



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

《承投規則》

第 0004/DPICC-P/2019 號公開招標

鄭家大屋禮品店之租賃

1. 標的

是次招標是為鄭家大屋禮品店之租賃作判給，開設並經營一家以銷售主要為澳門特別行政區（下稱“澳門”）原創文化創意產品的商店，亦可考慮提供文創相關服務。

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地點的權利。

3. 租賃建築物之規定

- 3.1 在租賃期內，所銷售的產品須為原創文創產品，禁止售賣須於場內烹煮的食物、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及銷售的產品等（如色情及博彩物品）。
- 3.2 場內可售賣經包裝的食物及飲品。
- 3.3 禁止於租賃場內明火煮食。
- 3.4 承租人不得提供任何包含渲染暴力、色情、賭博、恐怖，或其他被澳門特別行政區現行法律所禁止宣傳的服務。
- 3.5 本澳原創文化創意產品的式樣必須佔場內銷售範圍內總產品式樣最少百分之五十。當文化局要求時，承租人有義務提供銷售產品清單。
- 3.6 銷售範圍的面積必須佔租賃範圍總面積的一半或以上。
- 3.7 承租人可於場內籌辦展覽、工作坊、其他活動或其他文創相關服務，但不包括課程，且所提供的文創相關服務禁止渲染暴力、色情、賭博、恐怖等，以及現行法律禁止的其他內容。

4. 租賃空間之詳細內容

- 4.1 租賃地點、範圍及期間：



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

- 4.1.1 租賃地點：澳門龍頭左巷 10 號鄭家大屋禮品店，見附件五位置圖；
- 4.1.2 租賃範圍：是指鄭家大屋禮品店的地面層，面積約 68 平方米，但不包括一樓及其相連的樓梯，具體圖則見附件六平面圖；
- 4.1.3 租賃期間：共三十六個月。

4.2 營業時間：

- 4.2.1 每日上午十時至下午六時必須對外開放；
- 4.2.2 每週休假日定為星期三，公眾假期除外；
- 4.2.3 承租人不得自行更改營業時間或每週休假日；
- 4.2.4 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；

- 4.3 承租人進出鄭家大屋禮品店的時間，僅限於星期一至星期日上午九時三十分至下午六時三十分。

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，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營運租賃地點所必需的用具；
- 5.1.7 租賃地點的裝修工程、基本佈置及必需設備的添置，費用均由承租人負擔；



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

- 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、電費、固網電話服務、寬頻服務、保險、由獲判給者自行添置的設備維護保養的費用；
- 5.1.9 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電費；
- 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；
- 5.1.14 確保為本招標而進行的一切活動，均遵守適用於澳門特別行政區的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 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。
- 5.3 租賃期首年，承租人須確保投標時所提交之銷售產品清單中，至少有百分之五十的產品於租賃地點銷售。
- 5.4 不妨礙維持本澳原創文化創意產品的式樣佔最少百分之五十的責任下，承租人可對投標時所提交的銷售產品方案作出調整。
- 5.5 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作出調整，應取得文化局事前批准。
- 5.6 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。
- 5.7 承租人只可於建築物室內進行軟性裝修，如傢俱擺設、裝飾佈置等。
- 5.8 所有的裝修佈置不得影響建築物的基本結構，且須遵守以下規定：
- 5.8.1 天花不能吊重；
- 5.8.2 牆身只能用作固定貨架，不能作承重之用，如加設吊櫃；



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

- 5.8.3 有腳之貨架應加墊板分散壓力。
- 5.9 倘承租人欲就上點所指的規定作裝修佈置，須先提交有關方案以取得文化局的事先許可。
- 5.10 承租人不得在建築物內外進行任何工程，即使具有必要的工程准照亦然。
- 5.11 租賃地點屬被評定的不動產，承租人必須嚴格遵守第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》之規定。
- 5.12 承租人須確保租賃地點的整潔、衛生、清潔及安全。
- 5.13 建築物內的所有相關財物概由承租人負責。
- 5.14 承租人不得更換租賃地點的門鎖。
- 5.15 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、物品及陳列中的構件，並須保持良好的狀況，且維持構件現有的陳列方式（見附件七）。
- 5.16 倘有關設施、物品或陳列中的構件有任何遺失或損壞，必須立即通知文化局。
- 5.17 倘屬人為破壞的原因引致遺失或損壞，概由承租人負責一切的賠償。
- 5.18 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。
- 5.19 基於消防考慮，承租人不得使用功率大於獨立電箱供電的電器和設備^註。
- 5.20 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、相關工作人員的行為或其他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。
- 5.21 由簽約或續約後起計的一個月內，承租人必須向文化局遞交保險單及保險費收據副本。

^註 鄭家大屋禮品店設有獨立電箱，規格為三相 80 Amp，總電力供應量為 52.8K 瓦（Watts），最大的保險絲為 20Amp，故單獨最大的電器使用功率為 4.4K 瓦（Watts）；另有 16Amp 插座的獨立佈線共 6 組，每組可供電器最大使用功率為 3.52 K 瓦（Watts）。



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

5.22 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，承租人或其工作人員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。

5.23 承租人須向文化局提交以下報告：

5.23.1 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：

5.23.1.1 產品清單、銷售數量及銷售額；

5.23.1.2 每月本澳原創文化創意產品的式樣佔租賃場內銷售產品總款式的百分比、每月本澳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；

5.23.1.3 文創相關服務清單（須包括提供服務次數及銷售額（如適用））；

5.23.1.4 相關期間的總營業額。

5.23.2 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，以及年度營運報告，按月份撰寫，內容包括但不限於下列資料：

5.23.2.1 營運計劃執行狀況；

5.23.2.2 損益表；

5.23.2.3 盈虧變動狀況。

5.23.3 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：

5.23.3.1 營運計劃執行狀況；

5.23.3.2 損益表；

5.23.3.3 盈虧變動狀況。

5.24 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。

5.25 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

5.26 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. 建築物的返還

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、物品及構件，並負責相關費用；如發現有遺失或損壞，由承租人承擔所有由此而產生的責任。

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 文化局將基於承租人所提供的服務質素及表現（如營運報告、履行合同義務等），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，判給實體有權按市場經濟情況每年調整租金，但加幅上限不超過初始租金的 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，包括但不限於符合本《承投規則》第 3.5 點所示的銷售產品清單，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 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 除適用第 10.1 點規定的處罰外，文化局亦可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 在第 10.1 點規定的情況下，文化局有權按每項違反向承租人科處澳門幣壹千元正（MOP1,000.00）的罰款。

11.2 在第 10.4 點規定的情況下，文化局有權按每項違反向承租人科處澳門幣叁千元正（MOP3,000.00）的罰款。

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。



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

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建築物的證明文件。

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 參照七月六日第 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》。