



《承投規則》

第 0002/DPICC-P/2020 號公開招標

蘇亞利斯博士大馬路南灣 C-Shop 之租賃

1. 標的

是次招標是為蘇亞利斯博士大馬路南灣 C-Shop 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”）原創的文化創意產品，並可提供文創相關的服務的商店。

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 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的產品等（如色情及博彩物品）。
- 3.2 禁止於租賃場內明火煮食；使用電器加熱已預先煮熟的食物除外。
- 3.3 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。
- 3.4 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，承租人有義務提供產品清單。
- 3.5 銷售範圍的面積必須佔場內總面積的一半或以上。

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：南灣 C-Shop（位於大堂區蘇亞利斯博士大馬路，即舊法院對面）；

4.1.2 租賃範圍：



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

4.1.2.1 地面層、一層及二層面積分別約為 22 平方米，38 平方米及 23 平方米，具體圖則見附件七。

4.1.2.2 租賃範圍不包括天台。

4.1.3 租賃期間：共四十八個月。

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八個小時，必須於上午十一時至下午七時對外開放；

4.2.2 承租人可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，承租人亦可在十個強制性假日中選定最多五日休假；

4.2.4 不妨礙遵守第 4.2.1 點及第 4.2.2 點的規定下，承租人如需更改營業時間或每週休假日，須事先向文化局申請，待取得批准後方可進行更改；

4.2.5 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；

4.2.6 倘遇不可抗力情況，承租人須與文化局協調營業時間或未能營業的安排。

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，確保其公司資本的百分之五十以上，繼續由澳門特別行政區居民持有；

5.1.4 在管理及經營本租賃建築物之前及期間，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 租賃地點的所有開業、管理及日常運作等所有開支均由承租人負擔；



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

- 5.1.7 承租人確保支付所有經營開支，尤其所有人事、管理、日常運作、水費、電費、租賃地點內的保安、租賃地點內的清潔、固網電話服務、寬頻服務、保險、及自行添置的設備維護保養的費用；
 - 5.1.8 確保支付所有使用著作權的版權費用；
 - 5.1.9 確保支付所有適用於在租賃地點營運的稅項；
 - 5.1.10 遵守適用的法律法規，尤其衛生、勞工及環保等方面，否則，承租人將承擔一切因不遵守而產生的法律責任；
 - 5.1.11 承租人必須於租賃合同生效日起計六個月內完成所有基本佈置、設備添置及預備工作，並最遲於第七個月首日開始對外開放及投入服務；
 - 5.1.12 確保銷售產品及所有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 租賃地點內的所有基本佈置不得影響建築物的基本結構。
 - 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 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。
 - 5.5 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情況下，承租人可對投標時所提交的銷售產品方案作出調整，倘有關調整導致原來的本澳原創文化創意產品式樣百分比降低時，須向文化局提交修訂方案，包括本澳原創文化創意產品式樣佔總產品式樣之百分比及銷售產品的清單，並須在取得文化局書面同意後方可實行。
 - 5.6 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或分區功能作增減，應取得文化局事前批准。
 - 5.7 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。
 - 5.8 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。



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

- 5.9 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。
- 5.10 承租人可使用租賃地點外部指定的 LED 顯示屏（見附件六）作宣傳南灣 C-Shop 之用。
- 5.11 倘須在租賃地點的外牆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，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，經文化局批准後方可進行。
- 5.12 承租人須確保租賃地點的整潔、衛生、清潔及安全。
- 5.13 租賃地點內的所有相關財物概由承租人負責。
- 5.14 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。
- 5.15 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。
- 5.16 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。
- 5.17 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。
- 5.18 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（投保額不少於貳佰萬澳門元（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、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。
- 5.19 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。
- 5.20 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。
- 5.21 承租人須向文化局提交以下報告：



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

- 5.21.1 每半年提交一次銷售報告，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：
- 5.21.1.1 產品清單、銷售數量及銷售額；
 - 5.21.1.2 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式樣的百分比、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。
- 5.21.2 在租賃期的第十二個月、第二十四個月、第三十六個月及第四十八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證明正本或鑑證本，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：
- 5.21.2.1 營運計劃的執行狀況；
 - 5.21.2.2 損益表；
 - 5.21.2.3 盈虧變動狀況。
- 5.21.3 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：
- 5.21.3.1 營運計劃的執行狀況；
 - 5.21.3.2 損益表；
 - 5.21.3.3 盈虧變動狀況。
- 5.22 承租人在知悉導致或能導致合同解除之事實時，應立即通知文化局。
- 5.23 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。
- 5.24 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 承租人須按獲判給租金金額每月支付租金。
- 6.2 由承租日起計，承租人享有首六個月免租佈置優惠；倘於首六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。



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

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元繳付月租金。

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，包括倘核實的遺失或損壞，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叁仟澳門元（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 租賃期為期四十八個月。

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的服務質素及表現（如營運報告、切實履行合同義務等），其提交的經營方案及銷售方案之內容，決定能否續期。

8.5 倘申請獲接納，則以不多於四年的期間續期，且續期以一次為限，判給實體有權按市場情況每年調整租金，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 3.4 點規定的銷售產品清單，以及銷售報告及營運報告。

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。



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

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，文化局將按每項違反向承租人科處上限壹仟澳門元（MOP1,000.00）的罰款。

11.2 在第 10.4 點規定的情況下，文化局將按每項違反向承租人科處上限叁仟澳門元（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，文化局除要求承租人支付所拖欠之租金外，還可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，並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。



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

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，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；
- 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 不確切履行或屢次不履行合同的規定或義務達三十次；
- 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 解除合時，文化局將透過向承租人發出書面通知為之。

12.5 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。

12.6 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》；



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

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》。