



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

第 0001/IC-CCM/CP/2022 號公開招標
“澳門文化中心咖啡室之租賃” 公開招標
承投規則

1. 目的

是次招標是為澳門文化中心咖啡室（下稱“咖啡室”）之租賃作判給，以經營高質素咖啡室業務。

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咖啡室的權利。

3. 租賃咖啡室之規定

3.1 咖啡室必須從事四月一日第 16/96/M 號法令第六條第一款所指的第四組的飲料場所，提供高質素咖啡室服務。禁售澳門現行法律所禁止的違禁品，並須遵守第 5/2013 號法律《食品安全法》。

3.2 承租人必須自行申請經營咖啡室所需的一切牌照，並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咖啡室。

3.3 咖啡室的工程、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，避免噪音、空氣污染、光污染、水污染等對周邊環境帶來影響；咖啡室內禁止明火煮食及製造大量油煙。

3.4 確保出售的食物、飲料及環境符合澳門餐飲場所的相關法規，及所有為本招標而進行的活動均遵守澳門的法律規定。若出現違反的情況，一切法律後果概由承租人自行負責。

3.5 除經文化局的批准，不可裝置霓虹光管招牌及大型的宣傳廣告牌，不可在咖啡室內舉辦私人宴會。

3.6 不可將該地點用於與本招標訂立用途不符合之其他用途。

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：澳門新口岸新填海區冼星海大馬路澳門文化中心博物館大樓一樓；
- 4.1.2 租賃範圍：是指咖啡室內部空間，面積約為 170 平方米，具體圖則見附件一；
- 4.1.3 租賃期：共三十六個月。
- 4.2 承租人須在劇院大樓一樓之大堂吧提供餐飲服務，包括簡單及輕便小食以及飲品，以便觀眾能於演出前或中場期間快捷而方便地進食。
- 4.3 營業的基本時間：
- 4.3.1 咖啡室：星期二至星期日必須每天開放營運(可因應營運情況逢星期一休息)，且每日的基本對外營業時間不得少於 10 個小時，同時必須包括上午 11:00 時至晚上 09:00；如遇特殊情況，文化局將提前通知承租人，在此情況下，承租人須配合文化局暫停營業或改動咖啡室的營業時間；
- 4.3.2 大堂吧：節目或活動開始前 30 分鐘，以及於節目或活動的中場休息期間提供服務，文化局將提供每月的節目活動時間表予承租人；
- 4.3.3 承租人在未獲得文化局預先批准之情況下，必須按上點所訂定或已獲文化局批准之時間營業，不得更改時間或中止營業；
- 4.3.4 如需更改營業時間或暫時中止營業，必須最少提前十五日書面通知文化局，並須經文化局書面批准；
- 4.3.5 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。

5. 承租人之義務

- 5.1 承租人之基本義務：
- 5.1.1 必須直接管理和經營咖啡室；
- 5.1.2 租賃合同生效期間，倘屬個人承租人，則必需為澳門特別行政區居民；倘為公司，需確保公司股權百分之五十以上，繼續由澳門居民持有；



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

- 5.1.3 承租人須自行向有權限之行政實體申請及取得經營准照，又或裝修工程等所須准照及許可，並支付有關費用。在管理及經營咖啡室之前及期間，必須遵守其從事業務應遵之法定手續；
- 5.1.4 按本招標的規定經營咖啡室概由承租人自負，包括所有裝修工程、添置設備、開業、管理及日常運作（如：清潔、固網電話、寬頻服務等等）的開支均由承租人負擔；
- 5.1.5 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；
- 5.1.6 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。
- 5.2 承租人於咖啡室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，須至少提前三十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 倘承租人投標時提供之“室內規劃方案”須作出調整，須於其開展佈置工作前獲得文化局批准。
- 5.5 承租人必須於其咖啡室對外開放前，向文化局提交餐單內容及價目表，並須在取得文化局的同意後方可實行。
- 5.6 咖啡室開始營運後，倘承租人有意對商業管理、營運方案或室內規劃方案的內容作出任何調整，須於調整前以書面形式向文化局提出申請，得到同意後方可實行。
- 5.7 本局有權不通過上述第 5.6 點承租人提出的調整及變更，承租人須接受文化局的最終決定。
- 5.8 承租人倘須為商舖登記場所或標誌名稱，必須書面通知文化局並經同意方可進行，登記後亦須向文化局提交有關已登記的證明文件影印本。
- 5.9 未獲文化局許可下，承租人不得在咖啡室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

- 5.10 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。
- 5.11 倘承租人欲於咖啡室範圍內進行任何宣傳或廣告，必須事先呈交書面申請及具體設計圖予文化局審核，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。
- 5.12 承租人須妥善管理飲食場所的輔助設施包括：廚房、倉庫、卸貨區、垃圾收集處、貯藏室等。
- 5.13 承租人須確保租賃地點的整潔、衛生、清潔及安全，不可將垃圾、廢物及雜物放置於咖啡室外或澳門文化中心的範圍內。
- 5.14 咖啡室內的所有相關財物概由承租人負責。
- 5.15 承租人因任何原因導致文化局或第三者損害或損失，所需的賠償概由承租人負責；同時，文化局有權追究承租人相應的責任。
- 5.16 承租人須於接獲判給通知後八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（投保額不少於澳門幣叁佰萬元（MOP3,000,000.00）），以便就於租賃合同生效期間，因設施或物品的不良運作、工作執行不善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。
- 5.17 由簽約之日起計三十日內，承租人必須向文化局遞交保險單及保險費收據影印本。
- 5.18 承租人須維持咖啡室空間之良好保養狀況，承租人有義務負責進行租賃地方之一切小型保養服務，特別是渠道之暢通、清潔及維修保養服務，以及消耗性物品的維修及更換；當發現任何損壞或淤積情況必須立即修理妥當，以恢復原出租時之狀況。如屬基礎設施或設備在質量上出現問題之情況，經本局檢查並核實不可歸責於承租人後，本局將承擔相關維修事項；如屬因承租人在營運時所造成的情況，維修之責任則屬承租人。
- 5.19 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

- 5.19.1 在租賃期內，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、總營業額、食物衛生及職安健報告等內容；
- 5.19.2 在租賃期完結後的兩個月內提交總營運報告，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。
- 5.20 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。
- 5.21 承租人不得將全部或部分的合同地位轉移，或以任何形式將咖啡室全部或部分分租、出借或轉讓予他人經營或管理。
- 5.22 如在本《承投規則》內對承租人的義務或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。
- 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 上述租金已包括租賃空間的空調費用、電費及水費。
- 6.3 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。
- 6.4 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。
- 6.5 承租人必須獨自承擔營運的風險，而所有與營運相關的開支概由承租人負擔。
- 7. 租賃咖啡室的返還**
- 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。
- 7.2 不論因任何原因，倘承租人未能按第 7.1 點所指的規定及期限內交還咖啡室，每延遲一天必須向文化局繳付最多叁仟澳門元（MOP3,000.00）。



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

7.3 如屬第 7.1 點所指之情況，在指定期限過後，則文化局有權進入咖啡室，還原咖啡室並把承租人遺留在咖啡室的任何物品棄置，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，必須在合同屆滿前一百八十天內向文化局以書面提出續期申請及提交營運計劃書，否則有關之租賃合同將於期限屆滿時失效；
- 8.3 文化局將評估承租人的服務質素、各方面表現以及營運計劃書內容，以決定會否接受續期，如認為承租人符合條件，且服務達滿意水平，可延續本招標之服務合同；
- 8.4 續約次數不限，惟每次續期，承租人必須按上述期限，提交續期申請及營運計劃書，再經文化局嚴格評估，方可決定能否續期；
- 8.5 如承租人獲續約，在續約期間，文化局有權按消費物價指數、經濟環境等因素調整租金。

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及提供資訊。
- 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 除本承投規則第 6 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 11.1 點所述的罰則。
- 10.2 除適用第 11.1 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。



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

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壹仟澳門元（MOP1,000.00）的罰款。
- 11.2 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）。
- 11.3 上述第 11.1 至 11.2 點的罰則不適用於經適當解釋的不可抗力情況。
- 11.4 為著第 11.1 至 11.3 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。
- 11.5 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。

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咖啡室的證明文件。
- 12.3 文化局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 承租人的活動或對咖啡室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 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；
 - 12.3.5 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；



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

12.3.6 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。

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 解除合同時，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 號法令核准之《行政程序法典》第一百七十一條之規定，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》；

14.2.4 招標中其他資料（如《附加說明文件》）；

14.2.5 投標書。



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

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

按本招標方案及承投規則執行，當中未作特別規範者，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》、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 號法令及七月六日第 63/85/M 號法令規定的程序、《民法典》等。