



《承投規則》

第 0002/DPICC-P/2019 號公開招標

塔石廣場商業中心 R3 商舖之租賃

1. 標的

是次招標是為塔石廣場商業中心 R3 商舖之租賃作判給，開設並經營一家具人文藝術氛圍或文化創意特色的文化餐廳，可透過創意設計、文化藝術、文化展演或數碼媒體等文創元素的運用，結合特色美食，提供具吸引力的高質素文化餐飲服務。

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本租賃建築物的權利。

3. 租賃地點之規定

- 3.1 禁止於場內售賣煙草產品、藥物及澳門現行法律所禁止宣傳及銷售的產品等（如色情及博彩物品）。
- 3.2 商舖必須從事第 16/96/M 號法令第六條第一款所指的第五組的飲食場所。承租人必須自行申請經營該商舖業務所需的一切牌照，並在完成從事業務所須遵從之法定手續以及獲得所有所需牌照批准後，方可開始經營商舖。
- 3.3 商舖的工程、設備和運作必須符合法律及相關環境保護指引或法例要求，並應避免對環境造成負面影響。
- 3.4 承租人應確保在場內出售的食物及飲料，均符合適用於澳門餐飲場所的相關法規，及所有為本招標而進行的活動均遵守澳門的法律規定。
- 3.5 承租人是唯一在場內營運的負責人，若出現違反法規的情況，一切法律後果概由承租人自行負責。
- 3.6 除提供餐飲服務外，承租人須於場內提供文創相關服務（如籌辦與文化創意相關的活動、展覽、工作坊、其他活動或其他文創相關服務，但不包括課程）。
- 3.7 上點所指之服務須每月至少對外舉辦一次；且所提供的文創相關服務禁止渲染暴力、色情、賭博、恐怖等，以及現行澳門法律禁止的其他內容。



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

4. 租賃空間之詳細內容

4.1 租賃地點、範圍及期間：

4.1.1 租賃地點：澳門沙嘉都喇賈罷麗街及肥利喇亞美打大馬路塔石廣場商業中心（俗稱“玻璃屋”）的 R3 商舖，見附件五位置圖；

4.1.2 租賃範圍：

4.1.2.1 總建築面積約 410 平方米，包括地面層建築面積約 177 平方米、一樓建築面積約 198 平方米、兩個閣樓建築面積約共 35 平方米，具體圖則見附件六。

4.1.2.2 租賃範圍不包括天台休憩區，承租人如欲使用時，應先與文化局協商，並提交擬執行的方案。

4.1.3 租賃期間：共三十六個月。

4.2 營業的基本時間：

4.2.1 每日的基本營業時間不得少於十個小時，可安排於上午十時至下午十時期間對外開放；

4.2.2 承租人可自由決定是否選定一日作為每週休假日，星期六及星期日除外；

4.2.3 除每週休假日外，承租人亦可在法定的十個強制性假日中，選定最多五日休假；

4.2.4 承租人如需更改營業時間或每週休假日，應符合第 4.2.1 點及第 4.2.2 點的規定，並先通知文化局；

4.2.5 承租人如需更改營業時間或每週休假日，但有關更改並不符合第 4.2.1 點及第 4.2.2 點的規定，承租人須事先向文化局申請，待取得批准後方可進行；

4.2.6 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：



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

- 5.1.1 必須在完成從事業務所須遵從之法定手續後，方可開始管理及經營租賃地點；
 - 5.1.2 必須直接管理和經營租賃地點；
 - 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 在管理及經營租賃地點之前及期間，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；
 - 5.1.6 承租人須自備經營器材及用具；
 - 5.1.7 租賃地點的裝修工程、基本佈置及由承租人自行添置的設備費用均由承租人負擔；
 - 5.1.8 所有經營開支均由承租人負擔，尤其所有人事、管理、日常運作、保安、清潔、水費、電費、固網電話服務、寬頻服務、保險、由承租人自行添置的設備維護保養的費用；
 - 5.1.9 上點所指之水費及電費，承租人須於接獲文化局通知後三個工作日內向文化局繳付；
 - 5.1.10 確保支付所有使用著作權的版權費用；
 - 5.1.11 確保支付所有適用於在租賃地點營運的稅項；
 - 5.1.12 遵守現行法例，尤其衛生、勞工及環保等方面，否則，承租人將承擔一切法律責任；
 - 5.1.13 承租人必須於租賃合同生效日起計九個月內完成所有基本佈置、設備添置及預備工作，並最遲於第十個月首日開始對外開放及投入服務；
 - 5.1.14 確保為本招標而進行的一切活動及行為，均遵守所有適用於澳門特別行政區的現行法例及公共行政機關的指引及規定，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 承租人於租賃地點內的所有基本佈置不得影響建築物的基本結構。



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

- 5.3 倘遇特殊情況未能如期對外開放及投入服務，須至少提前六十個連續日以書面方式向文化局提出申請，並須取得文化局的同意後方可延遲營運。
- 5.4 不妨礙臨時和偶發的調整下，倘承租人欲對投標時提供之經營目標及理念、提供之菜系作出調整或分區功能作增減，應取得文化局事前批准。
- 5.5 承租人倘為租賃地點登記場所或標誌名稱，應於登記後向文化局提交已登記的證明文件副本。
- 5.6 未獲文化局許可下，承租人不得在租賃地點內外進行任何工程或裝修，即使具有必要的工程准照亦然。
- 5.7 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。
- 5.8 倘須在租賃地點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提供意見，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。
- 5.9 承租人須確保租賃地點的整潔、衛生、清潔及安全。
- 5.10 租賃地點內的所有相關財物概由承租人負責。
- 5.11 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。
- 5.12 倘有關設施或物品有任何遺失或損壞，必須立即通知文化局。
- 5.13 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。
- 5.14 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。
- 5.15 承租人須於接獲判給通知後八個連續日內向以澳門為總址或具其代表之保險公司購買火險及民事責任保險（投保額不少於澳門幣壹仟萬元（MOP10,000,000.00）），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。



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

- 5.16 由簽約之日起計的一個月內，以及續後每期保險生效日起計的一個月內，承租人必須向文化局遞交保險單及保險費收據副本。
- 5.17 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。
- 5.18 承租人須向文化局提交以下報告：
- 5.18.1 在租賃期內，每半年提交一次營運報告，按月份撰寫，在每半年結束後翌月內提交，內容包括但不限於下列資料：
 - 5.18.1.1 餐飲項目的銷售清單（須包括銷售數量及銷售額）；
 - 5.18.1.2 文創相關服務的清單（須包括提供服務次數及銷售額）；
 - 5.18.1.3 相關期間的總營業額；
 - 5.18.1.4 食物衛生及職安健報告。
 - 5.18.2 在租賃期的第十二個月、第二十四個月及第三十六個月完結後的翌月內，須提交三個月以內所簽發的有關商業登記正本或鑑證本，以及該月份之前十二個月的年度營運報告，按月份撰寫，內容包括但不限於下列資料：
 - 5.18.2.1 營運計劃的執行狀況；
 - 5.18.2.2 損益表；
 - 5.18.2.3 盈虧變動狀況。
 - 5.18.3 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：
 - 5.18.3.1 營運計劃的執行狀況；
 - 5.18.3.2 損益表；
 - 5.18.3.3 盈虧變動狀況。
- 5.19 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。
- 5.20 承租人不得將全部或部分的合同地位轉移，或以任何形式將建築物全部或部分分租、出借或轉讓予他人經營或管理。



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

5.21 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，承租人享有首九個月免租佈置優惠；倘於首九個月內租賃地點完成佈置且投入運作，不影響本點所指的免租。

6.3 承租人須在每月的十五日前按文化局所指定之地點及方式以澳門幣繳付月租金。

7. 租賃地點的返還

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一個月內對租賃地點的內部及外部恢復原狀、撤離及返還租賃地點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叁仟元正（MOP3,000.00）。

7.3 如第 7.1 點所指的期限過後，則文化局有權進入租賃地點，還原該租賃地點並把承租人遺留在租賃地點的任何物品棄置，而承租人不具有要求文化局賠償的權利，且承租人須支付相關費用。

8. 合同期限及續約條件

8.1 租賃期為期三十六個月。

8.2 倘承租人有意於合同屆滿後延續有關之租賃期，必須在合同屆滿當日的二百四十個連續日前向文化局以書面提出續期申請，並提交經營方案及銷售方案；有關方案內容應按本《招標方案》第 7.1.1 及 7.1.2 點之要求遞交。

8.3 倘承租人沒有適時提出續期意向，或未獲文化局接納續期申請，有關之租賃合同將於屆滿時失效。

8.4 文化局將嚴格評估承租人的餐飲服務質素及表現（如營運報告、履行合同義務等），在達到一定的經營標準及通過年度評核後，將再審視其提交的經營方案及銷售方案之內容，決定能否續期。



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

8.5 倘申請獲接納，則以不多於兩年的期間續期，且續期以一次為限，判給實體並有權按市場經濟情況於續期期間內每年調整租金，但加幅上限不超過 10%。

9. 監察

9.1 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或提供資訊，包括但不限於餐飲項目及文創相關服務的清單，以及營運報告。

9.2 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。

9.3 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。

10. 糾正措施

10.1 除第 6.3 點所指的情況外，倘承租人出現未能完全符合合同規定及條款的情況，不論是因同一項或不同項的違反，承租人將收到書面警告，如收到書面警告累計達至兩次後，則文化局將可向其科處第 11.1 點所述的罰則。

10.2 文化局除按第 10.1 點的規定進行處理外，亦將按具體情況而要求承租人立即採取所需措施，並於訂定期間內予以糾正。

10.3 實施糾正措施期限屆滿後，文化局將進行查核以確認承租人是否已按照合同或文化局之要求作出糾正。

10.4 倘經文化局認定承租人未按照要求完成糾正，文化局得按照第 10.2 點及第 10.3 點之規定，再次要求承租人採取所需的糾正行動及將可向其科處第 11.2 點所述的罰則。

11. 罰則

11.1 倘按照第 10.1 點的規定，承租人在收到書面警告累計達至兩次後，仍出現未能完全符合合同規定及條款的情況，則文化局有權按每項向其科處澳門幣壹仟元正（MOP1,000.00）的罰款。

11.2 倘按照第 10.4 點的規定，承租人未按照要求完成糾正，則文化局有權按每項向其科處澳門幣叁仟元正（MOP3,000.00）的罰款。



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

11.3 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。

11.4 上述數點的罰則不適用於經適當證明的不可抗力或其他的情況。

12. 合同之解除

12.1 合同得透過雙方當事人協議予以解除。

12.2 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，但須出示已投資本租賃地點的證明文件。

12.3 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：

12.3.1 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；

12.3.2 承租人已達三十個連續日未清繳因不履行合同義務而被科處的罰款；

12.3.3 承租人的活動或對租賃地點的經營模式違反現行法律而引致損害或危及公眾安全；

12.3.4 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；

12.3.5 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。

12.4 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，將要求承租人在十個連續日內作出書面解釋。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。

12.5 解除同時，文化局將透過向承租人發出書面通知為之。

12.6 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個連續日作出。

12.7 因承租人單方終止合同或因第 12.3 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。



13. 合同之訂立及有關費用

13.1 根據經十月十一日第 57/99/M 號法令核准的《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。

13.2 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。

14. 合同的組成部分及優先次序

14.1 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。

14.2 租賃應根據下列文件所規範：

14.2.1 合同文本；

14.2.2 《招標方案》；

14.2.3 《承投規則》；

14.2.4 招標中其他資料（如《附加說明文件》）；

14.2.5 投標書。

14.3 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。

15. 修改合同

合同內容的任何修改須取得雙方同意。

16. 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。

17. 適用之法律

凡未作特別規範之事宜，適用經十月十一日第 57/99/M 號法令核准之《行政程序法典》、七月六日第 63/85/M 號法令的規定及《民法典》。