



第 0004/IC-DPICC/CP/2024 號公開招標
塔石廣場商業中心 R1 商舖之租賃
承投規則

1. 招標目的

本招標旨在為塔石廣場商業中心 R1 商舖之租賃作判給，以開設一所綜合藝文空間，包括但不限於時尚服飾銷售、畫廊、舉辦藝文展覽、活動、文創產品銷售、工作坊等功能。

2. 限制承投服務的規定及條款

2.1 根據七月六日第 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 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。



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 禁止售賣任何侵權物品、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 禁止於場內烹煮食物、明火煮食及製造油煙，禁止於店外設置排油煙管道。
- 7.3 承租人可售賣澳門原創產品、時尚服飾、藝術品及其他具文化特色的物品。
- 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 承租人應確保在場內出售的食品及飲料需已預先經適當包裝及封口，並必須符合現行法律、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 承租人可於場內籌辦工作坊或其他相關服務，但不包括課程，且不得包含任何渲染暴力、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內容。
- 7.7 倘承租人開設營運項目主題以時尚服飾銷售或文創產品銷售為主的空間，租賃地點內本澳原創文化創意產品的項目數量必須佔場內銷售範圍內總產品項目數量最少百分之五十；倘承租人開設營運項目主題以畫廊為主的空間，租賃地點內需展售最少 10 名本澳藝術家的至少 10 件作品。當文化局要求時，承租人有義務提供產品清單。
- 7.8 承租人應確保場內的聲浪及燈光，不得發出及產生騷擾或影響他人生活安寧及休息的、或令人難受的噪音及亮度。
- 7.9 承租人需配合文化局人員或外判公司人員對場內的視察或檢查，提供相關協助（如開門及關門）。

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：澳門沙嘉都喇賈罷麗街及肥利喇亞美打大馬路塔石廣場商業中心（俗稱“玻璃屋”）的 R1 商舖，見附件 VII 位置圖。
- 8.1.2 範圍：總建築面積約 448 平方米，包括一樓建築面積約 214 平方米、二樓建築面積約 179 平方米、兩個閣樓建築面積分別約 30 平方米及 25 平方米，具體圖則見附件 VIII 及 IX 建築平面圖。
- 8.1.3 租賃期間：四十八個月。
- 8.2 營業時間：
- 8.2.1 每日的基本營業時間不得少於八個小時，必須於上午十一時至下午七時對外開放。
- 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期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 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。



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

- 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。
- 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、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。
- 9.1.8 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 承租人只可於租賃地點內進行基本佈置，且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場內銷售。
- 9.5 承租人可對投標時所提交的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。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。

- 9.8 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。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。
- 9.9 倘須在租賃地點的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。
- 9.10 必須在租賃地點當眼位置張貼物品價格表。
- 9.11 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。
- 9.12 保持所有設施及設備處於良好衛生及清潔的狀況。
- 9.13 租賃地點內的所有相關財物概由承租人負責。
- 9.14 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。
- 9.15 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。
- 9.16 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。
- 9.17 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。
- 9.18 承租人須於租賃合同簽署之日起計的三十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火險及民事責任保險（各投保額不少於貳佰萬元（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。
- 9.19 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。



- 9.20 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。
- 9.21 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，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；每半年提交一次營運報告，內容需包括營運計劃執行狀況、文創相關服務清單及總營業額等內容。
- 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、人流量、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，應立即通知文化局。
- 9.25 承租人從文化局所獲取的所有資料，負有保密義務，不得向外界洩露，且須確保所涉工作人員對獲悉資料的保密。
- 9.26 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 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，承租人必須在合同完結或解除日後十四日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，每延遲一日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. 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日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. 監察

13.1 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。

14. 糾正措施

14.1 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，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. 合同罰款及罰則

15.1 根據情節的嚴重性分以下三類：

等級分類	違規行為	處罰方式
第一級 輕微情節	承租人未能完全履行合同義務或本《承投規則》規定	書面警告
第二級 一般情節	未履行合同義務或本《承投規則》的基本義務及服務要求，且屬發出書面警告後仍未跟進改善	倘就同類情節每年累計發出超過兩次書面警告信函，則由第三次起至第五次被科處罰款，每次科處壹仟澳門元（MOP1,000.00）；緊接之第六次起每次科處叁仟澳門元（MOP3,000.00）
	未經文化局預先許可之情況下停止營運	首十日每日科處伍佰澳門元（MOP500.00）；緊接之第十一日起每日科處壹仟澳門元（MOP1,000.00）
第三級 嚴重情節	未履行合同義務或本《承投規則》的基本義務及服務要求，且發出書面警告後仍未跟進改善，同時所作之違規行為涉及以下情況： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 造成文化局之損失 ➢ 因承租人之過錯導致危及公眾事故或公共安全之風險 ➢ 在提供服務時，存有故意欺騙文化局之行為 	要求承租人停止租賃，並取消有關判給及解除合同

15.2 上述罰則不適用於經適當解釋的不可抗力情況。

15.3 違反義務行為的持續性不足一日亦視作一日計算。

15.4 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。

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擔保。

18.3.2 承租人已達三十日未清繳因不履行合同義務或本《承投規則》的規定而被科處的罰款。

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 倘根據第 15.1 點處罰達十次後承租人仍違反上述合同義務或本《承投規則》的規定。

18.3.5 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 解除合時，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文化局終止合同的意圖，但須於希望終止合同效力日期前最少九十日作出。



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。

20. 返還和撤銷確定擔保

當承租人完全遵守本合同規定的全部條件時，文化局須向承租人返還其有權收取的作為擔保或因任何其他名義而被留存的款項，且須以適當方式取消所提供的擔保。

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

22.1 凡本招標方案及承投規則沒有特別規範之事宜，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 號法令及《民法典》等處理。

22.2 承租人必須完全履行經第 19/2023 號法律修改第 5/2020 號法律《僱員的最低工資》的規定和將來倘有的修訂。

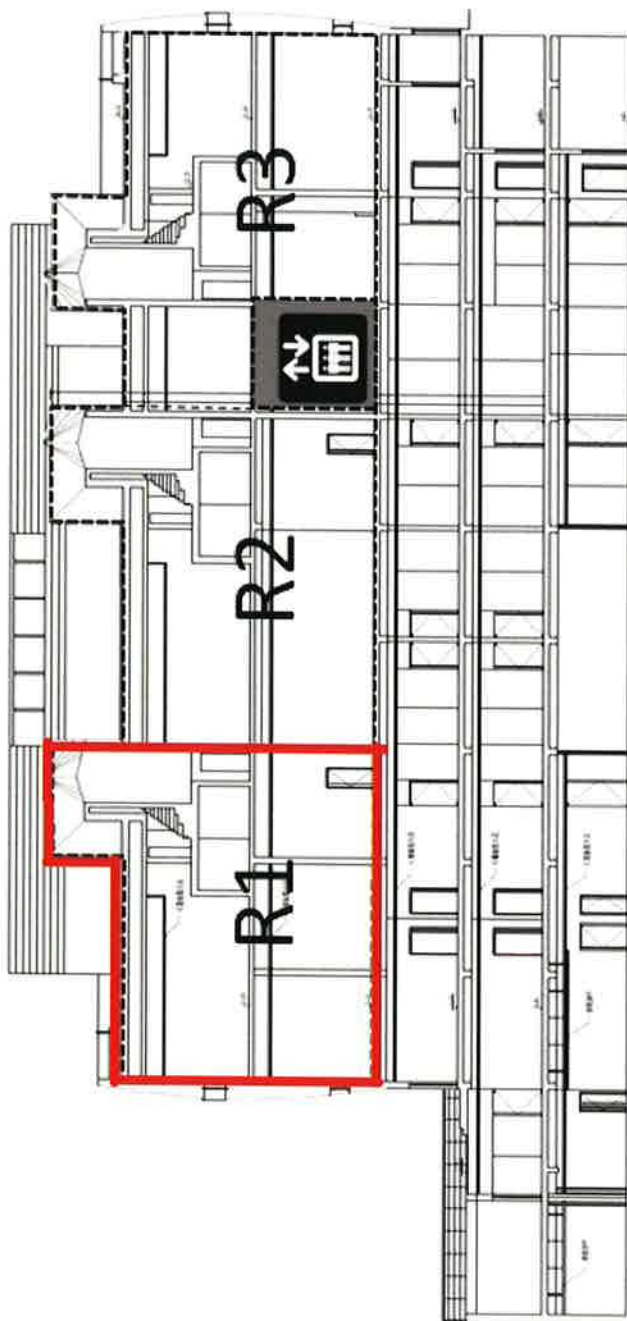
備註：本承投規則內所提及的期限具連續性，其計算包括星期六、日及公眾假期。



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

附件 VII：位置圖

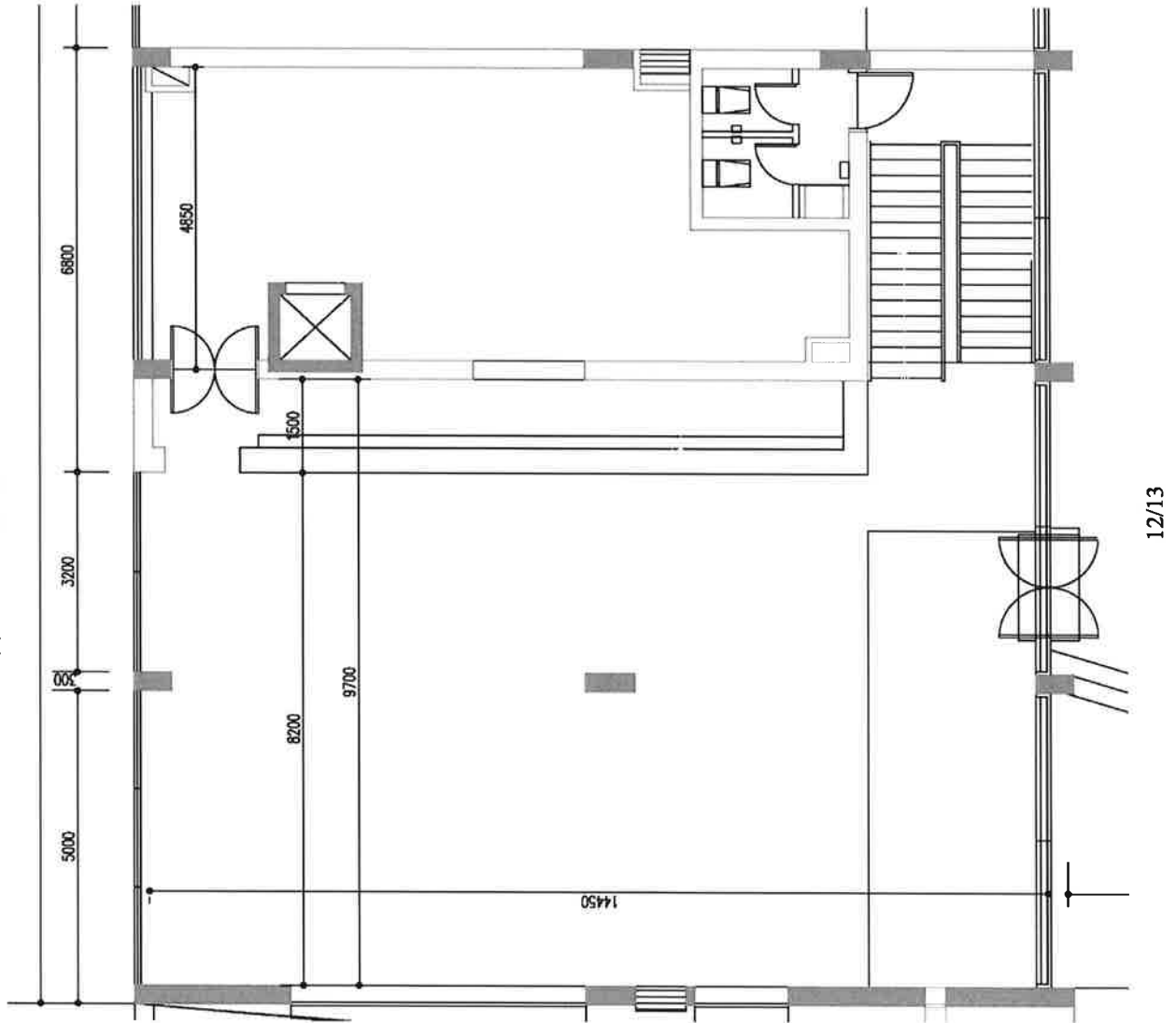
塔石廣場商業中心 R1 商舖位置圖





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

附件 VII：建築平面圖一





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

附件 IX：建築平面圖二

