



《招標方案》

第 0004/DPICC-P/2017 號公開招標

“南灣·雅文湖畔 S10 商舖之租賃” 公開招標

1. 標的

是次招標是為南灣·雅文湖畔 S10 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. 招標制度

按本《招標方案》及《承投規則》執行，當中未作特別規範者，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 號法令所修改的十二月十五日第 122/84/M 號法令、七月六日第 63/85/M 號法令及《民法典》。

3. 投標資格

投標者 / 公司必須於公告所指的截標日期前，已於澳門特別行政區政府財政局和商業及動產登記局作開業及商業登記，倘為公司，澳門居民佔其股權比例須為百分之五十（50%）以上。

4. 租金底價及臨時保證金

4.1 租金底價：無。

4.2 為保證準確及依時履行因提交投標書而須承擔的義務，投標者 / 公司應於截標日期前以現金存款或法定銀行擔保的方式提交臨時保證金，金額為澳門幣貳萬元正（MOP20,000.00）。

4.3 若以銀行擔保提交臨時保證金，該銀行擔保應由澳門特別行政區合法從事業務的銀行發出，受益人為“澳門特別行政區政府文化基金”，該法定銀行擔保的被擔保人名稱必須與投標者 / 公司名稱一致，有效期不能較投標書的有效期短。

4.4 若以現金存款提交臨時保證金，該現金存款應提交至文化局財政及財產處，文化局將發出收據憑證。





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

4.5 未獲判給的投標者 / 公司在投標書有效期屆滿後，或一旦在屆滿前已與任何投標人訂立合同時，又或其投標書不被接納時，有權要求返還作為臨時擔保之存款或解除銀行擔保。

5. 諮詢及解釋

5.1 如對本招標資料內容有任何疑問，應於 2017 年 3 月 20 日下午五時正前，以書面方式向文化局提出，該文件可傳真至 2836 6899、電郵至 webmaster@icm.gov.mo 或直接遞交至澳門塔石廣場文化局大樓，並須在其傳真頁面、電郵主旨或信封正面列明是次招標編號及名稱。

5.2 所有按第 5.1 點提出的疑問將於 2017 年 4 月 3 日起，以書面方式解釋，並存放於文化局大樓。

5.3 如對遞交投標書程序有任何疑問，利害關係人可在辦公時間內透過電話（2836 6866）向文化局查詢。

6. 投標書的形式

6.1 本《招標方案》第 7 點所述的文件必須以澳門特別行政區任一官方語文撰寫，不可有塗改、行間插寫或劃去文字。打印須用同類字體，如屬手寫，則須用相同的字跡及墨水，但不可以鉛筆書寫。

6.2 投標者必須在投標書所有文件上簽名，倘為公司則須由其合法代表簽署，並另行加蓋公司印章。

6.3 若由受權人簽署，應附具經公證授權賦予其簽署的權力的授權書。

6.4 投標者 / 公司在投標書中應表示訂立合同之意願及指出訂立合同之條件。

7. 投標書的組成

投標書由“文件”及“租金建議書”組成

7.1 文件

7.1.1 投標者 / 公司在未來四十八個月對商舖的商業管理及經營方案，當中必須包括以下四項內容，而每項內容應獨立編寫：

7.1.1.1 經營目標及理念；





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

- 7.1.1.2 行銷計劃（須包括商舖命名、場所之標誌、目標對象和市場、定位、營運日期及時間安排、經營策略、執行規劃及時間表、推廣計劃及預期效益）；
- 7.1.1.3 組織管理（須包括營運團隊及組織架構、人力編制安排及計劃主要執行者之履歷）；
- 7.1.1.4 未來四十八個月營運預算（須包括每年的營運成本、收入、盈虧預估、業績成長分析等）。
- 7.1.2 商舖的銷售產品以及（如適用）服務方案，規劃方向須以銷售功能為主，可配合工作室、展覽、表演、工作坊、其他活動或其他文創相關服務。當中必須包括以下的內容，而每項內容應獨立編寫：
- 7.1.2.1 未來四十八個月銷售產品之類型；
- 7.1.2.2 本澳原創文化創意產品款式佔總產品款式之百份比，以及本澳原創文化創意產品數量佔總產品數量之百份比（須符合《承投規則》第 3.4 點之規定）；
- 7.1.2.3 須精選五十（50）至一百（100）款於租賃期首二十四個月銷售的產品款式，並說明其所屬品牌名稱、產品類型、產品簡介、品牌所屬地、圖片及售價。其中最少百分之五十的款式須為本澳原創文化創意產品，而同款不同色的產品視作為同一款式¹；
- 7.1.2.4 倘提供文創相關服務，須說明業務範圍、理念、簡介、目標對象、運作模式及收費等。
- 7.1.3 商舖之室內規劃方案，當中必須包括以下三項內容，而每項內容應獨立編寫：
- 7.1.3.1 設計概念描述；
- 7.1.3.2 場地規劃方案及功能分區圖，須列明各分區之功能及面積，尤其是銷售區（須符合《承投規則》第 3.5 點之規定）和倘有的提供文創相關服務區之範圍及面積；
- 7.1.3.3 場地佈置設計方案及效果圖。



¹投標者 / 公司即使遞交更多的產品款式，被評的產品僅限一百款；



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

- 7.1.4 投標者 / 公司的簡介（附件一）；
- 7.1.5 投標者 / 公司的財務報告（包括資產負債表、損益表、現金流量表等）；
- 7.1.6 已繳交臨時保證金的證明文件，即銀行擔保的正本或臨時保證金收據憑證副本；
- 7.1.7 由投標者 / 公司簽署及經公證認定的聲明書。在聲明書內須聲明如獲是次判給，定必在獲通知之日起八日內繳付相等於兩個月的月租金作為確定保證金（格式參照附件二）；
- 7.1.8 由投標者 / 公司簽署及經公證認定的聲明書。在聲明書內須聲明如獲是次判給，定必僱用澳門本地僱員或合法外地僱員提供服務（格式參照附件三）；
- 7.1.9 投標者 / 公司或其合法代表及各股東的身份證明文件之鑑證本；
- 7.1.10 投標公司成立及倘有修改的商業登記正本或鑑證本，其應於遞交當天計起前三個月以內簽發；
- 7.1.11 證明已繳交或獲豁免繳交最近年度營業稅的文件正本或鑑證本；
- 7.1.12 由財政局發出的“無欠稅記錄證明文件”正本或鑑證本，其應於遞交當天計起前三個月以內簽發；
- 7.1.13 投標者 / 公司認為有利評估其素質而提交的文件，惟這些文件不能與《招標方案》或《承投規則》的規定相抵觸；
- 7.1.14 載有本《招標方案》第 7.1.1 點至 7.1.5 點所指文件檔案之光碟。
- 7.2 倘所提供的文件未符合第 7.1.1 點至第 7.1.5 點內的任一內容的要求，或資料不足，將影響投標者 / 公司的得分。
- 7.3 租金建議書
- 7.3.1 租金建議書參照本《招標方案》附件四的格式編制，並須由投標者 / 公司或其合法代表簽署。
- 7.3.2 租金之金額應以澳門幣訂出，並以中文大寫及阿拉伯數字標出，倘兩者存有差異，則以中文大寫作準。





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

7.3.3 建議的租金金額視作確定，在判給後不得更改。

8. 遞交投標書的方式

- 8.1 本《招標方案》第 7.1 點所指之文件應放入一個不透明的信封內，並以火漆密封，然後在信封正面註明“文件”字樣、投標者 / 公司的名稱、招標編號及名稱。
- 8.2 本《招標方案》第 7.3 點所指之租金建議書應放入另一個不透明的信封，並以火漆密封，然後在信封正面註明“租金建議書”字樣、投標者 / 公司的名稱、招標編號及名稱。
- 8.3 投標者 / 公司應將上述兩個信封一併放入第三個不透明的信封內，並同樣須以火漆密封，然後在信封正面註明“外層信封”字樣、投標者 / 公司的名稱、招標編號及名稱。

9. 遞交投標書的地點及期限

- 9.1 投標書應於 2017 年 4 月 13 日（星期四）下午五時正或之前直接遞交或以雙掛號信方式寄至澳門塔石街文化局大樓接待處。
- 9.2 投標者 / 公司遞交投標書的時間是以本局收到投標書的時間為準，倘若以郵遞方式遞交投標書而可能出現之遲誤或遺失，這純屬投標者 / 公司的責任。
- 9.3 倘若因颱風或不可抗力之原因，澳門特別行政區之公共部門於截止遞交投標書當日曾停止對外辦公，則遞交投標書的截止日期及時間順延至緊接之首個工作日及相同之截止時間。

10. 投標書的有效期

投標書有效期為九十日，由開標日起計，並可按七月六日第 63/85/M 號法令第三十六條的規定延期。

11. 投標書的不被接納

11.1 投標書在下列情況下不被接納

- 11.1.1 投標書於公告訂定的期限後遞交；
- 11.1.2 投標書不遵守第 3 點、第 4.2 點至第 4.4 點的規定；





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

11.1.3 欠缺第 7.1.1 點至第 7.1.6 點所指任一文件或第 7.3.1 點所指的租金建議書；

11.1.4 投標書不遵守第 6.1 點、第 6.2 點或第 8 點的規定。

11.2 投標書在欠缺本《招標方案》第 6.3 點或第 7.1.7 點至 7.1.12 點所指任一文件或須認證簽名的文件未經認證的情況下只獲有條件接納，為此，投標者 / 公司須於開啓標書後二十四小時內補正有關不當情事，否則投標書不被接納。

12. 公開開標會議

12.1 公開開標會議定於 2017 年 4 月 24 日（星期一）上午十時在澳門塔石廣場文化局大樓舉行。

12.2 倘公開開標當天因颱風或其他不可抗力之原因以致公共部門曾停止對外辦公，則公開開標之日期及時間順延至緊接之首個工作日及相同時間。

12.3 在上述所指之開標預定日期及時間內，將由判給實體為開標而委任的委員會進行開標及檢查本《招標方案》第 7.1 點及第 7.3 點所要求之文件是否齊備及有關文件是否符合要求。

12.4 在開標會議中，將決定完全接納符合條件之投標書，以及有條件接納且獲批准修改可彌補之錯誤之投標書，及不被接納的投標書。

12.5 投標者 / 公司或其合法代表可參與開標會議，以便就委員會的決議，根據七月六日第 63/85/M 號法令第 25 條及續後數條的規定提出聲明異議。

12.6 投標者 / 公司或其合法代表可由受權人代表，此受權人應出示經認證獲授權的授權書，或出示可證明其具代表權的文件，以便委員會可核實其資格。





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

13. 評標標準及其所佔之比重

評分參項	描述	百份比
商業管理及經營方案	方案之完善程度及可行性、競爭優勢及對本地文創產業之推動	20%
銷售產品方案	文化創意內涵及競爭優勢 (5%)	25%
	對本地文創品牌或產品之推動 (20%) 得分 = 本地文創產品款式百份比 × 10	
	得分 = 本地文創產品數量百份比 × 10	
室內規劃方案	創新性、美觀及可行性	15%
投標者 / 公司的經驗	投標者 / 公司的年資 (5%) 得分 = 年資 ÷ 最高年資 × 5 (以月數計算)	20%
	投標者 / 公司的往績 (5%) 考慮投標者 / 公司的業績綜合評分	
	投標者 / 公司過往四年內與文創的相關性 (10%) 得分 = 與文化創意相關經驗數量 ÷ 最多與文化創意相關經驗數量 × 10 (以活動舉行的月數計算)	
租金	得分 = 租金金額 ÷ 最高的租金金額 × 20	20%

14. 判給及不判給權之保留

14.1 判給實體根據各投標書內之資料、本《招標方案》所訂的評標標準及其所佔之比重，以及整體評分最高者的準則而作判給。

14.2 倘整體評分出現同分數，則以租金金額較高者而作判給。



IC - Modelo 6
 v02042013



A-4 規格印件 2017 年 2 月
 Formato A-4 Imp. Feb. 2017



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

14.3 倘有懷疑投標者 / 公司之間出現串通、所有投標書在質量上或其他原因不符合要求時，判給實體可作不判給的決定。

14.4 判給實體有權基於公共利益而不作判給。

15. 確定保證金

15.1 為保證準確及依時履行因訂立合同所需承擔的義務，獲判給者 / 公司須繳交相等於兩個月之月租金作為確定保證金。

15.2 訂立合同前，獲判給者 / 公司須於接獲判給通知後八日內繳交確定保證金。

15.3 確定保證金之繳交形式應與臨時保證金所採用之形式相同。

15.4 倘獲判給者 / 公司不按指定期限提供確定保證金，澳門特別行政區政府有權沒收該獲判給者 / 公司的臨時保證金，而判給可視作無效。

15.5 除非是經適當確認之不可抗力原因，否則當獲判給者 / 公司拒絕簽署合同時，確定保證金將歸澳門特別行政區政府所有，有關判給的效力即時終止。

15.6 倘承租人瑕疵履行或不履行合同所訂定或法定的義務，文化局可沒收承租人所提交之確定保證金而不取決於司法裁判，以支付合同或適用法律所規定的任何罰款以及債項。

15.7 倘出現上點的情況，承租人將獲通知於八日內補足該項保證金；倘承租人不依期補足該項保證金，文化局有權立即解除合同。

15.8 承租人於合同期屆滿並已完全確實履行所有載於合同內的義務及工作，方可以書面形式向文化局提出返還或解除已繳交確定保證金的要求。

15.9 確定保證金不生利息，一切因繳付或提取確定保證金而導致的所有開支費用及應繳稅項，均由承租人承擔。

16. 合同擬本

16.1 合同擬本將在判給前送交投標書獲選中之投標者 / 公司，以便投標者 / 公司自收到合同擬本之日起五日內就此發表意見。

16.2 倘於上點所指期間沒有異議，視為默示同意該擬本。

16.3 獲判給者 / 公司繳交確定保證金後，本局將另行通知其應出席簽約的地點和日期。





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

16.4 所有與簽署合同有關的費用由獲判給者 / 公司負責。

16.5 如獲判給者 / 公司沒有在指定的日期、時間及地點出席簽訂合同，且未能於三個工作天內向文化局提出因存有不取決於其意願之充分理由而不能前往訂立合同，則獲判給者 / 公司失去已提交之確定保證金，而有關判給的效力亦即時終止。

17. 爭訟及適用之法律

17.1 在合同生效時出現的任何爭訟，適用澳門特別行政區現行法律，且澳門法院有權限作出審判。

17.2 凡本《招標方案》及《承投規則》沒有特別規範之事宜，後補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》。

18. 其他負擔

18.1 編製投標書包括提供保證金的費用皆由投標者 / 公司負責；

18.2 訂立合同的費用和其他開支皆由獲判給者 / 公司負責。