



《承投規則》

第 0001/DPICC-P/2017 號公開招標

“南灣·雅文湖畔 S2 商舖之租賃” 公開招標

1. 標的

是次招標是為南灣·雅文湖畔 S2 商舖之出租作判給，以銷售主要為澳門特別行政區（下稱“澳門”）原創的文化創意產品，並可提供文創相關的服務。

2. 權利保留

文化局保留拒絕接受任何與投標書不符或認為不合適的方式使用商舖的權利。

3. 租賃商舖之規定

3.1 在租賃期內，所銷售的產品須為原創文創產品，禁止售賣須於場內煮沸的食物、酒精飲品、煙草產品、藥物、中藥材及澳門現行法律所禁止宣傳的產品等（如色情及博彩物品）。

3.2 禁止明火煮食，且不可作工業活動或工場之用。

3.3 所提供的文創相關服務禁止渲染暴力、色情、賭博、恐怖等，以及現行法律禁止的其他內容。

3.4 本澳原創文化創意產品的款式及數量必須佔商舖銷售範圍內產品總款式及數量最少百分之五十。

3.5 銷售範圍的面積必須佔商舖面積的一半或以上。

4. 租賃商舖之詳細內容

4.1 租賃商舖及期間：

租賃商舖：南灣·雅文湖畔 S2 商舖，即南灣湖景大馬路 470-756 號南灣湖廣場地窖編號 C/V- M1 商舖（見附件五所載之圖則）；

租賃期間：共四十八個月。

4.2 租賃面積：面積約為 68.37 平方米，具體圖則見附件六：

4.3 營業的基本時間：



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

- 4.3.1 商舖必須每天開放營運，且每日的基本對外開放營業時間不得少於 11 個小時，同時必須包括 11 時至 22 時；
- 4.3.2 承租人在未獲得文化局預先批准之情況下，必須按上點所訂定或已獲文化局批准之時間營業，不得更改時間或中止營業；
- 4.3.3 如需更改營業時間或暫時中止營業，必須最少提前十五日書面通知文化局，並經文化局書面批准方可進行；
- 4.3.4 倘遇特殊情況而臨時未能營業，承租人須即時通知文化局的聯絡人員，並於兩個工作日內向文化局提交合理的書面解釋。

5. 承租人之義務

5.1 承租人之基本義務：

- 5.1.1 必須在完成從事業務所須遵從之法定手續後，立即開始管理及經營商舖。
 - 5.1.2 必須直接管理和經營商舖。
 - 5.1.3 租賃合同生效期間，確保公司股權百分之五十以上，繼續由澳門居民持有。
 - 5.1.4 在管理及經營商舖之前及期間，必須遵守其從事業務應遵之法定手續。
 - 5.1.5 本招標所涵蓋的營運概由承租人自負盈虧，所有開業、管理及日常運作等所有開支均由承租人負擔。
 - 5.1.6 承租人必須於租賃合同生效日起計三個月內完成所有基本佈置、設備添置及預備工作，並最遲於第四個月首日開始對外開放及投入服務。
 - 5.1.7 確保銷售產品及所有為本招標而進行的活動均遵守適用的法律規定，若出現違反的情況，一切法律後果概由承租人自行負責。
- 5.2 承租人於商舖內的所有基本佈置不得影響建築物的基本結構。
- 5.3 倘承租人投標時提供之“室內規劃方案”須作出調整，須於其開展佈置工作前獲得文化局批准。
- 5.4 承租人必須於商舖對外開放及投入服務前，向文化局提交銷售產品方案，並須在取得文化局的同意後方可實行。方案須包括租賃期內所有銷售產品的清





澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

單，該清單內的產品須包括其投標時提交之銷售產品方案內所列出的產品，而清單的資料包括產品所屬品牌名稱、產品類型、產品簡介、品牌所屬地、圖片及售價。

- 5.5 租賃期內，載於銷售產品方案的產品類型，須符合承租人投標時所提交之銷售產品方案所述之產品類型及澳門原創文化創意產品款式及數量百分比。
- 5.6 商舖開始營運後，倘承租人有意對商業管理、經營方案、銷售產品 / 服務方案（如適用）或室內規劃方案的內容作出任何調整，須於調整進行前以書面形式通知文化局，所有調整須得到文化局的同意後方可實行。
- 5.7 本局有權不通過承租人提出的調整及變更，承租人須接受本局的最終決定。
- 5.8 承租人倘須為商舖登記場所或標誌名稱，必須書面通知文化局並經同意方可進行，登記後亦須向文化局提交有關已登記的證明文件副本。
- 5.9 未獲文化局許可下，承租人不得在商舖內外進行任何工程或裝修，即使具有必要的工程准照亦然。
- 5.10 為著上點所指許可之效力，必須以書面形式知會文化局擬進行之工程，且須附上有關工程的詳細工作內容，並經文化局書面批准後，方可進行施工。
- 5.11 倘須在商舖的外牆或所有公眾範圍進行任何宣傳或廣告，承租人必須事先呈交書面申請及具體設計圖予文化局審核，並須向權限部門申領牌照，相關辦理手續、程序及費用均由承租人負擔。
- 5.12 承租人須確保商舖內地方的整潔、衛生、清潔及安全。
- 5.13 商舖內的所有相關財物概由承租人負責。
- 5.14 於租賃合同生效期間，承租人必須妥善保養、保管及使用由文化局交付的設施和物品，並須保持良好的狀況。
- 5.15 倘有關設施或物品有任何損壞或遺失，必須立即通知文化局。
- 5.16 倘屬人為破壞的原因引致有關設施或物品遺失或損壞，概由承租人負責一切的賠償。
- 5.17 承租人因任何原因導致文化局或第三者損害或損失，概由承租人負責；同時，文化局有權追究承租人相應的責任。





澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

- 5.18 承租人須於接獲判給通知後八（8）日內向以澳門為總址或具其代表之保險公司購買民事責任保險（投保額不少於澳門幣貳佰萬元（MOP2,000,000.00）），以便就於租賃合同生效期間，因設施或物品的不良運作、因工作執行不善、因設施及物品或工作人員對第三者所引致之意外而產生的所有損失和損害的風險進行投保；包括購買火險。
- 5.19 由簽約之日起計一個月內，承租人必須向文化局遞交保險單及保險費收據副本。
- 5.20 商舖建築物的缺陷之維修，既有之機電、消防及供排水系統的維修，均由文化局負責。消耗性物品的維修及更換，承租人在不正確或不正當使用情況下所引致的費用，由承租人負責。
- 5.21 承租人須向文化局提交以下報告：
- 5.21.1 在租賃期內，每季提交一次銷售報告，按月份撰寫，在每季結束後十五個工作日內提交，內容包括但不限於：
- 5.21.1.1 每月的產品清單、銷售數量及銷售額；
- 5.21.1.2 季度總營業額；
- 5.21.1.3 本澳原創文化創意產品的款式及數量佔商舖銷售範圍內產品總款式及數量的百分比、澳門原創文化創意產品銷售數量及銷售額佔產品總銷售量及銷售額的百分比。
- 5.21.2 在租賃期的第十三個月、第二十五個月、第三十七個月及租賃期完結後的第一個月內，提交該月份之前十二個月的營運報告，按月份撰寫，內容包括但不限於下列資料：
- 5.21.2.1 管理及經營方案執行狀況；
- 5.21.2.2 損益表及財務狀況；
- 5.21.2.3 盈虧變動狀況。
- 5.21.3 在租賃期完結後的兩個月內提交總營運報告，按年份撰寫，內容包括但不限於下列資料：
- 5.21.3.1 管理及經營方案執行狀況；
- 5.21.3.2 損益表及財務狀況；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

5.21.3.3 盈虧變動狀況。

5.22 承租人在知悉發生導致或能導致合同解除之事實時，應立即通知文化局。

5.23 承租人不得將全部或部分的合同地位轉移，或以任何形式將商舖全部或部分分租、出借或轉讓予他人經營或管理。

5.24 如在本《承投規則》內對承租人未作出規範者，按現行澳門《民法典》第九百八十三條及續後數條之規定處理。

6. 租金

6.1 承租人須按其投標時承諾的租金金額每月支付租金。

6.2 由承租日起計，承租人享有首三個月免租佈置優惠；倘於首三個月內完成佈置且投入運作，不影響本點所指的免租。

6.3 承租人須在每月首五個工作日內按文化局所指定之地點及方式以澳門幣繳付月租金。

6.4 承租人因營運商舖而產生的其他費用，概由承租人負擔（包括但不限於水費及電費等）。

7. 租賃商舖的返還

7.1 不論因任何原因，承租人必須在合同終止或解除日起計兩個星期內對商舖的內部及外部恢復原狀、撤離商舖、返還商舖及文化局所提供的設施與物品，並負責相關費用；如發現有遺失或損壞，由承租人承擔所有相應的責任。

7.2 不論因任何原因，倘承租人違反上點任何規定，每延遲一天必須向文化局繳付澳門幣捌仟元正（MOP8,000.00）。

7.3 如屬第 7.1 點所指之情況，文化局有權進入商舖，還原商舖並把承租人遺留在商舖的所有物品棄置，而承租人不具有要求文化局賠償的權利，且承租人還須支付相關費用。

8. 監察

8.1 承租人為本招標而進行之活動將受文化局監察，並有義務隨時應文化局要求，報告各項目進展情況及提供資訊。

8.2 文化局有權隨時調查承租人所提供的資料及報告是否準確屬實；





澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

8.3 承租人有義務向文化局提供所有澄清資料，並為文化局行使上點所述權利給予所需的協助。

9. 罰則

9.1 倘承租人未能在指定的日期或按指定的方式繳交租金，文化局除有權要求承租人支付所拖欠之租金外，還有權要求其支付相當於該金額的百分之五十作為罰款。

9.2 不按照合同的規定或時限履行工作，按不履行或延遲日數，每項每日可科處澳門幣壹仟元正（MOP1,000.00）的罰金，直至遵守全部義務為止。

9.3 第 9.1 至 9.2 點的罰則不適用於經適當證明的不可抗力的情況。

10. 合同之解除

10.1 合同得透過雙方當事人協議予以解除。

10.2 文化局可基於公共利益，保留單方解除合同的權利，而承租人具有收取合理賠償的權利，但須出示已投資商舖的證明文件。

10.3 文化局因下列原因而解除合同，承租人無權以虧損或損失為理由索償：

10.3.1 承租人未能於指定時限內補足保證金，又或未按文化局所指定之日期或方式繳付租金。

10.3.2 承租人已達三十日未清繳因不履行合同義務而被科處的罰款。

10.3.3 承租人的活動或商舖的經營模式違反現行法律而引致損害或危及公眾安全。

10.3.4 因未能履行合同義務而被科處罰款的項目累計達至十六次。

10.3.5 不確切遵守或屢次不遵守合同的規定或履行合同的義務時有嚴重過錯。

10.3.6 全部或局部、有償或無償地轉移合同地位，又或以任何形式將本合同之標的分租、出借或轉讓。

10.4 文化局在知悉屬承租人責任或由其作出並導致或能導致合同解除之事實時，將要求承租人在十日內作出書面解釋。若承租人不作出解釋，或所提交之解釋不被文化局視為合理者，文化局可立即解除合同。

10.5 解除合時，文化局將透過向承租人發出書面通知為之。





澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

10.6 承租人應以掛號信通知本局終止合同的意圖，但須於希望終止合同效力日期前最少九十日作出。

10.7 因承租人單方終止合同或因第 10.3 點的原因而被文化局單方解除合同，其將喪失已繳交的確定保證金，且承租人還須向文化局繳交相當於兩個月的租金作為賠償。

11. 合同之訂立及有關費用

11.1 根據經十月十一日第 57/99/M 號法令核准之《行政程序法典》第一百七十一條之規定，租賃合同須以書面方式訂立。

11.2 所有與訂立合同有關之費用，包括應繳稅項及其他手續費均由承租人負責。

12. 合同的組成部分及優先次序

12.1 根據七月六日第 63/85/M 號法令第四十八條規定，《承投規則》內及招標中供查閱之其他資料均為合同之組成部分，除非合同有明確或暗含的相反規定。

12.2 租賃應根據下列文件所規範：

12.2.1 合同文本；

12.2.2 《招標方案》；

12.2.3 《承投規則》；

12.2.4 招標中其他資料（如《附加說明文件》）；

12.2.5 投標書。

12.3 當上點所指文件的內容出現差異或矛盾時，則按該點所列先後次序決定文件的優先性。

13. 修改合同

合同內容的任何修改須取得雙方同意。

14. 爭議的解決

在合同生效時出現的任何爭議，將按澳門特別行政區現行法律解決，對於雙方未能透過協議解決之矛盾，將呈澳門特別行政區有權限的法院作出裁決。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

15. 適用之法律

凡未作特別規範之事宜，補充適用經十月十一日第 57/99/M 號法令核准之《行政程序法典》、經五月十五日第 30/89/M 號法令所修改之十二月十五日第 122/84/M 號法令、七月六日第 63/85/M 號法令及《民法典》。