澳 門 特 別 行 政 區 政 府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文 化 局
Instituto Cultural

第 0001/IC-DPICC/CP/2021 號公開招標
鄭家大屋禮品店之租賃
《承投規則》

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，禁止售賣須於場內烘烤烹煮的食物、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 禁止明火煮食，包括使用微波爐、焗爐及電磁爐等加熱食物。

3.4 承租人不得提供任何包含渲染暴力、色情、賭博、恐怖，或其他類似的服務。

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百分之五十以上。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不可有渲染暴力、色情、賭博、恐怖，以及澳門特別行政區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：

4.1.1 地點：澳門龍頭左巷 10 號鄭家大屋禮品店；

4.1.2 範圍：是指鄭家大屋禮品店的地面層，面積約 68 平方米，見附圖 I ，當中不包括一樓及樓梯；

4.1.3 租賃期間：共四十八個月。

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，並於兩個工作日內提交合理的書面解釋；

4.2.5 倘遇不可抗力情況，承租人須與文化局協調營業時間。

4.3 承租人進出租賃地點的時間，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 承租人之義務：

5.1.1 必須在完成從事業務所需遵從之法定手續後，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，確保澳門特別行政區居民的出資維持在其公司資本的百分之五十以上；

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 租賃地點的營運概由承租人自負盈虧；

5.1.6 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、基本佈置及添置所需設備的費用均由承租人負擔；

5.1.8 確保支付所有經營開支，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、保險及設備的維護保養費用；

5.1.9 確保支付所有使用著作權的版權費用；

5.1.10 支付所有適用於在租賃地點營運的稅項；

5.1.11 遵守現行法律法規，尤其衛生、勞動關係及環保等方面，否則，承租人承擔一切因不遵守而致的法律後果；

5.1.12 於租賃合同生效日起計三個月內完成租賃地點的所有基本佈置、設備添置及預備工作，並最遲於租賃第四個月首日開始對外開放及投入服務；

5.1.13 確保銷售產品及所有為本招標標的而進行的一切活動，均遵守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 倘遇特殊情況租賃地點未能如期對外開放及投入服務，承租人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的銷售產品清單中，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百分之五十以上的情況下，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清單，並須在取得文化局書面同意後方可實行。

5.5 不妨礙臨時和偶發的調整下，倘承租人欲對投標時提交之經營目標及理念作出調整，應取得文化局事先批准。

第 0001/IC-DPICC/CP/2021 號公開招標
鄭家大屋禮品店之租賃
《承投規則》

5.6 承租人倘為租賃地點登記場所名稱及標誌，應於登記後向文化局提交已登記的證明文件副本。

5.7 承租人只可於租賃地點室內進行軟性裝修，如傢俱擺設、裝飾佈置等。

5.8 所有的裝修佈置不得影響租賃地點的基本結構，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；

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，須事先提交有關方案以取得文化局的許可。

5.10 承租人不得在租賃地點內外進行任何工程，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 租賃地點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，且維持現有的陳列方式（見附圖Ⅱ）。

5.16 倘有關設施、物品或陳列中的構件有任何遺失或損壞，承租人必須立即通知文化局。

5.17 承租人支付由其或第三者行為而引致的遺失或損壞之任何賠償。

5.18 承租人將承擔支付因任何原因而導致文化局或第三者損害或損失之任何賠償；同時，文化局有權追究承租人相應的責任。

第 0001/IC-DPICC/CP/2021 號公開招標
鄭家大屋禮品店之租賃
《承投規則》

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日起計八個連續日內向以澳門特別行政區為總址或具其代表之保險公司購買民事責任保險（投保額不少於貳佰萬澳門元（$2,000,000.00）），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、工作人員的行為對第三者造成的任何意外、損失和損害，以及其他確實的損失和損害進行投保。

5.21 由租賃合同簽約日起計的一個月內，承租人有義務向文化局遞交保險單及保險費收據副本。

5.22 租賃地點的缺陷之維修，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，均由承租人負責。

5.23 承租人須向文化局提交以下報告：

5.23.1 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 產品的銷售清單（須包括銷售數量及銷售額）；

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。

[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）。

5.23.2 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正本或認證繕本，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 承租人一旦知悉發生任何導致或能導致合同解除之事實，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，或以任何形式將租賃地點分租、出借或轉讓予他人。

5.26 如在本《承投規則》內對承租人未作出規範者，按《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 承租人須按判給金額每月支付租金。

6.2 由承租日起計，承租人將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元繳付月租金。

第 0001/IC-DPICC/CP/2021 號公開招標
鄭家大屋禮品店之租賃
《承投規則》

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後一個月內對租賃地點的內部及外部恢復原狀、撤離並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 不論因何種原因，倘承租人違反上點任何規定，每延遲一天返還租賃地點，必須向文化局繳付叁仟澳門元（$3,000.00）。

7.3 在第 7.1 點所指的期限過後，文化局有權進入租賃地點，還原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

租賃期為期四十八個月。

9. 監察

9.1 承租人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 文化局有權隨時檢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解釋資料，並為文化局行使上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履行合同規定及條款的情況，不論是因同一項或不同項的不履行，承租人將收到書面警告，如收到書面警告達至兩次後，則文化局有權向其科處第 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，文化局將按每項不履行向承租人科處上限為壹仟澳門元正（$1,000.00）的罰款。

11.2 在第 10.4 點規定的情況下，文化局將按每項不履行向承租人科處上限為叁仟澳門元正（$3,000.00）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應繳之租金外，還可向其收取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 文化局有權基於公共利益單方解除合同，而承租人亦有收取合理賠償的權利，但須出示已投資租賃地點的證明文件。

12.3 文化局可因下列原因而解除合同，並在發生導致或能導致合同解除之事實時，且此等事實可歸責於承租人時，文化局可要求承租人在十個連續日內作出書面解釋。若不作出解釋，或解釋不被文化局接受，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規定而引致的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，又或以任何形式將合同之標的分租、出借或轉讓。

12.4 解除合同時，文化局將以書面方式通知承租人。

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，承租人將喪失已繳交的確定保證金，且還須向文化局繳交相當於兩個月的租金金額作為賠償。

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，租賃合同將以書面方式訂立。

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. 合同的組成部分及文件優先次序

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 租賃根據下列文件規範：

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 當上點所指之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

在合同生效期間出現的任何爭議，將按澳門特別行政區法律解決，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。

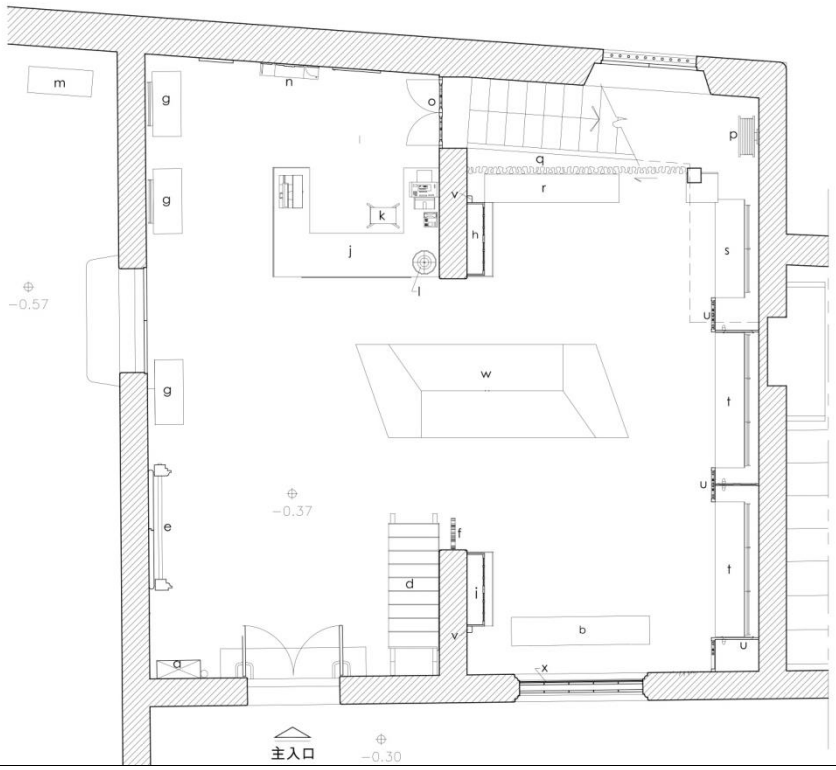
17. 適用之法律

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 號法令及《民法典》的規定。

澳 門 特 別 行 政 區 政 府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文 化 局
Instituto Cultural

第 0001/IC-DPICC/CP/2021 號公開招標
鄭家大屋禮品店之租賃
《承投規則》

附圖 I
鄭家大屋禮品店平面圖
Planta I： Planta da loja de presentes da Casa do Mandarim



圖例說明 Legendas			
a – Q.1 現有電箱	a – Caixa de distribuição da electricidade Q.1	M – 室外空調機組	m – Aparelho de ar condicionado exterior
b – 木桌椅組合	b – Conjunto de mesa e cadeiras de madeira	N – 掛牆裝飾組件	n – Elementos decorativos de parede
c – 雨傘架	c – Suporte para guarda-chuvas	O – 木門組	o – Portas de madeira
d – 舊木樓梯書架	d – Escada de madeira antiga utilizada como estante	P – 消防喉轆	p – Carretel de mangueira de incêndio
E – 舊趟櫳木門	e – Antiga porta intermédia de correr com barras de madeira horizontais	Q – 布簾組合	q – Cortinas
F – 舊雕花托木	f – Peça antiga de madeira entalhada	R – 白色書架組合 – a	r – Estante branca – a
G – 層架組合	g – Estante	S – 白色書架組合 – b	s – Estante branca – b
H – 舊木飾櫃 – a	h – Antiga vitrina de madeira – a	T – 白色書架組合 – c	t – Estante branca – c
I – 舊木飾櫃 – b	i – Antiga vitrina de madeira – b	U – 舊木門扇裝飾組合	u – Antigas folhas de porta de madeira
J – 接待櫃台組合	j – Balcão de recepçáo	V – 白色空調裝飾保護管	v – Tubo branco de protecção do ar-condicionado
K – 高腳凳	k – Candeeiro de pé	W – 中央展示櫃合組合	w – Balcão central de exposição
L – 座檯燈	l – Candeeiro de mesa	X – 漏窗屏蔽板組合	x – Janelas e venezianas

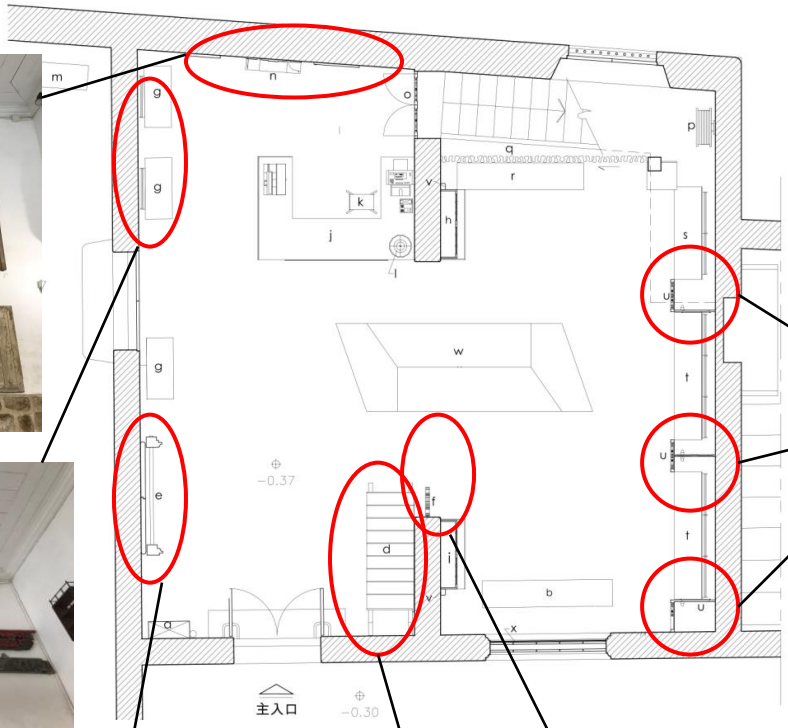
澳 門 特 別 行 政 區 政 府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文 化 局
Instituto Cultural

第 0001/IC-DPICC/CP/2021 號公開招標

鄭家大屋禮品店之租賃

《承投規則》

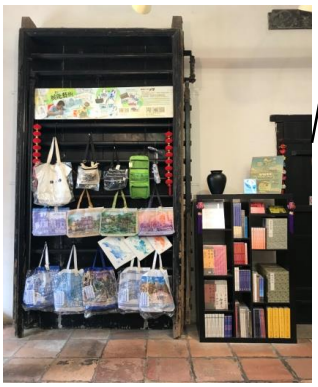
附圖Ⅱ
陳列中的構件
Planta Ⅱ： Peças em exposição



註：紅圈標示為《承投規則》第 **5.15** 點所指之構件。
Nota: As peças a que se refere o número 5.15 do caderno de encargos estão identificadas com círculos vermelhos.

n - 掛牆裝飾組件
n - Elementos decorativos de parede

u - 舊木門扇裝飾組合
u - Antigas folhas de porta de madeira



e - 舊趟櫳木門
e - Antiga porta intermédia de correr com barras de madeira horizontais

d - 舊木樓梯書架
d - Escada de madeira antiga utilizada como estante

f - 舊雕花托木
f – Peça antiga de madeira entalhada