



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/2022 號公開招標

氹仔海邊馬路 1 號之租賃

承投規則

1. 招標目的

本招標旨在為氹仔海邊馬路 1 號之租賃作判給，開設並經營一家推廣澳門特色葡萄牙文化的文化餐廳，同時具備澳門非物質文化遺產元素，結合土生葡人美食及配合龍環葡韻周邊氛圍，包括但不限於銷售、展覽、體驗活動、工作坊等功能。

2. 限制承投服務的規定及條款

2.1 參照七月六日第 63/85/M 號法令第四十八條的規定，承投規則內及招標中供查閱之其他資料均視為合同之組成部分，除非合同有明確的或暗含的相反規定。

2.2 合同須遵守：

2.2.1 合同條款以及組成合同的所有文件的規定。

2.2.2 七月六日第 63/85/M 號法令及其他適用的法律。

3. 規範及其他規範性文件

除了本承投規則所述的規範外，獲判給人還必須準確且依時遵守適用於本租賃的相關規範。

4. 限制獲判給人承投服務的文件之優先次序

4.1 獲判給人須遵守下列文件規範：

4.1.1 合同文本。

4.1.2 招標方案。

4.1.3 承投規則。

4.1.4 招標中其他資料（如《附加說明文件》）。

4.1.5 投標書。



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

4.2 當上點所指文件的內容出現差異或矛盾時，則按上列先後次序決定文件的優先性。

5. 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。

6. 租賃期限

四十八個月。

7. 租賃地點之規定

7.1 禁止售賣煙草產品、藥物、中藥材及澳門特別行政區現行法律所禁止宣傳及銷售的產品等（如色情及博彩物品）。

7.2 商舖可選擇從事第 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。

7.3 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。

7.4 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。

7.5 除提供餐飲服務外，承租人可於場內籌辦工作坊、展覽、體驗活動或其他相關服務，但不包括課程，且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。

7.6 對外開放範圍的面積必須佔場內總面積的一半或以上。

7.7 商舖的座位人數上限為 100 人。

8. 租賃空間之詳細內容

8.1 租賃地點、範圍及期間：

8.1.1 地點：位於氹仔嘉模堂區海邊馬路 1 號（現龍環葡韻“迎賓館”），見附件 VII 位置圖。



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

8.1.2 範圍：建築物空間面積約 312 平方米，廚房面積約 110 平方米，具體圖則見附件 VIII。

8.1.3 租賃期間：四十八個月。

8.2 營業時間：

8.2.1 基本營業時間上午十時至下午六時，不得少於八個小時。

8.2.2 承租人可選定一日作為每週休假日，星期六及星期日除外。

8.2.3 除每週休假日外，承租人亦可在每年十個強制性假日中選定最多五日休假。

8.2.4 承租人倘需更改營業時間或每週休假日，應符合本承投規則第 8.2.1 點及第 8.2.2 點的規定，並先通知文化局。倘有關更改並不符合本承投規則第 8.2.1 點及第 8.2.2 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。

8.2.5 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。

8.2.6 倘遇不可抗力情況，承租人須與文化局協調營業時間。

9. 承租人之義務

9.1 承租人之基本義務：

9.1.1 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。

9.1.2 必須直接管理和經營租賃地點。

9.1.3 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。

9.1.4 在管理及經營本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。

9.1.5 租賃地點的營運概由承租人自負盈虧。

9.1.6 自備經營器材及營運租賃地點所必需的用具。

9.1.7 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。



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

- 9.1.8 確保支付所有經營開支，尤其所有開業、人事、管理、日常運作、水費、電費、保安、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。
- 9.1.9 確保支付所有使用著作權的版權費用。
- 9.1.10 確保支付所有適用於在租賃地點營運的稅項。
- 9.1.11 遵守現行法律法規，尤其衛生、勞動關係及環保等方面，否則，承租人將承擔一切因不遵守而產生的法律後果。
- 9.1.12 承租人最遲需於完成從事業務所須遵從之法定手續翌月之首日開始對外開放及投入服務。
- 9.1.13 確保為本招標而進行的一切活動及行為，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。
- 9.2 租賃地點內的所有基本佈置不得影響建築物的基本結構。
- 9.3 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。
- 9.4 租賃期首年，承租人須確保投標時所提交之的餐飲清單中，至少有百分之五十的產品於租賃地點銷售。
- 9.5 承租人可對投標時所提交的餐飲清單、銷售產品清單或文化相關服務清單作出調整，有關調整應符合第 7 點的規定，並須先通知文化局，以及向文化局提交修訂方案，並須在取得文化局書面同意後方可實行。
- 9.6 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，應取得文化局事先批准。
- 9.7 承租人倘為租賃地點登記場所名稱或標誌，應於登記後向文化局提交已登記的證明文件影印本。
- 9.8 承租人倘在租賃地點內外進行任何工程或裝修，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。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

- 9.9 租賃地點屬被評定的建築群內，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。
- 9.10 承租人須確保租賃地點的整潔、衛生、清潔及安全。
- 9.11 倘承租人設置有隔油井，須定期檢查並清除隔油井的油脂，保持有效運作。
- 9.12 租賃地點內的所有相關財物概由承租人負責。
- 9.13 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。
- 9.14 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。
- 9.15 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。
- 9.16 承租人承擔支付因任何原因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。
- 9.17 承租人須於接獲判給通知後八個連續日內向以澳門特別行政區為總址或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、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。
- 9.18 由租賃合同簽署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，承租人有義務向文化局遞交保險單及保險費收據影印本。
- 9.19 承租人使用電器和設備的總功率大於現時獨立電箱供電的功率，加大電力功率的申請由承租人負責及負擔相關費用。
- 9.20 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。
- 9.21 承租人每月提交上月人流量及上月營業額；每半年提交一次報告，內容需包括營運計劃執行狀況、餐飲項目清單及文創相關服務清單、總營業額、食物衛生及職安健報告等內容。
- 9.22 在租賃期完結後的兩個月內提交總結報告，內容需包括整個營運計劃執行狀況、人流量、損益表及盈虧變動狀況等內容。



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

9.23 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。

9.24 倘在本《承投規則》內對承租人義務及租賃地點負擔未作出規範者，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。

10. 租金

10.1 承租人須按判給金額每月支付租金。

10.2 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。

10.3 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。

11. 租賃地點的返還

11.1 不論因任何原因，承租人必須在合同完結或解除日後十四個日曆天完成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，如發現遺失或損壞，由承租人承擔所有由此而產生的責任。

11.2 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（MOP3,000.00）。

11.3 在第 11.1 點所指的期限過後，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。

12. 保密

承租人應尊重與合同有關或在執行期間所獲得的資料的保密性並保守秘密。

13. 監察

13.1 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。

13.2 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。

13.3 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。



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

14. 糾正措施

- 14.1 除本承投規則第 10 點外，倘承租人出現未能完全履行合同或本承投規則規定的情況，承租人將收到書面警告；倘承租人再次未履行同一性質之義務，則文化局有權向其科處第 15.1 點所述的罰則。
- 14.2 除適用第 15.1 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。
- 14.3 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。

15. 罰則

- 15.1 在第 14.1 點規定的情況下，文化局將按每項不履行向承租人科處壹仟澳門元（MOP1,000.00）的罰款。
- 15.2 未經文化局預先許可之情況下停止營運，首十天每日科處伍佰澳門元（MOP500.00）；緊接之第十一天起每日科處壹仟澳門元（MOP1,000.00）。
- 15.3 上述第 15.1 至 15.2 點的罰則不適用於經適當解釋的不可抗力情況。
- 15.4 為著第 15.1 至 15.3 點規定的適用，即使違反義務行為的持續性不足一日亦視作一日計算。
- 15.5 承租人須按文化局所指定之日期、地點及方式以澳門元繳付罰款。

16. 分判承投及合同地位的轉讓

- 16.1 未得文化局許可前，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全部或部分分租、出借或轉讓予他人。
- 16.2 未得文化局許可前，承租人不得將其合同地位或合同衍生的任何權益及義務全部或部分轉讓。
- 16.3 對於承租人提出合同地位轉讓的建議，文化局將會進行審議，特別是關於獲建議實體在稅務責任的履行、財務狀況及有否待決的行政或司法程序方面。

17. 修改合同

合同內容的任何修改須取得雙方同意。



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

18. 解除合同

- 18.1 合同得透過雙方當事人協議予以解除。
- 18.2 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，但須出示已投資本租賃地點的證明文件。
- 18.3 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：
- 18.3.1 承租人未能於指定時限內補足保證金。
- 18.3.2 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。
- 18.3.3 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的損害或危及公眾安全。
- 18.3.4 連續兩個月未能於指定時間及地點繳付租金，但經合理解釋且獲文化局接納者除外。
- 18.3.5 倘根據第 15.1 點處罰達十次後獲判給者仍違反上述合同或本承投規則的規定。
- 18.3.6 未得文化局許可前，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。
- 18.4 解除同時，文化局將以書面方式通知承租人。
- 18.5 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。

19. 合同失效

- 19.1 倘獲判給人在合同訂立後死亡、被法院以判決宣告禁治產、準禁治產或破產，有關合同失效。
- 19.2 七月六日第 63/85/M 號法令第六十一條的規定適用於合同的失效。



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

20. 保證金的沒收

20.1 文化局可沒收根據招標方案規定為保證準確及依時履行合同義務而提交的保證金，而不須取決於司法裁判，以償付獲判給人因延遲、瑕疵履行或確定性不履行合同或法定義務而產生的任何費用、支付罰則以及合同或法律特別規定須支付的任何其他費用。

20.2 因承租人單方終止合同或因第 18.3 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。

20.3 完成合同所有義務和責任後，獲判給人將獲退回用作保證金的已扣款項，其所提供的擔保將以合適的方式取消。

21. 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，對於未能以協議方式解決的矛盾，將呈澳門有權限的法院作出裁決。

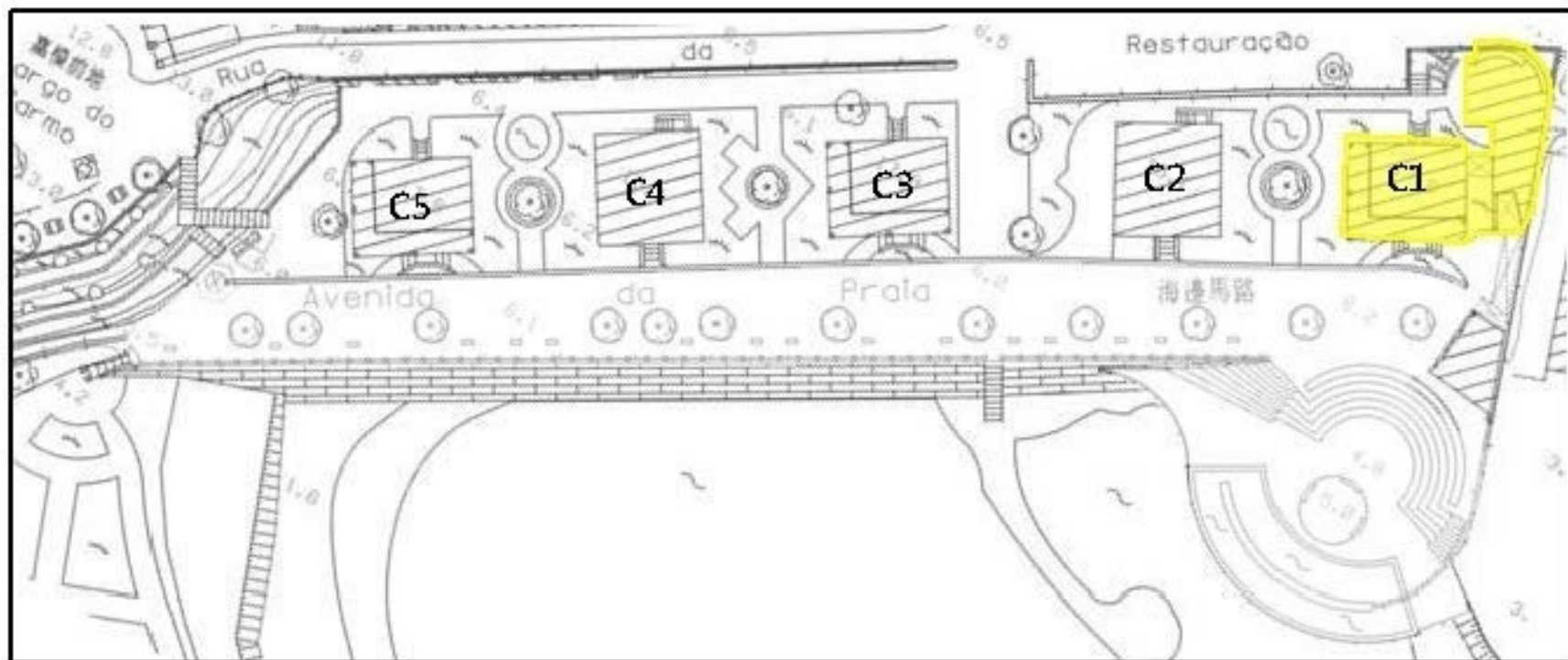
22. 適用之法律

按本招標方案及承投規則執行，當中未有特別規範者，則補充適用澳門現行法律規定，尤其是十月十一日第 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、經第 5/2021 號法律修改並重新公佈的十二月十五日第 122/84/M 號法令、《民法典》等。

備註：本承投規則內所提及的時間單位“日”為“日曆天”，其計算包括星期六、日及公眾假期。

附件VII：氹仔海邊馬路1號建築位置圖

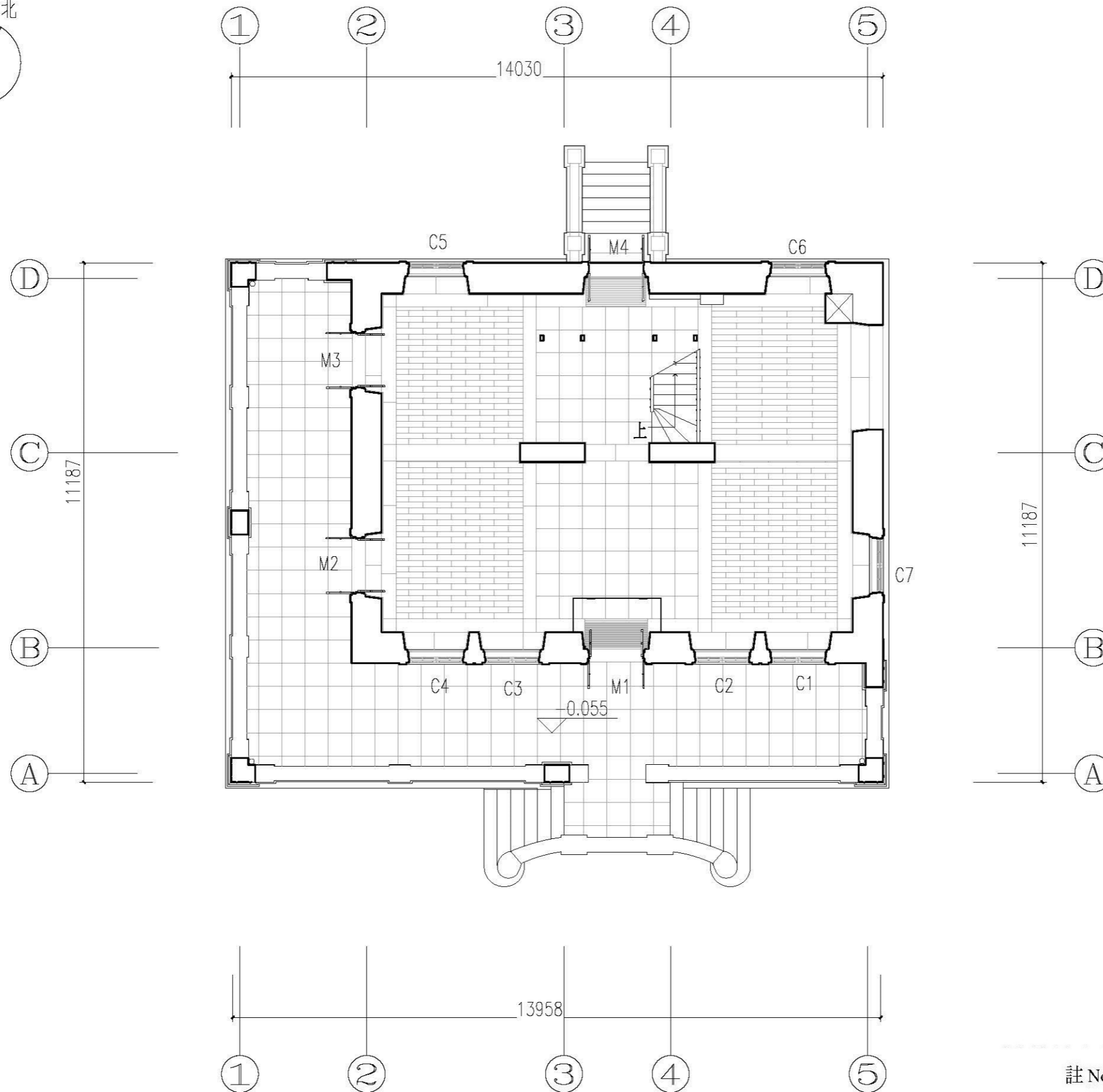
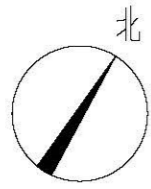
Anexo VII : Planta de localização do edifício na Avenida da Praia, n.º 1, Taipa



註：黃色標標示處是氹仔海邊馬路1號建築（現龍環葡韻“迎賓館”）。

Nota: A marcação amarela indica o edifício localizado na Avenida da Praia, n.º 1, Taipa, designado por Casa de Receções, na zona conhecida como Casas da Taipa.

附件VIII：氹仔海邊馬路1號建築平面圖（1）
 Anexo VIII : Planta 1 do edifício localizado na Avenida da Praia, n.º 1, Taipa



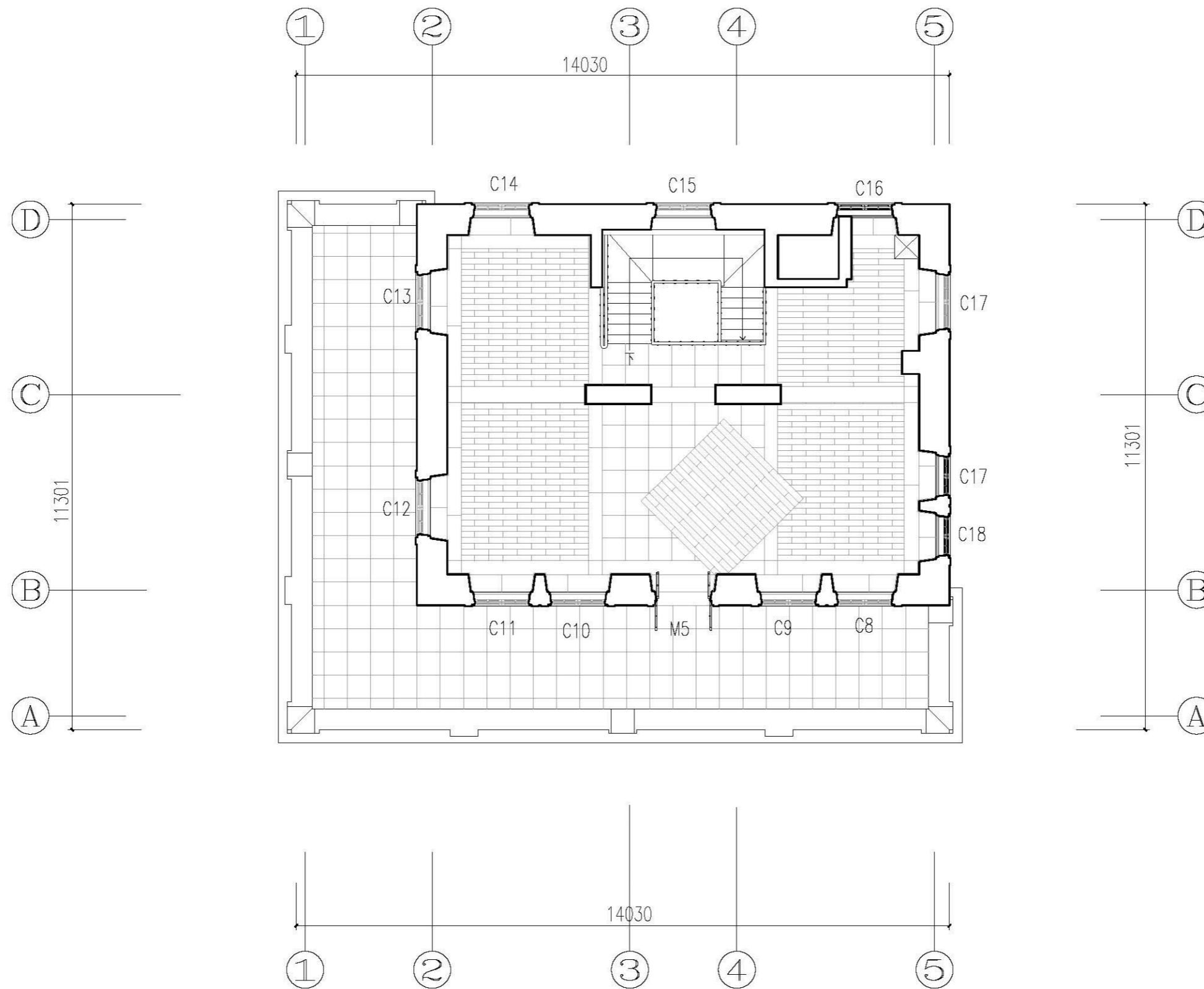
地面層平面圖

Planta do rés-do-chão

註 Notas :

1. 圖紙所示尺寸單位均為毫米。
As medidas indicadas na planta estão em milímetros.
2. 所有最終尺寸須按現場情況而定。
Todas as medidas finais dependem das medidas reais do local.

附件VIII：氹仔海邊馬路1號建築平面圖（2）
 Anexo VIII : Planta 2 do edificio localizado na Avenida da Praia, n.º 1, Taipa



一層平面圖
 Planta do 1.º piso

註 Notas :

1. 圖紙所示尺寸單位均為毫米。
 As medidas indicadas na planta estão em milímetros.
2. 所有最終尺寸須按現場情況而定。
 Todas as medidas finais dependem das medidas reais do local.