



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

第 0002/IC-MM/CP/2023 號公開招標 澳門博物館禮品店之租賃 承投規則

1. 招標目的

本招標旨在為澳門博物館禮品店（下稱“禮品店”）之租賃作判給，銷售主要為本澳原創文化創意產品，以及澳門特別行政區（下稱“澳門”）或博物館相關的具質素書籍刊物及紀念品。

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的優先次序

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。

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。



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

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地點的權利。

6. 租賃期限

四十八個月。

7. 租賃地點之規定

- 7.1 銷售的產品必須為本澳原創文化創意產品，以及澳門或博物館相關的具質素書籍刊物及紀念品。
- 7.2 承租人必須於租賃地點內出售文化局及澳門博物館出版的書籍刊物、製作的紀念品（包括與第三方合作之產品），並抽取由文化局決定的利潤，具體內容經雙方協商後以協議形式訂定。
- 7.3 承租人必須於指定範圍內劃定位置擺放第 7.2 點所指的產品（詳見附圖），並於室內規劃方案中標出其位置。
- 7.4 承租人應提供銷售產品清單予澳門博物館，同時本澳原創文化創意產品的式樣數目（不包含任何書籍刊物及第 7.2 點所述的物品）必須佔銷售產品清單內總產品式樣數目最少百分之五十。
- 7.5 禁止售賣任何侵權物品、任何食物及飲品、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）。
- 7.6 禁止煮食。
- 7.7 商舖的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。
- 7.8 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。
- 7.9 不可將該地點用於與本招標訂立用途不符合之其他用途，包括舉辦任何性質活動。

8. 租賃空間之詳細內容

- 8.1 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

8.1.1 地點：位於澳門博物館前地 112 號澳門博物館行政樓五樓平台之禮品店；

8.1.2 範圍：是指禮品店內部空間，面積約為 39 平方米，具體圖則見附圖；

8.1.3 租賃期間：四十八個月。

8.2 營業時間：

8.2.1 基本營業時間為星期二至日，以及公眾假期、公共行政工作人員獲豁免上班及補假日，早上十時至下午六時。如遇特殊情況，澳門博物館將提前通知承租人，在此情況下，承租人須配合澳門博物館暫停營業或改動租賃地點的營業時間；

8.2.2 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；

8.2.3 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；

8.2.4 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。

8.2.5 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 在管理及經營本租賃地點之前及期間，必須完成及遵守其從事業務應遵之法定手續；

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，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；

9.1.4 租賃地點的營運概由承租人自負盈虧；

9.1.5 自備經營器材及營運租賃地點所必需的用具；

9.1.6 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
Governho da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

- 9.1.7 確保支付所有經營開支，尤其所有開業、人事、管理、日常運作、電費、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；
- 9.1.8 確保支付所有使用著作權的版權費用；
- 9.1.9 確保支付所有適用於在租賃地點營運的稅項；
- 9.1.10 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；
- 9.1.11 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；
- 9.1.12 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。
- 9.5 在不違反第 7.4 點的規定下，承租人可對投標時所提交的銷售產品清單作出調整，倘有關調整導致清單中原來的本澳原創文化創意產品式樣百分比降低時，須向文化局提交新修訂的銷售產品清單，其中應包括本澳原創文化創意產品式樣佔總產品式樣之百分比，並須在取得文化局書面同意後方可實行。
- 9.6 倘承租人欲對投標時提供之經營目標及理念作出調整，應以書面方式通知文化局並取得文化局事前批准方可實行。
- 9.7 禮品店之營業員須懂粵語、普通話及英語。
- 9.8 須印製及使用印有“澳門博物館禮品店”字樣的購物袋盛載已出售的任何物品。購物袋的式樣必須取得文化局事前批准方可印製使用。



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

- 9.9 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。承租人可對投標時所提交的場所名稱或標誌作出調整，並須於登記前先通知文化局，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進行登記。
- 9.10 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。
- 9.11 除放置易拉架或張貼海報外，承租人不可於租賃地點範圍內及其外圍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。
- 9.12 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、廢物及雜物放置於租賃地點外或澳門博物館的範圍內。
- 9.13 保持所有設施及設備處於良好衛生及清潔的狀況。
- 9.14 租賃地點內的所有相關財物概由承租人負責。
- 9.15 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和物品，並須保持良好的狀況。
- 9.16 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。
- 9.17 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。
- 9.18 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。
- 9.19 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。
- 9.20 由租賃合同簽署之日起計的三十日內，以及續後每期保險生效日起計的三十日內，承租人有義務向文化局遞交保險單及保險費收據影印本。



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

- 9.21 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，以及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。
- 9.22 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，內容需包括銷售產品清單（須包括銷售數量及銷售額）、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、相關期間的總營業額等內容。
- 9.23 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、損益表及盈虧變動狀況等內容。
- 9.24 承租人在知悉發生任何導致或能導致合同解除之事實時，應立即通知文化局。
- 9.25 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。

10. 租金

- 10.1 承租人須按其投標時承諾的租金金額每月支付租金。
- 10.2 由租賃合同生效日起計，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，承租人必須在合同終止或解除日起計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）。



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

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. 合同期限及續約條件

12.1 租賃期為期四十八個月。

12.2 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。

12.3 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，可延續本招標之租賃合同。

12.4 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。

12.5 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。

13. 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。

14. 監察

14.1 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，包括但不限於符合本承投規則第 7.4 點規定的銷售產品清單，以及銷售報告。

14.2 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。

14.3 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。

15. 糾正措施

15.1 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 16.1 點所述的罰則。



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

15.2 除適用第 16.1 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。

15.3 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。

16. 罰則

16.1 在第 15.1 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。

16.2 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）。

16.3 上述第 16.1 至 16.2 點的罰則不適用於經適當解釋的不可抗力情況。

16.4 為著第 16.1 至 16.3 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。

— 16.5 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。

17. 分判承投及合同地位的轉讓

17.1 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。

17.2 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。

17.3 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。

18. 修改合同

合同內容的任何修改須取得雙方同意。

19. 解除合同

19.1 合同得透過雙方當事人協議予以解除。

19.2 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。

—



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

19.3 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：

19.3.1 承租人未能於指定時限內補足保證金；

19.3.2 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；

19.3.3 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；

19.3.4 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；

19.3.5 倘根據第 16.1 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；

19.3.6 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。

19.4 解除合時，文化局將透過向承租人發出書面通知為之。

19.5 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日作出。

20. 合同之訂立及有關費用

20.1 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，租賃合同須以書面方式訂立。

20.2 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。

21. 合同失效

21.1 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。

21.2 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

22. 保證金的沒收

22.1 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。

22.2 因承租人單方終止合同或因第 19.3 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。

22.3 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。

23. 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。

24. 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》、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。

