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

《附加說明文件》

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

第 0002/DPICC-P/2017 號公開招標

"南灣・雅文湖畔 S3 商舖之租賃"公開招標

第 0003/DPICC-P/2017 號公開招標

"南灣・雅文湖畔 S9 商舖之租賃"公開招標

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

致各競投者：

根據"南灣・雅文湖畔 S2 商舖之租賃"、"南灣・雅文湖畔 S3 商舖之租賃"、"南灣・雅文湖畔 S9 商舖之租賃"及"南灣・雅文湖畔 S10 商舖之租賃"公開招標的《招標方案》第 5.1 點及 5.2 點的規定，現就競投者對上述公開招標的招標資料內容提出的疑問作出下列解釋：

問題一：就投標者需要在投標時提交僱員資料，由於澳門現時人力資源有限，若在獲判給前，我們只能提交現有僱員的資料，但當獲判給後，我們將會額外請新的僱員，故想了解提交僱員資料方面的問題。

解釋：提交投標書並不需要提交全部僱員的個人資料，但根據《招標方案》第 7.1.1.3 點的規定，投標者 / 公司就組織管理上提交的內容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。

問題二：經營文創商店，可否申請教育牌照？

解釋：根據《招標方案》第 1 點，是次租賃的標的僅是以銷售主要為澳門原創的文化創意產品，並可提供文創相關服務，而有關的銷售或服務內容，須於《招標方案》第 7.1.2 點所指的的銷售產品以及（如適用）服務方案內具體說明。另根據《承投規則》第 5.1.4 點，承租人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。

問題三：若投標者 / 公司曾獲文創相關獎項是否會加分？有否任何人流數據作參考？

解釋：文化局將按照《招標方案》第 13 點的評標標準對標書作評分，分別為商業管理及經營方案、銷售產品方案、室內規劃方案、投標者 / 公司的經驗和租金。投標者 / 公司曾獲文創相關獎項將於投標者 / 公司的經驗的評分中作考慮。

而關於人流數據資料如下：

月份	文創商舖 S2 及 S3 進場人次	文創商舖 S9 及 S10 進場人次	旅遊學院咖啡廊 S5 及 S6 進場人次	室外藝墟進場人次
2016 年 6 月	4,296	5,627	6,761	3,557
2016 年 7 月	3,537	4,471	5,199	6,224
2016 年 8 月	3,689	2,827	3,561	2,643
2016 年 9 月	2,196	1,386	2,830	6,522
2016 年 10 月	2,403	1,860	3,696	7,444
2016 年 11 月	1,978	626	2,846	12,741
2016 年 12 月	3,381	2,105	3,264	14,483
2017 年 1 月	1,907	804	3,211	11,110
2017 年 2 月	1,903	836	2,781	4,625

問題四：請問於政府層面對於南灣・雅文湖畔將來的整體規劃及推廣如何，湖面的活動、其他活動是否有計劃？

解釋：推廣方面屬旅遊局的範疇，南灣・雅文湖畔作為一個大項目，政府方面會繼續進行相應推廣，包括電視媒體宣傳、網上媒體、甚至社交平台。未來倘有新的元素加入，當然亦會調整推廣策略、推廣平台、甚至推廣的內容。至於湖上的活動（如水上單車的活動），繼續由體育局營運。不會因將商舖轉移予私人單位營運，而將有關的推廣及活動撤離，甚至，政府方面將鼓勵更多的活動（不同團體的活動）於南灣・雅文湖畔舉行，南灣・雅文湖畔公共地方已有 wifigo 覆蓋。另外，文化局的藝遊人計劃亦鼓勵藝人於該區域進行自發性表演。雅文湖畔會長期作為活動及推廣的場地。

問題五：想詢問有關文創方面的問題，所謂的經營方案內所指的盈利，以及文化內涵是否為是次評分的重點？

解釋：文化局將按照《招標方案》第 13 點的評標標準對商業管理及經營方案，以及銷售產品方案內所指的盈利及文化內涵作評分。

問題六：投標可否用協會名義申請？申請手續與公司申請是相同的嗎？

解釋：投標不可用協會名義申請，僅可以個人或公司名義申請。根據《公告》第 8 點及《招標方案》第 3 點"投標資格"的規定，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。

問題七：只是想投標一個舖，請問可以選擇舖位第一、二、三優先次序嗎？

解釋：是次南灣・雅文湖畔商舖招標共有四個，分別為"第 0001/DPICC-P/2017 號'南灣・雅文湖畔 S2 商舖之租賃'公開招標"、"第 0002/DPICC-P/2017 號'南灣・雅文湖畔 S3 商舖之租賃'公開招標"、"第 0003/DPICC-P/2017 號'南灣・雅文湖畔 S9 商舖之租賃'公開招標"及"第 0004/DPICC-P/2017 號'南灣・雅文湖畔 S10 商舖之租賃'公開招標"，每個招標為一個商舖的獨立招標，故不可能提出選擇舖位的優先次序。

問題八：所有申請有關的文件有什麼方法可以核對是否正確或合乎相關規定？

解釋：將由判給實體委任的委員會進行核對，根據《招標方案》第 12.3 點至第 12.5 點的規定，在開標預定日期及時間內，將由上述委員會進行開標及檢查《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，並根據投標者 / 公司提交的文件，對投標資格進行決議。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。

問題九：室內設計圖要求是平面圖或立體圖？

解釋：平面圖或立體圖皆可。

問題十：運作模式可以與其他社團、個人或公司一同經營和合作嗎？

解釋：不可以，根據《承投規則》第 5.1.2 點，直接管理和經營商舖是承租人的其中一項義務。

問題十一：如果因為其他原因（例如：結業）未能完成 48 個月的租期，提前退租可以嗎？會收額外的費用嗎？

解釋：可以提前退租，但根據《承投規則》第 10.7 點，因承租人單方終止合同，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。

問題十二：裝修費用是否租客全數支付？會不會有基本裝修（例如：地板，洗手間等）？

解釋：目前，南灣・雅文湖畔的文創商舖內已包括地台、照明、潔具、空調等基本設備，倘承租人擬進行裝修，根據《承投規則》第 5.9 點和第 5.10 點的規定，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，且必須符合相關現行法例之規定，方可進行施工。另外，根據《承投規則》第 5.1.5 點的規定，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。所有裝修費用由承租人全數負擔。

問題十三：關於《承投規則》中，第 3.2 點所指的不可作工業活動或工場之用，體驗手作坊（需使用焗爐或其他器材）是否屬作工場之用？

解釋：體驗手作坊不屬作工場之用，而每間商舖的最大用電量約為 20A。

問題十四：關於承投規則中，第 4.3 點所指的營業的基本時間，營業時間是否需固定？

解釋：是，營業時間是固定的，根據《承投規則》第 4.3.2 點的規定，承租人在未獲得文化局預先批准之情況下，不得更改時間。

問題十五：關於《招標方案》中，第 7.1.5 點所指的投標者 / 公司的財務報告，需提交哪個財政年度的財務報告？

解釋：提交投標者 / 公司最近四年的財務報告（包括資產負債表、損益表、現金流量表等）。

本解釋作為招標資料的組成部分，競投者在編製投標書時必須詳加考慮。

二零一七年三月三十一日於文化局