

運輸工務司司長辦公室

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICAS

第 16/2020 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 16/2020

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》第一百二十七條及第一百四十五條第三款的規定，作出本批示。

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 127.º e do n.º 3 do artigo 145.º, ambos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

一、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，批准將一幅以租賃方式批出，面積945平方米，位於澳門半島，爹美刁施拿地大馬路22號A碼頭，其上建有94至99號樓宇，標示於物業登記局第22829號的土地的批給所衍生的權利因死亡而移轉予龔浩賢、龔仲賢、龔詠楓、龔詠姿、龔嘉駿及龔嘉泉。

1. É autorizada nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a transmissão por morte, a favor de Kong Ho Yin, Kong Chong Iun, Kong Weng Fong, Kong Jaquelina Weng Chi, Kong Ka Chon e Kong Ka Chun, do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 945 m², situado na península de Macau, na Avenida de Demétrio Cinatti, onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 94-99, na Ponte-Cais n.º 22-A, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22 829.

二、本批示即時生效。

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

二零二零年二月二十八日

28 de Fevereiro de 2020.

運輸工務司司長 羅立文

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Raimundo Arrais do Rosário*.

附件

(土地工務運輸局第844.03號案卷及
土地委員會第35/2019號案卷)

ANEXO

(Processo n.º 844.03 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 35/2019
da Comissão de Terras)

合同協議方：

Contrato acordado entre:

甲方——澳門特別行政區；及

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

乙方——龔浩賢、龔仲賢、龔詠楓、龔詠姿、龔嘉駿及龔嘉泉。

Kong Ho Yin, Kong Chong Iun, Kong Weng Fong, Kong Jaquelina Weng Chi, Kong Ka Chon e Kong Ka Chun, como segundo outorgante.

鑒於：

Considerando que:

一、由公佈於一九九七年十一月五日第四十五期《澳門政府公報》第二組的第135/SATOP/97號運輸暨工務政務司批示作為憑證，將一幅面積945平方米，位於澳門半島，爹美刁施拿地大馬路22號A碼頭，其上建有94至99號樓宇的水域公有產權的土地的專用准照以租賃方式轉為批予龔樹權。

1. Pelo Despacho n.º 135/SATOP/97, do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, publicado no *Boletim Oficial de Macau* n.º 45, II Série, de 5 de Novembro de 1997, foi titulada a conversão em concessão por arrendamento da licença de uso privativo do terreno do domínio público hídrico, com a área de 945 m², situado na península de Macau, na Avenida de Demétrio Cinatti — Ponte-Cais n.º 22-A, onde se encontra construído o prédio n.ºs 94 a 99, a favor de Kong Su Kun.

二、上述土地標示於物業登記局B冊第22829號，而批給所衍生的權利以龔樹權的名義登錄於第226F號。

2. O aludido terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, sob o n.º 22 829 do livro B e os direitos resultantes da concessão estão inscritos a favor de Kong Su Kun sob o n.º 226F.

三、根據以上述批示作憑證的專用批給的合同第三條款及第七條款規定，土地用作保留其上已建有的建築物，包括一幢樓

3. De acordo com o estabelecido nas cláusulas terceira e sétima do contrato de concessão de uso privativo titulado pelo sobredito despacho, o terreno destina-se a manter a

高四層，屬分層所有權制度，作商業及服務活動的樓宇。根據適用法例的規定，尤其是六月十二日第171/95/M號訓令，以及基於該合同的特殊性和按照當時生效的七月二十六日第6/86/M號法律第十六條的規定，移轉批給所衍生的狀況須先獲得批給實體的許可。

四、二零一九年三月十五日，龔浩賢、龔仲賢、龔詠楓、龔詠姿、龔嘉駿及龔嘉泉，以下簡稱為該等申請人，均為龔樹權的子女及合法繼承人，請求將有關土地批給所衍生的權利移轉至其名下，並保留規定於以上述批示作憑證的合同中的用途及利用。

五、經分析該申請後，土地工務運輸局認為沒跡象顯示此申請具有投機性，而合同規定的溢價金亦已全數繳付。

六、此外，在訂定澳門特別行政區海域管理的一般原則和制度框架的第7/2018號法律生效後，第184/2018號行政長官批示劃定了澳門特別行政區海岸線，根據該批示，在澳門特別行政區成立前已屬澳門地區水域公有權的沿岸、鄰近水域的土地改為納入國有土地範圍內，而其管理及使用制度則由第10/2013號法律《土地法》所規範。

七、因涉及的土地為私產土地，故土地工務運輸局按照《土地法》所規定的制度修改以第135/SATOP/97號批示作憑證的合同條款。

八、有關案卷已送交土地委員會，該委員會於二零一九年十一月七日舉行會議，並對有關申請發出贊同意見。

九、有關土地面積為945平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一九年十一月六日發出的第4691/1994號地籍圖中定界。

十、行政長官於二零一九年十二月四日在運輸工務司司長的二零一九年十一月十一日意見書上作出批示，根據該意見書上的建議，批准死因移轉批給所衍生權利的申請。

十一、已將以本批示作為憑證的合同的條件通知該等申請人，該等申請人透過於二零二零年一月八日遞交的聲明書，明確表示接納有關條件。

第一條款——合同標的

1. 透過本合同，甲方批准按照由公佈於一九九七年十一月五日第四十五期《澳門政府公報》第二組的第135/SATOP/97號

construção nele implantada compreendendo um edifício de quatro pisos, em regime de propriedade horizontal, afectado às actividades de comércio e serviços, nos termos da legislação aplicável, nomeadamente da Portaria n.º 171/95/M, de 12 de Junho, e dada a natureza especial do contrato, bem como de acordo com o artigo 16.º da Lei n.º 6/86/M, de 26 de Julho, ao tempo em vigor, a transmissão de situações decorrentes da concessão depende de prévia autorização da entidade concedente.

4. Em 15 de Março de 2019, Kong Ho Yin, Kong Chong Iun, Kong Weng Fong, Kong Jaquelina Weng Chi, Kong Ka Chon e Kong Ka Chun, adiante designados por requerentes, todos filhos de Kong Sun Kun e seus herdeiros legais, vieram solicitar a transmissão dos direitos resultantes da concessão do terreno em apreço a seu favor, mantendo-se as finalidades e o aproveitamento definidos no contrato titulado pelo sobredito despacho.

5. Analisado o pedido, a DSSOPT entende que não há indícios de que o pedido tenha fins especulativos e o prémio previsto no contrato encontra-se pago na sua totalidade.

6. Ademais, verifica-se que por força da delimitação da orla costeira da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, definida pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 184/2018, na sequência da entrada em vigor da Lei n.º 7/2018, que estabelece os princípios gerais e o enquadramento para a gestão das áreas marítimas da RAEM, os terrenos marginais, contíguos à água, que antes do estabelecimento desta Região pertenciam ao chamado domínio público hídrico do Território passaram a integrar o domínio dos solos do Estado, cuja gestão e uso se regem pela Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).

7. Assim, estando o terreno em causa no domínio privado dos solos, a DSSOPT procedeu à alteração das cláusulas do contrato titulado pelo Despacho n.º 135/SATOP/97, conformando-as com o regime da Lei de terras.

8. O processo foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em 7 de Novembro de 2019, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

9. O terreno em apreço, com a área de 945 m², encontra-se demarcado na planta n.º 4 691/1994, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, doravante designada por DSCC, em 6 de Novembro de 2019.

10. Por despacho do Chefe do Executivo, de 4 de Dezembro de 2019, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 11 de Novembro de 2019, foi autorizado o pedido de transmissão por morte, dos direitos resultantes da concessão nos termos propostos naquele parecer.

11. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 8 de Janeiro de 2020.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Pelo presente contrato o primeiro outorgante autoriza a transmissão por morte, aos segundos outorgantes, que aceitam, dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do

批示作為憑證的土地批給合同中規定的條件，將一幅以租賃方式批出，在地圖繪製暨地籍局於二零一九年十一月六日發出並作為本合同組成部份的第4691/1994號地籍圖中定界及標示，位於澳門半島爹美刁施拿地大馬路94至99號，22號A碼頭，面積945（玖佰肆拾伍）平方米，標示於物業登記局B冊第22829號，價值為\$27,610,000.00（澳門元貳仟柒佰陸拾壹萬元整）的國有私產土地的批給所衍生的權利因死亡而移轉予乙方，並獲其接受。

2. 鑒於是次移轉，上款所述土地，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. 租賃的有效期至二零二二年十一月四日。
2. 上款所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. 土地用作保留現有的利用，包括用於商業及服務活動的22號A碼頭及一幢已建建築物。

2. 任何土地的重新利用申請須符合經六月十二日第171/95/M號訓令及二月二十五日第5/2002號行政命令修改，十月三十日第218/90/M號訓令核准的《內港重整計劃》所規定內港21號碼頭及31號A碼頭之間區域的用途，且乙方受本修改合同的約束，尤其有關溢價金方面。

第四條款——租金

1. 乙方每年繳付租金\$13,230.00（澳門元壹萬叁仟貳佰叁拾元整），相等於土地以每平方米\$14.00（澳門元壹拾肆元整）計算。

2. 租金可每五年調整一次，由作為本合同憑證的批示在《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——解除

1. 倘發生下列任一事實，本批給可被解除：
- 1) 未經同意而修改批給用途或更改土地的利用；
 - 2) 土地的使用偏離批給目的，或該等目的從未實現；
 - 3) 轉租賃。

terreno do domínio privado do Estado, com a área de 945 m² (novecentos e quarenta e cinco metros quadrados), demarcado e assinalado na planta n.º 4 691/1994, emitida pela DSCC, em 6 de Novembro de 2019, que faz parte integrante do presente contrato, descrito na CRP sob o n.º 22 829 do livro B, situado na península de Macau, na Avenida de Demétrio Cinatti, n.ºs 94 a 99, Ponte cais n.º 22-A, ao qual é atribuído o valor de \$ 27 610 000,00 (vinte e sete milhões, seiscentas e dez mil patacas), nas condições estipuladas no contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 135/SATOP/97, publicado no *Boletim Oficial de Macau* n.º 45, II Série, de 5 de Novembro de 1997.

2. Em consequência da presente transmissão, a concessão do terreno referido no número anterior, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda – Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido até 4 de Novembro de 2022.
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 destina-se a manter o aproveitamento nele existente, que compreende a ponte-cais n.º 22-A e o edifício construído, afectados a actividades de comércio e serviços.

2. Qualquer pedido de reaproveitamento do terreno deve obedecer às finalidades previstas para a zona compreendida entre as pontes-cais n.ºs 21 e 31-A no Plano de Reordenamento do Porto Interior, aprovado pela Portaria n.º 218/90/M, de 30 de Outubro, revista pela Portaria n.º 171/95/M, de 12 de Junho e pela Ordem Executiva n.º 5/2002, de 25 de Fevereiro, e sujeita o segundo outorgante à revisão do presente contrato, nomeadamente no que se refere à aplicação de prémio.

Cláusula quarta – Renda

1. Os segundos outorgantes pagam a renda anual de \$ 13 230,00 (treze mil, duzentas e trinta patacas), correspondente a \$ 14,00 (catorze patacas) por metro quadrado do terreno.

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 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 quinta – 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) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;
- 3) Subarrendamento.

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號法律第一百四十條第五款和第六款的情況除外。

第六條款——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。

第七條款——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. A rescisão da concessão é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*.

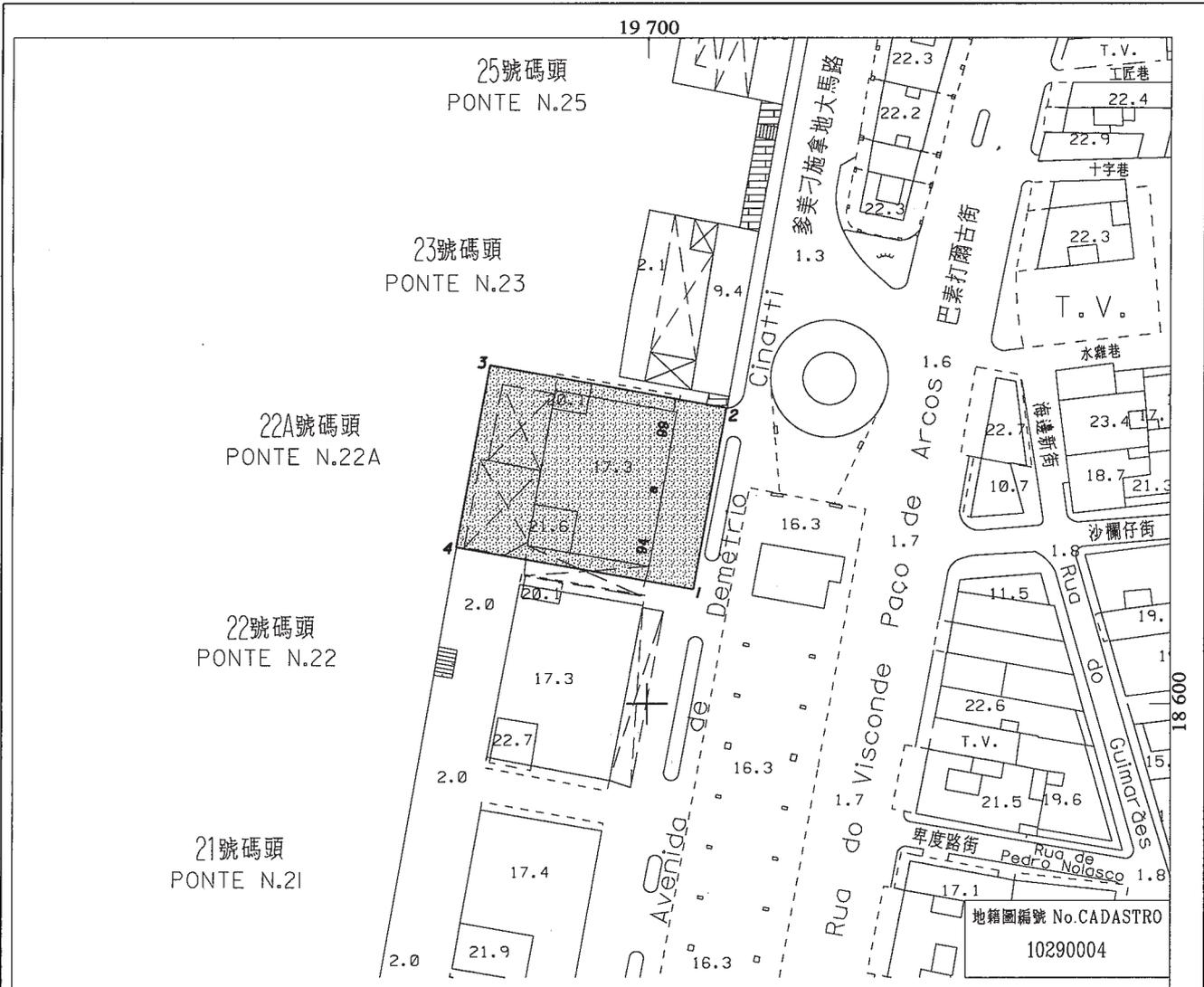
3. Rescindida a concessão, reverterem para a primeira outorgante os prémios pagos e todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo os segundos outorgantes direitos a ser indemnizado ou compensado, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013,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

Cláusula sexta — 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 sétima — Legislação aplicável

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



參美刁施拿地大馬路94-99號 - 22A號碼頭
Avenida de Demétrio Cinatti n.ºs 94-99 - Ponte Cais n.º 22A

面積 = 945 平方米
Área = 945 m²

N.º	M (m)	P (m)
1	19 706.8	18 616.7
2	19 711.5	18 643.3
3	19 677.2	18 649.5
4	19 672.3	18 622.9

四至 Confrontações actuais:

- 北/西 - 沿岸區域;
- N/W - Zona costeira marítima;
- 南 - 位於鄰近參美刁施拿地大馬路之土地，於物業登記局被推定沒有登記(22號碼頭);
- S - Terreno que se presume omisso na CRP, junto à Avenida de Demétrio Cinatti (Ponte Cais n.º 22);
- 東 - 參美刁施拿地大馬路。
- E - Avenida de Demétrio Cinatti.

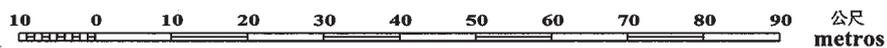
備註: - 本圖所示之劃界土地，相應為標示編號 22829，為刊登於一九九七年十一月五日第四十五期《政府公報》第 135/SATOP/97 號批示之批給標的。

OBS: O terreno demarcado na presente planta corresponde à totalidade da descrição n.º 22829, foi objecto da concessão do Despacho n.º 135/SATOP/97, publicado no B.O. n.º 45 de 05/11/1997.



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)