改的批給合同第三條款、第四條款及第六條款修改如下：

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度，由一座3(叁)層高的樓裙及其上兩座連同避火層共28(貳拾捌)層高的塔樓組成的樓宇。

2. 上款所述的樓宇按用途分配如下：

- 住宅：建築面積 38,033 平方米；
- 商業：建築面積 2,820 平方米；
- 綠化區：建築面積 9,470 平方米；
- 停車場：建築面積 14,060 平方米；
- 公共汽車總站：建築面積 900 平方米。

第四條款——租金

1. 乙方須繳付以下年租：

1).....

2) 在土地利用完成後，租金將按下列金額計算：

- (1) 住宅：建築面積\$4.00/平方米；
- (2) 商業：建築面積\$6.00/平方米；
- (3) 綠化區：建築面積\$4.00/平方米；
- (4) 停車場：建築面積\$4.00/平方米；
- (5) 公共汽車總站：建築面積 \$4.00/ 平方米。

2.

3.

第六條款——特別負擔

1.

2.

3. 丙方須獨力承擔本合同第三條款第二款所指的公共汽車總站的維修、保養及管理。

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas terceira, quarta e sexta do contrato titulado pelo Despacho n.º 50/GM/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 31/93, II Série, de 4 de Agosto, revisto pelo Despacho n.º 105/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 35/95, II Série, de 30 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio de 3 (três) pisos, sobre o qual assentam duas torres de 28 (vinte e oito) pisos, as quais compreendem um piso de refúgio.

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

- Habitação: com a área bruta de construção de 38 033 m²;
- Comércio: com a área bruta de construção de 2 820 m²;
- Zona verde: com a área bruta de construção de 9 470 m²;
- Estacionamento: com a área bruta de construção de 14 060 m²;
- Terminal de autocarros: com a área bruta de construção de 900 m².

Cláusula quarta — Renda

1. O segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

1)

2) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, a renda será a resultante dos seguintes valores:

- (1) Habitação: \$ 4,00/m² de área bruta de construção;
- (2) Comércio: \$ 6,00/m² de área bruta de construção;
- (3) Zona verde: \$ 4,00/m² de área bruta de construção;
- (4) Estacionamento: \$ 4,00/m² de área bruta de construção;
- (5) Terminal de autocarros: \$ 4,00/m² de área bruta de construção.

2.

3.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1.

2.

3. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo terceiro outorgante a manutenção, conservação e gestão do terminal de autocarros referido no n.º 2 da cláusula terceira do presente contrato.

第三條

土地的利用期為42（肆拾貳）個月，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。

第四條

除按照由第50/GM/93號批示規範的批給合同第九條款（a）及（b）項規定的條件，以現金方式繳付\$22,436,597.00（澳門幣貳仟貳佰肆拾叁萬陸仟伍佰玖拾柒元整）及按照由第105/SATOP/95號批示規範的批給修改合同第二條的規定，以現金方式繳付\$1,500,000.00（澳門幣壹佰伍拾萬元整）和以實物方式繳付\$40,717,100.00（澳門幣肆仟零柒拾壹萬柒仟壹佰元整）外，根據是次修改，丁方還須按以下方式向甲方繳付\$8,973,566.00（澳門幣捌佰玖拾柒萬叁仟伍佰陸拾陸元整）：

1）\$3,000,000.00（澳門幣叁佰萬元整），於交回接受經行政長官確認的本合同條件的聲明書時繳付；

2）餘款\$5,973,566.00（澳門幣伍佰玖拾柒萬叁仟伍佰陸拾陸元整），連同年利率5%的利息，分五期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金加利息合共\$1,285,792.00（澳門幣壹佰貳拾捌萬伍仟柒佰玖拾貳元整）。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後六（陸）個月內繳付。

第五條

澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合同所產生任何爭議的法院。

Artigo terceiro

O prazo de aproveitamento do terreno é de 42 (quarenta e dois) meses contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Artigo quarto

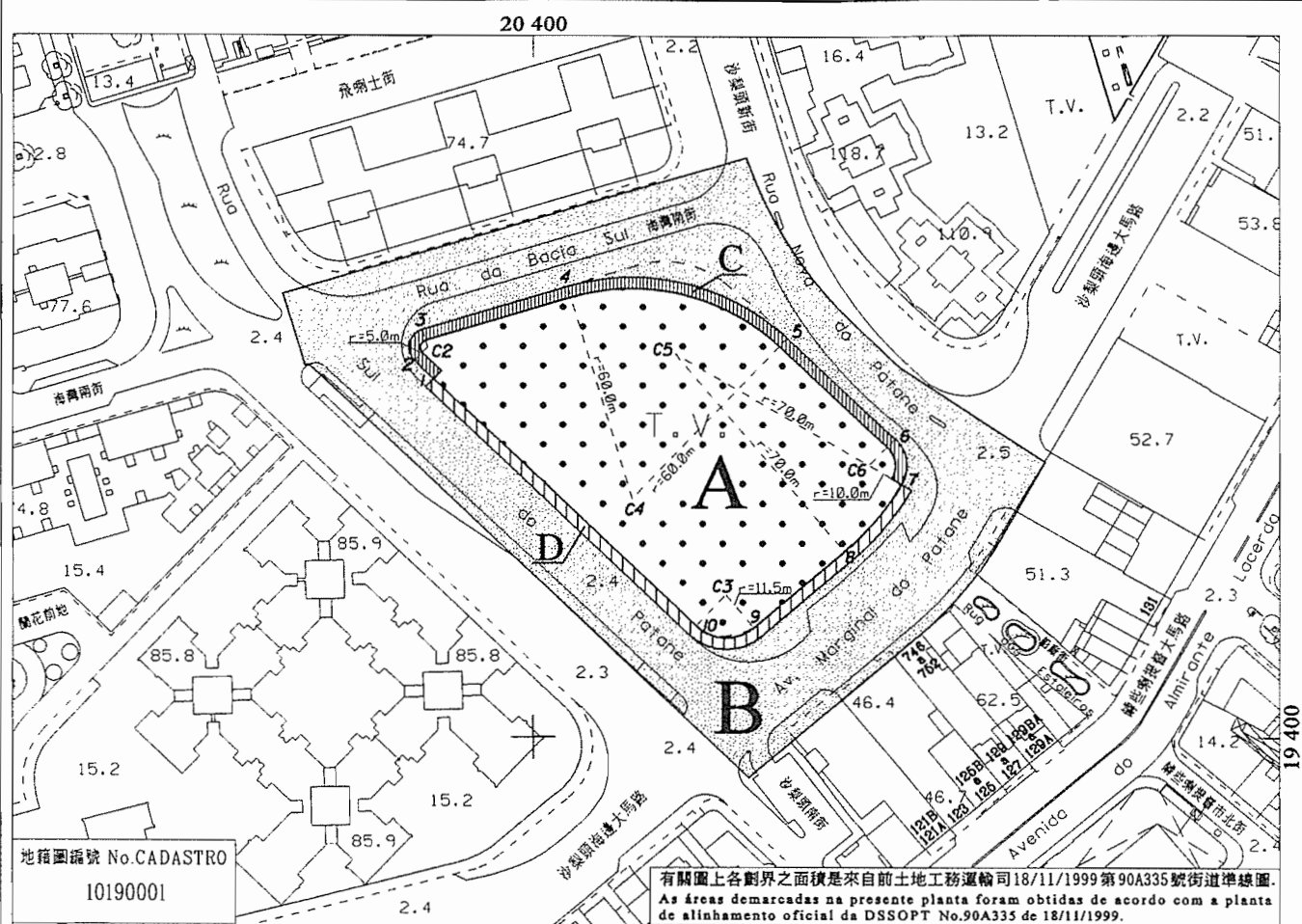
Sem prejuízo do pagamento da quantia de \$ 22 436 597,00 (vinte e dois milhões, quatrocentas e trinta e seis mil, quinhentas e noventa e sete patacas), em numerário, nas condições estipuladas nas alíneas a) e b) da cláusula nona do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 50/GM/93, de \$ 1 500 000,00 (um milhão e quinhentas mil patacas), em numerário, e \$ 40 717 100,00 (quarenta milhões, setecentas e dezassete mil e cem patacas), em espécie, nas condições estipuladas no artigo segundo do contrato de revisão de concessão, titulado pelo Despacho n.º 105/SATOP/95, o quarto outorgante paga ainda ao primeiro outorgante, por força da presente revisão, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 8 973 566,00 (oito milhões, novecentas e setenta e três mil, quinhentas e sessenta e seis patacas), da seguinte forma:

1) \$ 3 000 000,00 (três milhões de patacas), aquando do envio da declaração de aceitação das condições do presente contrato, de acordo com a minuta homologada por S. Ex.ª o Chefe do Executivo;

2) O remanescente, no valor de \$ 5 973 566,00 (cinco milhões, novecentas e setenta e três mil, quinhentas e sessenta e seis patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em cinco prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 285 792,00 (um milhão, duzentas e oitenta e cinco mil, setecentas e noventa e duas patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Artigo quinto

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.



位於鄰近沙梨頭海邊大馬路之土地
Terreno junto à Avenida Marginal do Patane

面積 " A " = 6 907 m²
Área

面積 " B " = 9 545 m²
Área

面積 " C " = 502 m²
Área

面積 " D " = 515 m²
Área

四至 Confrontações actuais :

- A+C地塊 : 標示編號22376. (AR)

Parcelas A+C : Descrição n.º22376. (AR)

東北 - 沙梨頭新街 (B地塊) ;

NE - Rua Nova do Patane (parcela B) ;

東南 - 沙梨頭海邊大馬路 (B及D地塊) ;

SE - Avenida Marginal do Patane (parcelas B e D) ;

西南 - 沙梨頭南街 (B及D地塊) ;

SW - Rua Sul do Patane (parcelas B e D) ;

西北 - 海灣南街 (B地塊) .

NW - Rua da Bacia Sul (parcela B) .

備註 : - "B"地塊是作為城市基本建設之用。

OBS A parcela "B" destina-se a infraestruturas urbanas.

- "C"地塊, 表示地面層柱廊所佔的面積。

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

- "D"地塊作垂直佔用及地面公共行人道。

A parcela "D" é área destinada em ocupação vertical com passagem pública ao nível do r/c.

N.º	M (m)	P (m)
C2	20 371.9	19 505.2
C3	20 451.6	19 438.3
C4	20 426.6	19 464.2
C5	20 438.0	19 503.5
C6	20 489.7	19 473.1
1	20 373.5	19 496.7
2	20 368.4	19 501.6
3	20 370.5	19 510.0
4	20 409.3	19 521.7
5	20 467.9	19 507.7
6	20 496.6	19 480.4
7	20 498.4	19 468.1
8	20 483.2	19 450.0
9	20 459.0	19 429.6
10	20 443.6	19 430.0



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)