



## 《招標方案》

### 第 0003/DPICC-P/2019 號公開招標

#### 塔石廣場商業中心地庫一層及地庫二層（CV1 及 CV2）之租賃

##### 1. 標的

是次招標是為塔石廣場商業中心地庫一層及地庫二層（CV1 及 CV2）之出租作判給，以建立並營運一個以含展銷功能的文創綜合平台，可同時提供工作室出租、策展、工作坊等文創服務。

##### 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》、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。

本招標不接納以合作經營方式之投標。

##### 4. 租金底價及臨時保證金

4.1 租金底價：每月租金澳門幣伍萬元正（MOP50,000.00）。

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繳交臨時保證金，金額為澳門幣伍萬元正（MOP50,000.00）。

4.3 若以現金存款形式繳交臨時保證金，須預先向文化局申請由財政局發出的 M/11 格式憑單。收據憑單內所示的日期應為截標時間前及交款人名稱必須與投標者 / 公司名稱一致。

4.4 若以銀行擔保形式繳交臨時保證金，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局”，該法定銀行



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

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。

- 4.5 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者 / 公司訂立合同時，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. 查閱、索取招標文件及釋疑

- 5.1 有意投標者/ 公司可於截標期限前，於辦公時間內（星期一至四上午九時至下午一時；下午二時三十分至五時四十五分，星期五上午九時至下午一時；下午二時三十分至五時三十分），到位於澳門塔石廣場的文化局接待處查閱或索取招標文件，但需以現金方式繳付印製成本費用澳門幣壹佰元正（MOP100.00），或透過文化局網頁（<http://www.icm.gov.mo>）內免費下載。
- 5.2 如對本招標資料內容有任何疑問，應於 2019 年 4 月 11 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](mailto: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。
- 5.3 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對投標書提出疑問當日曾停止對外辦公，則提出疑問之日期及時間順延至緊接之首個工作日及相同之截止時間。
- 5.4 所有提出的疑問將於 2019 年 4 月 30 日起，以書面方式解釋，並存放於文化局大樓及上載於相關網頁。
- 5.5 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。如屬打字者，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。任何塗改、行間插寫或劃去文字均須投標者 / 公司的合法代表簽署及加蓋公司印章以作確認。
- 6.2 第 7.1.6 點及第 7.1.7 點所指的聲明書必須由投標者簽署，若投標者為公司時，則由合法代表簽署，並對簽名及代表身份（如適用）進行認證。



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

6.3 所有文件頁面須依順序註明頁數、簡簽和/或加蓋公司印章以資確認，但公共部門發出之文件除外。

6.4 若由受權人簽署，應附經認證賦予其簽署的權力的授權書。

6.5 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 / 公司在未來三十六個月的經營方案，當中必須包括以下內容，而每項內容應獨立編寫：

7.1.1.1 經營目標及理念；

7.1.1.2 營運模式，須說明獨立經營或倘有的分租方案（如分租條件、分租商舖數目、租金及倘有的其他收費項目說明）；

7.1.1.3 營銷計劃，須包括市場分析、場所的名稱及標誌、市場定位、目標對象、競爭優勢、行銷策略；

7.1.1.4 籌備工作時間表及營業時間；

7.1.1.5 銷售方案（投標者 / 公司可提交其計劃引進的本澳文創品牌、產品資料或文創相關服務內容）；

7.1.1.6 宣傳計劃；

7.1.1.7 首兩年租賃期的營運預算（如營運成本、收入、盈虧預估等）。

7.1.2 室內規劃方案，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 設計概念描述；

7.1.2.2 場所功能規劃，須包含場地平面佈局及列明各分區之功能、簡要說明；

7.1.2.3 場地佈置設計示意圖或效果圖。

7.1.3 投標者 / 公司的簡介及團隊成員簡歷（附件一）；

7.1.4 投標者 / 公司最近一年的損益表；



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

- 7.1.5 已繳交臨時保證金的證明文件，即澳門特別行政區銀行機構簽發的銀行擔保的正本或由財政局發出的臨時保證金收據憑證副本；
- 7.1.6 由投標者 / 公司承諾如獲是次判給，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的聲明書（格式參照附件二）；
- 7.1.7 由投標者 / 公司承諾如獲是次判給，定必全部僱用本地工人或獲准在投標公司工作的非本地勞工提供服務的聲明書（格式參照附件三）；
- 7.1.8 投標者 / 公司的合法代表及各股東的身份證明文件之副本；
- 7.1.9 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；
- 7.1.10 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；
- 7.1.11 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；
- 7.1.12 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；
- 7.1.13 載有本《招標方案》第 7.1.1 點至 7.1.4 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 7.1.3 點內的任一內容的要求，或資料不足，相應的評分標準將不作評分。
- 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 / 公司的合法代表簽署，且對簽名及代表身份（如適用）進行認證；
- 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；
- 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



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

及名稱（第 0003/DPIICC-P/2019 號公開招標—“塔石廣場商業中心地庫一層及地庫二層（CV1 及 CV2）之租賃”）。

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（第 0003/DPIICC-P/2019 號公開招標—“塔石廣場商業中心地庫一層及地庫二層（CV1 及 CV2）之租賃”）。

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（第 0003/DPIICC-P/2019 號公開招標—“塔石廣場商業中心地庫一層及地庫二層（CV1 及 CV2）之租賃”）。

## 9. 遞交投標書的地點及期限

9.1 投標書應於 2019 年 5 月 20 日（星期一）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廣場文化局大樓接待處。

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 於公告訂定的期限後遞交；

11.1.2 投標書之內容與招標方案或承投規則的條款抵觸；

11.1.3 包括不確定之報價或內容；

11.1.4 不符合第 3 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

11.1.5 在指定之遞交投標書期限內沒有遞交臨時保證金；

11.1.6 欠缺第 7.1.1 點至第 7.1.3 點及第 7.1.5 點所指任一文件或第 7.3.1 點所指的租金建議書或出現文件不合規範的情況；

11.1.7 投標書不遵守第 6.1 點或第 8 點的規定。

11.2 投標書在欠缺本《招標方案》第 6.4 點的授權書，或第 7.1.6 點至 7.1.11 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 2019 年 5 月 22 日（星期三）上午十時在澳門塔石廣場文化局大樓舉行。

12.2 倘截標時間按第 9.3 點而順延，或因颱風或不可抗力之原因，澳門特別行政區之公共部門於公開開標當日曾停止對外辦公，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之時間。

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 / 公司的合法代表應出席公開開標會議，以便根據經七月六日第 63/85/M 號法令第二十七條的規定，解釋投標書文件內可能出現之疑問。

12.6 投標者 / 公司的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，或出示根據法律規定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

評分標準	描述	百份比
經營及銷售方案	方案對本地文創產業的推動（5%）、營運計劃的完善程度（5%）、宣傳計劃的可行性（5%）、銷售方案的吸引力（5%）	20%
室內規劃方案	美觀（5%）、空間佈局的合理性（5%）	10%
投標者 / 公司的經驗	投標者 / 公司於公告日之前兩年內在籌劃、經營和管理方面與文化創意產業相關的經驗（20%） 得分 = 與文化創意產業相關經驗數量 ÷ 最多與文化創意產業相關經驗數量 × 20 分 (以活動舉行的月數計算)	20%
租金	得分 = 租金金額 ÷ 最高的租金金額 × 50分	50%
註：若在各評分參項中得分出現小數，則以四捨五入方式計算至小數點後兩位。		

### 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，則依租金得分較高者而作判給。若再出現同分數，則依次按投標者 / 公司的經驗、經營及銷售方案及室內規劃方案的得分較高者而作判給。
- 14.3 倘被評最優之投標書的最終評分低於五十分、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。



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

- 15.4 獲判給者 / 公司可將已繳交之臨時保證金轉為確定保證金，惟須繳付相關差額，或可於繳交全額確定保證金之後，要求退還臨時保證金。
- 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。
- 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。





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

17.2 凡本《招標方案》及《承投規則》沒有特別規範之事宜，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》、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。