



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

## 第 0001/IC-DEPUB/CP/2023 號公開招標

### 澳門文學館文藝咖啡空間之租賃

#### 承投規則

#### 1. 招標目的

本招標旨在為澳門文學館文藝咖啡空間（下稱“咖啡空間”）之租賃作判給，以開設並經營一間推廣文化出版物，同時具備美食及澳門文創元素的複合式空間，主要提供外賣形式的咖啡餐飲服務以及文化產品銷售服務。

#### 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空間的權利。

## 6. 租賃期限

三十六個月。

## 7. 租賃空間之規定

7.1 禁止售賣酒精飲品、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 禁止明火煮食及製造油煙，禁止於租賃地點外設置排油煙管道。

7.3 場內可以外賣形式售賣已預先煮熟的輕食餐飲，包括但不限於：如茶、咖啡、蛋糕、三文治等，並需在外包裝上印有或貼上“澳門文學館”的字眼或指定標誌。

7.4 租賃地點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。

7.5 租賃地點必須從事第 30/2021 號行政法規《外賣食品活動場所的登記制度》所指的外賣食品活動場所，提供外賣形式的咖啡餐飲服務。承租人應確保在場內出售的食物及飲料，必須符合現行法律、法規之規定，尤其第 5/2013 號法律《食品安全法》，以及所有為本招標而進行的活動均遵守所涉及澳門現行之商業活動規則及法律規定。

7.6 除提供咖啡餐飲服務及文化產品銷售服務外，承租人可借用澳門文學館其他空間籌辦工作坊、展覽、體驗活動或其他相關服務，但不包括課程，且需提前向文化局作出申請及獲得書面同意後方可進行。

7.7 承租人所提供的一切服務不得包含渲染暴力、色情、賭博、恐怖，或其他被澳門特別行政區現行法律禁止宣傳的內容。

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，也不可在租賃地點內舉辦私人宴會。



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

- 7.9 在租賃期內，承租人須協助銷售文化局的出版物、文創產品、文博產品及其他相關紀念品，並於文化局大型節慶或活動期間，配合文化局於租賃地點內進行的宣傳活動。
- 7.10 場內銷售本澳原創文化創意產品的數量（不包括文化局的出版物、文創產品、文博產品、其他相關紀念品及輕食餐飲）必須佔總銷售的文化產品數量的百分之五十以上。當文化局要求時，承租人有義務提供產品清單。
- 7.11 不可將該地點用於與本招標訂立用途不符合之其他用途。

## 8. 租賃空間之詳細內容

### 8.1 租賃地點、範圍及期間：

- 8.1.1 租賃地點：澳門荷蘭園大馬路 95 號 A-B 座（澳門文學館副樓）；
- 8.1.2 租賃範圍：空間面積約 22 平方米，具體圖則見附件 VII；
- 8.1.3 租賃期間：三十六個月。

### 8.2 營業時間：

- 8.2.1 基本營業時間為上午十時至下午六時，下午五時半之後公眾停止入場，每日對外營業時間不得少於八個小時。
- 8.2.2 每週休息日為星期一，公眾假期除外。
- 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 承租人不得自行更改營業時間或每週休假日。
- 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 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。



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

- 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 租賃地點的軟性裝修、基本佈置及添置所需設備的費用均由承租人負擔。
- 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、保安、清潔、滅蟲、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、消防、勞動關係、著作權、食品安全及環保等方面，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。承租人只可於租賃地點內進行軟性裝修，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，承租人須至少提前十五個日曆天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。
- 9.4 租賃期首年，承租人須確保投標時所提交的餐飲清單及文化產品清單中，分別至少有百分之五十的產品於租賃地點銷售。



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

- 9.5 承租人可對投標時所提交的餐飲清單或文化產品清單作出調整，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營運方案及室內規劃方案的內容作出調整，應取得文化局事先批准。
- 9.7 承租人為租賃地點命名時，須保留“澳門文學館”作為名稱的組成部份。
- 9.8 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。
- 9.9 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，即使具有必要的工程准照亦然。
- 9.10 倘須在租賃地點範圍內、外牆或周圍的公共空間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。
- 9.11 承租人必須以可見、清楚易讀的方式就售賣的商品標示澳門元的價格，或在租賃地點當眼位置張貼價格表。
- 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，並必須每天清倒垃圾及廚餘，棄置於澳門文學館外法定的垃圾收集點。
- 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 承租人須定期檢查隔油井，並清除隔油井的油脂，保持有效運作。
- 9.15 租賃地點內的所有相關財物概由承租人負責。
- 9.16 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。
- 9.17 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。
- 9.18 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。



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

- 9.19 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。
- 9.20 承租人須於接獲判給通知後八個日曆天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火險及民事責任保險（投保額不少於叁佰萬澳門元（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、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。
- 9.21 由租賃合同簽署之日起計三十個日曆天內，以及續後每期保險生效日起計三十個日曆天內，承租人有義務向文化局遞交保險單及保險費收據影印本。
- 9.22 承租人不得在租賃地點使用功率大於指定位置配電箱供電的電器和設備，並須適當分配用電。
- 9.23 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。
- 9.24 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、餐飲及文化產品清單、總營業額、食物衛生及職安健報告等內容。
- 9.25 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。
- 9.26 承租人在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。
- 9.27 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 承租人須按其投標時承諾的租金金額每月支付租金。
- 10.2 上述租金已包括租賃空間的電費及水費。
- 10.3 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。



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

10.4 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。

## 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壹仟澳門元（MOP1,000.00）。

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. 合同期限及續約條件

12.1 租賃期為期三十六個月；

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個日曆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，可延續本招標之服務合同；

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。



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

#### 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。
- 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。
- 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 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。





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

- 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。
- 19.3 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日曆天內作出書面解釋。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 承租人已達三十個日曆天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的損害或危及公眾安全；
  - 19.3.4 權限部門證明承租人所提供的食品多次或嚴重引起食物中毒或涉及其他食品衛生的問題；
  - 19.3.5 屢次證實衛生及安全情況欠佳或提供劣質服務或食品，且沒有作出改善；
  - 19.3.6 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；
  - 19.3.7 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；



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

19.3.8 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，文化局將以書面方式通知承租人。

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個日曆天作出。

## 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。

## 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。



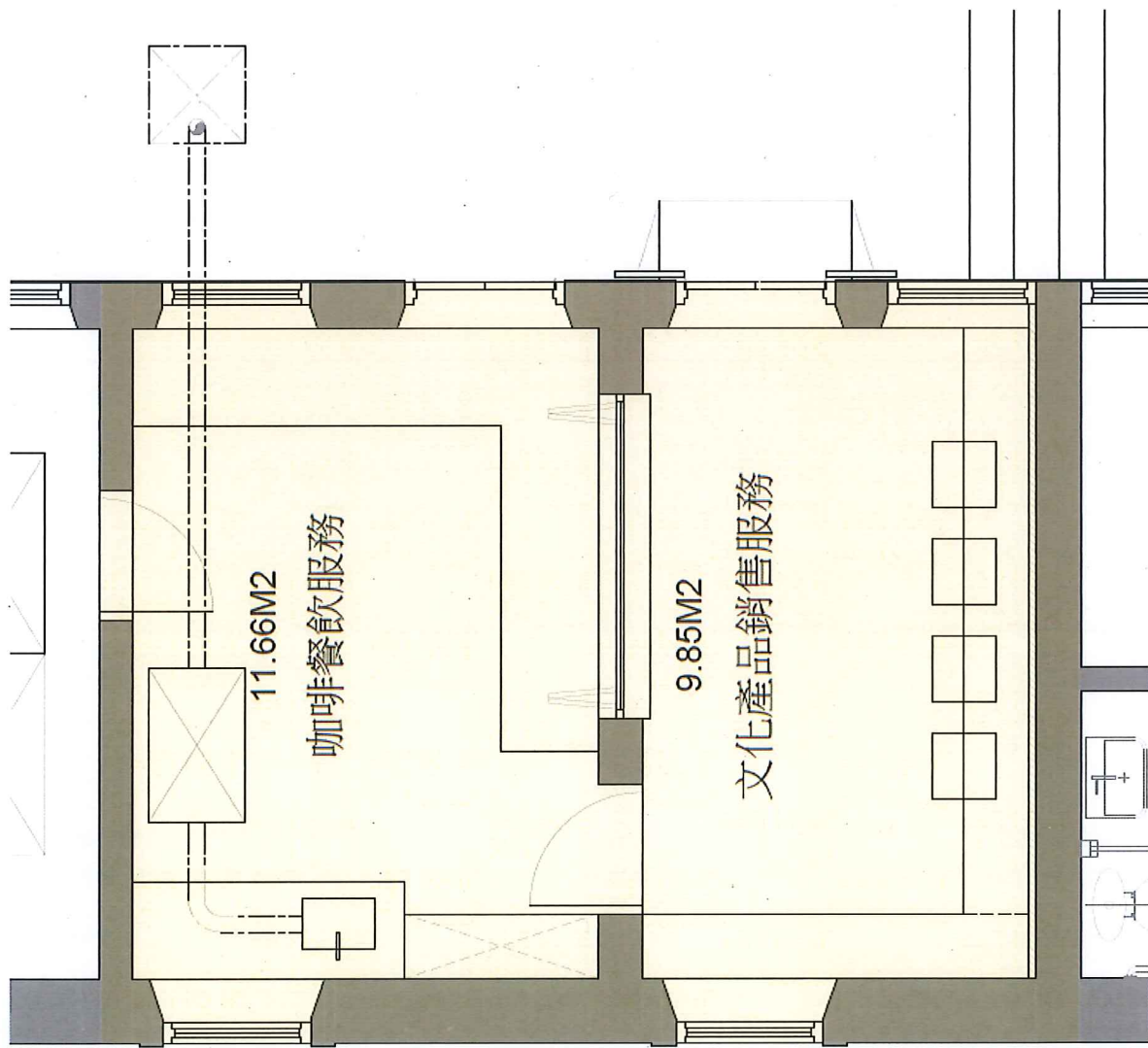
澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化局  
Instituto Cultural

## 24. 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“日曆天”包括星期六、日及公眾假期。

附件 VII：澳門文學館副樓平面圖



- 註：
1. 黃色標示處為是次招標的租賃範圍。
  2. 圖紙所示面積單位均為平方米。
  3. 所有最終尺寸須按現場情況而定。