



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

澳門特別行政區政府

旅遊局

第 2/CON/DGI/2020 號公開招標

“澳門大賽車博物館咖啡廊之租賃” 公開招標卷宗

1. 招標方案

- 附件一 – 聲明書格式
- 附件二 – 臨時保證金銀行存款憑單格式
- 附件三 – 臨時保證金之銀行擔保格式
- 附件四 – 確定保證金之銀行擔保格式

2. 承投規則

第一部份 – 法律條款

第二部份 – 一般及特別技術性條款

- 附件五 – 租金建議書
- 附件六 – 咖啡廊圖則

3. 招標公告



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

1. 招標方案
第 2/CON/DGI/2020 號公開招標

1.1. 服務名稱

是次招標是為澳門大賽車博物館咖啡廊（下稱“咖啡廊”）之租賃作判給，以經營高質素咖啡廊業務。

1.2. 招標的依據

按本“招標方案”及“承投規則”執行，當中未作特別規範者，補充適用經十月十一日第 57/99/M 號法令核准之《行政程序法典》、經五月十五日第 30/89/M 號法令所修改的十二月十五日第 122/84/M 號法令、七月六日第 63/85/M 號法令及《民法典》。

1.3. 投標資格

投標者/公司必須已於澳門特別行政區政府財政局和商業及動產登記局作開業及商業登記。個人投標者必須為澳門居民；倘為公司，澳門居民佔其股權比例須為百分之五十（50%）以上，不接納以合作經營方式參與投標。

1.4. 租金底價

租金底價：每月租金底價為 25,000.00 澳門元；

1.5. 講解會及服務地點的巡視

1.5.1. 相關之講解會將於二零二一年一月十九日上午十時正在澳門宋玉生廣場 335-341 號獲多利大廈 14 樓旅遊局演講廳內舉行，並於同日下午三時正於位於高美士街的澳門大賽車博物館之商舖地點進行實地視察，以了解任何認為對編製其投標書不可或缺的資料，且編製其投標書時應將現有設施、設備、工作方案，以及所有可能情況考慮在內。

1.5.2. 倘上述講解會及實地視察時間因颱風或不可抗力之原因導致本局停止辦公，則講解會及實地視察之日期及時間順延至緊接之首個工作日的相同時間。

1.6. 遞交投標書之限期

1.6.1. 投標者/公司必須根據招標公告上所規定之期間內，於辦公時間內將投標書送交或具收件回執之掛號郵政方式郵寄至澳門宋玉生廣場 335-341 號獲多利大廈 12 樓旅遊局，否則不予以接納。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

- 1.6.2. 倘因颱風或不可抗力之原因而澳門特別行政區政府公共服務停止辦公，則原定的截標期限順延至緊接的第一個工作日的同一時間。
- 1.6.3. 若投標書以郵寄方式投遞，投標者/公司將成為唯一承擔遲延責任者；倘在截標期後才收到投標書，投標者/公司不可在文件遞交時間的問題上提出任何之聲明異議。

1.7. 投標書

- 1.7.1. 投標者/公司，必須以澳門特別行政區任一官方語文撰寫投標書，投標書應符合以下條件：

- 1.7.1.1 根據情況列明投標者或公司名稱；
- 1.7.1.2 不包含任何種類的限制性或特殊條款；
- 1.7.1.3 投標者/公司須在投標書簽名及蓋上公司章（如為公司），並由具代表投標人權力的人簽署。若投標書由受權人簽署，還須附上經公證認定其獲賦予相關權力的授權書正本或經鑑證的副本，有關授權書應放入標示“文件”字樣的信封內；
- 1.7.1.4 租金需以澳門元(MOP)定出和列明價格，並須分別以數字和大寫列明。倘兩者存有差異，則以中文大寫作準；
- 1.7.1.5 投標書不得塗改及在行間插寫，如屬打字者，須用同類字體，如屬手寫，則須用相同的字跡及墨水，並不可以鉛筆書寫。

- 1.7.2. 以下文件應放入不透明的信封內並漆封，信封面寫上“文件”字樣並在信封面註明投標者或投標公司的名稱、投標項目“第 2/CON/DGI/2020 號公開招標 - 澳門大賽車博物館咖啡廊之租賃”和“旅遊局”字樣：

- 1.7.2.1. 提供臨時保證金之證明文件。(以現金、本票或支票方式向旅遊局提供的，須具備由旅遊局發出之收據(正本或公證認定本)；以銀行擔保方式作出的，須按附件三之式樣提交其正本；以銀行存款方式作出，須具備存款收據(正本)及附上附件二的聲明書；以電匯形式作出的，須附上電匯憑證及附上附件二之聲明書；)
- 1.7.2.2. 由財政局發出有效（在開標日期前3個月內發出）之無欠稅紀錄證明正本或認證繕本；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

- 1.7.2.3. 於 2020 年由商業及動產登記局發出的商業登記及倘有的公司組織章程修改之證明正本或經鑑證的副本，發出日期須為開標日前不超過三個月；
- 1.7.2.4. 本年度 M/8 營業稅—徵稅憑單（正本或認證繕本）；
- 1.7.3. 以下文件應放入不透明的信封內並漆封，信封面寫上“投標書”字樣並在信封面註明投標者或投標公司的名稱、投標項目“第 2/CON/DGI/2020 號公開招標 - 澳門大賽車博物館咖啡廊之租賃”和“旅遊局”字樣：
- 1.7.3.1. 按照附件一的格式撰寫聲明書，並應由投標者/公司或合法指定之代表簽署並經公證認定，註明簽署人具這方面身份及權力；
- 1.7.3.2. 提供招標方案 1.11.1.2. 至 1.11.1.4. 資料；
- 1.7.3.3. 依附件五所撰寫的租金建議書，並應由投標者/公司或合法代表人簽名以及如為公司則亦蓋公司印章；
- 1.7.3.4. 公司履歷，列明曾為澳門特別行政區政府部門和私人機構提供相關服務的經驗說明；為了評分，投標者/公司應附上已提供服務的證明文件(例如：判給信、退回保證金或最後結算等文件)；
- 1.7.3.5. 投標者/公司認為對甄選投標書有利的其他相關文件。
- 1.7.4. 將上述“文件”及“投標書”的信封放入另一個信封內並封以火漆，在封面寫上投標者或投標公司的名稱，並註明“第 2/CON/DGI/2020 號公開招標 - 澳門大賽車博物館咖啡廊之租賃”和“旅遊局”，於招標公告所示期間，以具收件回執之掛號件方式寄往，或將之送交旅遊局，並取回收件回執。

1.8. 臨時保證金

- 1.8.1. 臨時保證金的金額 25,000.00 澳門元(貳萬伍仟澳門元)之繳交，可(1)透過現金存入大西洋銀行方式繳交，並註明收款人為“旅遊基金”，及註明所繳付款項之目的；或(2)銀行擔保；或(3)以現金、本票或支票方式向旅遊局繳交，本票或支票抬頭須註明收款人為“旅遊基金”；或(4)電匯至旅遊基金在大西洋銀行開立的帳戶內。
- 1.8.2. 擬提供銀行擔保之投標者/公司須提交擔保文件，透過該文件，依法獲許可在澳門特別行政區從事業務之某一銀行保證在擔保涉及之義務未獲履行時立即支付投標者/公司要求之任何款項，但支付之款項不超過擔保之金額 - 格式依照附件三。
- 1.8.3. 現金存款存入或以電匯形式匯入旅遊基金於澳門大西洋銀行帳戶，帳戶編號：8003911119。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

- 1.8.4. 若以現金存款存入或以電匯形式提交臨時保證金，投標者/公司須在其投標書“文件”信封內放入存款收據(正本)並連同附件二之聲明書；或電匯憑證及連同附件二之聲明書。
- 1.8.5. 未獲判給的投標者/公司在投標書有效期屆滿後，或合同訂立後，又或其投標書不被接納時，有權要求返還作為臨時擔保之存款或解除銀行擔保。而提供或取消擔保引致之一切開支，須由投標者/公司承擔。

1.9. 確定保證金

- 1.9.1. 確定保證金金額相當於兩個月之月租金，該保證金可由被判給人按前款所指有關繳交臨時保證金之方式提交。確定保證金將會在判給獲得批准後才遞交；
- 1.9.2. 倘被判給人採用銀行擔保，撰寫格式見本招標方案之附件四。
- 1.9.3. 被判給人可將其臨時保證的金額用以繳付確定保證金。
- 1.9.4. 如被判給人未能在接獲判給通知後八日內提交確定擔保金，同時上述行為並無合理解釋的外在因素所造成時，則臨時擔保金額歸判給實體所有，且有關判給即時失去效力。

1.10. 修改

所有投標書一經遞交，不得修改。

1.11. 甄選準則及其所佔之比重

- 1.11.1. 旅遊局根據投標書所載資料及有關說明對投標書進行分析，並根據下述評標準則甄選出最適合、恰當及有利於達到預期目標的投標書：

判給準則	所佔比重(百分比)
租金	20%
商業管理及經營方案	20%
銷售產品方案	20%
室內規劃方案	20%
投標者/公司的經驗	20%

1.11.1.1 租金 (20%)

$$\frac{\text{租金 (每間公司所提交之建議書)}}{\text{租金 (最高的租金金額的建議書)}} \times 100 \times 20\% = \text{合適價格百分比}$$

1.11.1.2 商業管理及經營方案 (20%)

投標者/公司在未來四十八個月對咖啡廊的商業管理及經營方案，當中必須包括經營目標及理念及組織管理（須包括營運團隊及組織架構、人力編制安排及項目主要執行者之履歷），而每項內容應獨立編寫



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

- 1.11.1.2.1 評估管理及經營方案之完備程度、可行性、以及與澳門大賽車博物館氛圍的配合度..... 10%
- 1.11.1.2.2 營運團隊人數..... 10%
- $\frac{\text{人數 (每間公司營運團隊人數)}}{\text{人數 (最多營運團隊人數)}} \times 100 \times 10\% = \text{合適百分比}$
- 1.11.1.3 銷售產品方案 (20%)
咖啡廊未來四十八個月所銷售的餐飲資料，須包括餐單(除飲料外，必須包含簡單膳食)、簡介及圖片以及配合博物館主題的銷售產品清單；
- 1.11.1.3.1. 餐單內的收費及合理性 10%
- 1.11.1.3.2. 餐單內的產品種類 10%
- 1.11.1.4 室內規劃方案 (20%)
咖啡廊之室內規劃方案，當中必須包括三項內容：設計概念描述、場地規劃方案及功能分區圖，須列明各分區之功能及面積，尤其是客座數量以及場地佈置設計方案及效果圖，而每項內容應獨立編寫：
- 1.11.1.4.1 設計概念描述（評估設計特色、用料、可行性） 5%
- 1.11.1.4.2 場地規劃方案（評估與澳門大賽車博物館周圍環境的協調性） 5%
- 1.11.1.4.3 功能分區圖（評估客座數量以及場地佈置設計方案及效果圖） . 10%
- 1.11.1.5 投標者/公司的經驗 (20%)
評估投標者/公司在餐飲服務方面之經驗
- 經營四月一日第 16/96/M 號法令第六條第一款所指的飲料場所之經驗，經驗不足三年，不獲得分；按照經驗時間，評分如下：
- | | |
|------------------|-----|
| 具備三年或以上經驗 | 5% |
| 具備五年或以上經驗 | 10% |
| 具備十年或以上經驗 | 15% |
| 具備十五年或以上經驗 | 20% |
- 為了評分，投標者/公司應附上已提供服務的證明文件；
- 1.11.2. 倘整體評分出現同分數，則以租金金額較高者而作判給。
- 1.11.3. 投標者/公司可能被邀請前來旅遊局進行演示說明，以供旅遊局作最終評審，投標者/公司須承擔所有相關費用。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

1.12. 聲明異議

對本招標手續遺漏或不當提出的聲明異議應向旅遊局提出並遞交至：

旅遊局
旅遊產品及活動廳
澳門宋玉生廣場 335-341 號
獲多利大廈 12 樓

1.13. 簽署合同

1.13.1. 一切與訂立合同有關的費用，均由被判給人負責。

1.13.2. 若被判給人在指定日期、時間及地點不出席簽署合同或拒絕簽署合同，且並非因不取決於其意願之充分理由而不能前往訂立合同，則被判給人所提供的確定保證金歸判給人所有，而有關判給即時失去效力。

1.14. 被拒絕的投標書

若有下列情況之投標書不被接納：

- a) 投標書欠缺本招標方案所定之必要文件 (招標方案 1.7.2 及 1.7.3.1 至 1.7.3.4);
- b) 提交投標書不符合招標方案第 1.7.1 及 1.7.4 之方式；
- c) 在招標公告所指的截標期限過後才呈交投標書；
- d) 在有條件下被接納投標書之投標者/公司，未能於 24 小時內補交本招標方案要求而欠缺之資料；
- e) 屬附條件之投標書，或其內容與承投規則的條款不同，而對於該條款的更動為招標方案所不容者，以及未有按本招標方案及承投規則所訂定之要求；

1.15. 判給的保留

以公共利益為前提，判給實體保留不判給的權利。

1.16. 遺漏之事項

本招標方案沒有提及的一切事項，補充適用經十月十一日第 57/99/M 號法令核准之《行政程序法典》、經五月十五日第 30/89/M 號法令所修改之十二月十五日第 122/84/M 號法令、七月六日第 63/85/M 號法令及《民法典》。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

1.17. 對招標程序的諮詢及程序文件樣本之提供

- 1.17.1. 招標程序文件存放於澳門宋玉生廣場 335-341 號“獲多利大廈”12 樓旅遊局，可自公告公佈日起至開標日及時間前，於辦公時間內前往查閱。
- 1.17.2. 有意者索取招標程序文件副本，但須支付相等於其文件製作費用的金額 – 200.00 澳門元(貳佰澳門元)。
- 1.17.3. 有意者也可瀏覽本局網址 <http://industry.macaotourism.gov.mo> 下載有關招標卷宗。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

附件一
聲明書格式
(附於“投標書”)

(簽署人姓名)，以(簽字所用身份)之身份代表總部設於(投標者/公司法定住所)之(投標公司名稱)，在知悉為“第 2/CON/DGI/2020 號公開招標 – 澳門大賽車博物館咖啡廊之租賃”的公開招標後，特此聲明毫無保留地接受在相應的招標公告、招標方案和承投規則中規定的全部條件和接受在這些文件中沒有提及但受適用的現行法律和規章規範的事項，並承擔所提交投標書及其內容的所有責任，同時為此繳交 25,000.00 澳門元(貳萬伍仟澳門元)作為臨時保證金。同時，承諾倘若獲判給，將會繳交金額相當於兩個月之月租金作為確定保證金，並必全部僱用本地工人或獲准在投標者/公司工作的非本地勞工。

二零____年____月____日。

(經公證鑑定身份和為此擁有權力的簽字)

澳門特別行政區

第 XX 公證署

本人認證上面的簽名是由____在本人面前
簽署的，並根據其出示的商業及動產登記局於____/____/____
確認的證實簽署人是____(公司)的____(職
務)，並有權作出該行為，同時本人亦透過其出示的由
身份證明局於____/____/____發出的編號為____
____(____)的澳門永久性居民身份證證實其身份。

備註：上述要求的簽字鑑證可於澳門特別行政區任一公證署或私人公證員取得。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

附件二
臨時保證金
銀行存款或電匯聲明書
(附於“文件”)

(1)，以(2)之身份代表總部設於(3)之(4)，茲聲明已在旅遊基金於澳門大西洋銀行的帳戶內存入或電匯 25,000.00 澳門元(貳萬伍仟澳門元)的臨時保證金，作為擔保該投標者/公司準確和按時履行為“第 2/CON/DGI/2020 號公開招標 – 澳門大賽車博物館咖啡廊之租賃”的公開招標而提交標書一事所引致的責任。

附上：

相關的存款收據正本或電匯憑證正本，金額為 25,000.00 澳門元(貳萬伍仟澳門元)。

二零____年____月____日。

(投標者/公司或合法代表人簽名
以及如為公司則蓋公司印章)

- (1) 簽署人姓名
- (2) 簽字所用身份
- (3) 投標者/公司法定住所
- (4) 投標企業公司名稱



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

附件三
臨時保證金之銀行擔保格式
(附於“文件”)

金額：25,000.00 澳門元(貳萬伍仟澳門元)

銀行擔保號碼：_____

應 (1)，總部設於 (2)，為“第 2/CON/DGI/2020 號公開招標 – 澳門大賽車博物館咖啡廊之租賃”公開招標之投標者/公司的申請，本銀行 (3)，總部設於 (4)，現謹向旅遊基金提供所需之 25,000.00 澳門元(貳萬伍仟澳門元)的銀行擔保，作為擔保該投標者/公司準確和按時履行其所呈交之有關投標所引致的責任，倘旅遊基金按法律規定提出要求時，本銀行負責繳付必須之款項直至達到金額為止。

—— 本銀行擔保有效期直至按七月六日第 63/85/M 號法令第十九條規定的時間，或直至確定保證金給付為止。

二零____年____月____日。

(銀行代表經公證認定的簽字，以證實其身份和為此擁有的權力)

- (1) 投標者/公司的識別
- (2) 投標者/公司法定住所
- (3) 銀行名稱
- (4) 銀行法定辦事處

澳門特別行政區	
第 XX 公證署	
本人認證上面的簽名是由	在本人面前
簽署的，並根據其出示的商業及動產登記局於____/____/____	簽署的，並根據其出示的商業及動產登記局於____/____/____
____確認的證實簽署，是	(公司) 的 (職務)
____，並有權作出該行為，同時本人亦透過其出示的由	身份證明局於____/____/____發出的編號為
____()的澳門永久性居民身份證證實其身份。	

—— 備註：上述要求的簽字鑑證可於澳門特別行政區任一公證署或私人公證員取得。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

附件四
(銀行擔保格式)
確定保證金

金額：_____澳門元(兩個月之月租金)

銀行擔保號碼：_____

應.....(1)，總部設於.....(2)，為“第 2/CON/DGI/2020 號公開招標 - 澳門大賽車博物館咖啡廊之租賃”公開招標的被判給人申請，本銀行.....(3)，總部設於.....(4)，現謹向旅遊基金提供.....澳門元(5)的銀行擔保，該金額相等於兩個月之月租金，作為擔保該被判給人準確和按時履行其簽署提供服務合同的義務，當旅遊基金以書面要求時，本銀行必須即時向其提供上述金額以內的全部及部份款項，並禁止本銀行以任何藉口或理由拒絕提供。且在任何情況下，對擔保金額的支付，本銀行放棄預先扣押的權利。

本銀行擔保書由簽發日期起開始生效，在未經旅遊局同意下不得取消或更改，亦不得轉讓及出讓。其有效期至收回擔保書正本或收到旅遊局書面確認取消本銀行擔保通知為止。

本銀行擔保受澳門特別行政區司法管轄，並按澳門特別行政區法律詮釋。

二零____年____月____日。

(經公證認定身份和為此擁有權力的簽字)

- (1) 投標者/公司的識別
- (2) 投標者公司住所
- (3) 銀行名稱
- (4) 銀行總址
- (5) 指明金額的數字及大寫

澳門特別行政區

第 XX 公證署

本人認證上面的簽名是____在本人面前
簽署的，並根據其出示的商業及動產登記局於____/____/____
____確認的證實簽署，是____(公司)的____(職
務)，並有權作出該行為，同時本人亦透過其出示的由
身份證明局於____/____/____發出的編號為____
____(____)的澳門永久性居民身份證證實其身份。

備註：上述要求的簽字鑑證可於澳門特別行政區任一公證署或私人公證員取得。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

2.承投規則

第 2/CON/DGI/2020 號公開招標

第一部份 – 法律條款

2.1. 撰寫投標書需根據如下文件作出：

2.1.1. 招標方案

2.1.2. 承投規則

2.1.3. 招標公告

2.2. 投標書以澳門元列明租金金額。

2.3. 若投標書欠缺“招標方案”1.11.1.2 至 1.11.1.4 所指有關之任何元素或不完整，將不作計分。

2.4. 投標者/公司必須提供所需的一切說明，以供正確審議投標書。

2.5. 租金

2.5.1. 承租人須按其投標時承諾的租金金額每月支付租金。

2.5.2. 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。

2.5.3. 承租人須在每月的十五日前按旅遊局所指定之地點及方式以澳門元繳付月租金。

2.5.4. 租金包括咖啡廊的租賃費用，不包括水費及電費。

2.6. 合同期限租賃期為期四年（四十八個月），由接收場地日起計。

2.7. 合同之解除：

2.7.1. 合同得透過雙方當事人協議予以解除；

2.7.2. 旅遊局可基於公共利益，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廊的證明文件；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

2.7.3. 因下列原因而解除合同，承租人無權以虧損或損失為理由索償：

2.7.3.1. 承租人未能於指定時限內補足保證金，又或未按旅遊局所指定之日期或方式繳付租金；

2.7.3.2. 承租人已達三十日未清繳因不履行合同義務而被科處的罰款；

2.7.3.3. 承租人的活動或對咖啡廊的經營模式違反現行法律而引致損害或危及公眾安全；

2.7.3.4. 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；

2.7.3.5. 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。

2.7.4. 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，旅遊局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旅遊局視為合理者，旅遊局可立即解除合同；

2.7.5. 解除同時，旅遊局將透過向承租人發出書面通知為之；

2.7.6. 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；

2.7.7. 因承租人單方終止合同或因第 2.7.3 點的原因而被旅遊局單方解除合同，其將喪失已繳交的確定保證金，且承租人還須向旅遊局繳交相當於兩個月的租金作為賠償。

2.8. 罰則：

2.8.1. 倘承租人未能在指定的日期或按指定的方式繳交租金，旅遊局除有權要求承租人支付所拖欠之租金外，還有權要求其支付相當於該金額的百分之五十作為罰款。

2.8.2. 倘承租人出現未能完全符合合同規定及條款的情況，不論是因同一項或不同項的違反，承租人將收到書面警告，如收到書面警告達至兩次後，則旅遊局有權按每項違反向其科處 1,000.00 澳門元（壹仟澳門元正）的罰款。

2.8.3. 第 2.8.1 至 2.8.2 點的罰則不適用於經適當證明的不可抗力的情況。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

2.9. 合同之訂立及有關費用：

2.9.1. 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。

2.9.2. 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。

2.10. 修改合同：

合同內容的任何修改須取得雙方同意。

2.11. 權利保留：

旅遊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廊的權利。

2.12. 監察：

2.12.1. 承租人為本招標而進行之活動將受旅遊局監察，並有義務隨時應旅遊局要求，報告各項目進展情況及提供資訊。

2.12.2. 旅遊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。

2.12.3. 承租人有義務向旅遊局提供所有澄清資料，並為旅遊局行使上點所述權利給予所需的協助。

2.13. 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。

2.14. 適用之法律：

凡未作特別規範之事宜，適用經十月十一日第 57/99/M 號法令核准之《行政程序法典》、經五月十五日第 30/89/M 號法令所修改之十二月十五日第 122/84/M 號法令、七月六日第 63/85/M 號法令及《民法典》。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

第二部份 - 一般及特別技術性條款

3. 第 2/CON/DGI/2020 號公開招標 – 為澳門大賽車博物館咖啡廊（下稱“咖啡廊”）之出租作判給，以經營高質素咖啡店業務。

3.1. 租賃咖啡廊之規定：

- 3.1.1. 咖啡廊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並遵照有關法令之一切規定，提供高質素咖啡廊服務。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》；
- 3.1.2. 承租人必須自行申請經營咖啡廊所需的一切牌照，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廊；
- 3.1.3. 咖啡廊的工程、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；
- 3.1.4. 咖啡廊禁止售賣任何含酒精飲品及煙草產品；
- 3.1.5. 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；
- 3.1.6. 除經旅遊局的批准，不可裝置霓虹光管招牌及大型的宣傳廣告牌，不可在咖啡廊內舉辦私人宴會；
- 3.1.7. 不可將該地點用於與本招標訂立用途不符合之其他用途。

3.2. 租賃空間之詳細內容：

3.2.1. 租賃地點、範圍及期間：

- 3.2.1.1. 租賃地點：位於澳門高美士街澳門大賽車博物館地面層之咖啡廊；
- 3.2.1.2. 租賃範圍：是指咖啡廊內部空間，面積約為 174.4 平方米，具體圖則見附件六；
- 3.2.1.3. 租賃期間：共四十八個月。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

3.2.2. 營業的基本時間：

- 3.2.2.1. 咖啡廊的營業時間為早上九時至下午六時。如遇特殊情況，澳門大賽車博物館將提前通知承租人，在此情況下，承租人須配合澳門大賽車博物館暫停營業或改動咖啡廊的營業時間；
- 3.2.2.2. 承租人在未獲得旅遊局預先批准之情況下，必須按上點所訂定或已獲旅遊局批准之時間營業，不得更改時間或中止營業；
- 3.2.2.3. 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旅遊局，並須經旅遊局書面批准；
- 3.2.2.4. 倘遇特殊情況而臨時未能營業，承租人須即時通知旅遊局的聯絡人員，並於兩個工作日內向旅遊局提交合理的書面解釋。

3.3. 承租人之基本義務：

- 3.3.1 必須直接管理和經營咖啡店，並提供高質素餐飲服務，創建休閒環境；
- 3.3.2 租賃合同生效期間，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；
- 3.3.3 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。在管理及經營咖啡廊之前及期間，必須遵守其從事業務應遵之法定手續；
- 3.3.4 按本招標的規定經營咖啡廊概由承租人自負，包括所有裝修工程、添置設備、燈光照明、開業、管理及日常運作（如：清潔、水、電、固網電話、寬頻服務、廚餘或垃圾之棄置處理、營運所需之消耗品等等）的開支均由承租人負擔；咖啡廊之玻璃裝飾面必須定期清潔，以保障博物館對外之整體形象；
- 3.3.5 遵守現行法例，尤其衛生、勞工、環保及防火安全規章等方面，否則，承租人將承擔一切法律責任；
- 3.3.6 承租人必須於租賃合同生效日起計五個月內完成所有基本佈置、設備添置及預備工作，並最遲於第六個月首日開始對外開放及投入服務；
- 3.3.7 承租人於咖啡廊內的所有基本佈置不得改動咖啡廊的任何建築結構，須維持天花、牆身、地板和其他飾面；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

- 3.3.8 倘遇特殊情況未能如期對外開放及投入服務，須至少提前六十日以書面方式向旅遊局提出申請，並須取得旅遊局的同意後方可延遲營運；
- 3.3.9 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旅遊局批准；
- 3.3.10 承租人必須於其咖啡廊對外開放前，向旅遊局提交餐單內容及價目表，並須在取得旅遊局的同意後方可實行；
- 3.3.11 咖啡廊開始營運後，倘承租人有意對商業管理、經營方案、銷售產品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旅遊局提出申請，得到同意後方可實行；
- 3.3.12 旅遊局有權不通過承租人提出的調整及變更，承租人須接受旅遊局的最終決定；
- 3.3.13 承租人為租賃地點命名時，須保留“澳門大賽車博物館咖啡廊”作為名稱的組成部份；
- 3.3.14 承租人倘若為商舖登記場所或標誌名稱，必須書面通知旅遊局並經同意方可進行，登記後亦須向旅遊局提交有關已登記的證明文件副本；
- 3.3.15 未獲旅遊局許可下，承租人不得在咖啡店內外進行任何工程或裝修，即使具有必要的工程准照亦然；
- 3.3.16 為著上點所指許可之效力，必須以書面形式知會旅遊局局擬進行之工程，且須附上有關工程的詳細工作內容，並經旅遊局書面批准後，方可進行施工；
- 3.3.17 倘承租人欲於咖啡廊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旅遊局審核，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；
- 3.3.18 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廊外或澳門大賽車博物館的範圍內；
- 3.3.19 咖啡廊內的所有相關財物概由承租人負責；
- 3.3.20 承租人因任何原因導致旅遊局或第三者損害或損失，概由承租人負責；同時，旅遊局有權追究承租人相應的責任；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

- 3.3.21 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（投保額不少於陸佰萬澳門元 MOP6,000,000.00），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；
- 3.3.22 由簽約之日起計三十日內，承租人必須向旅遊局遞交保險單及保險費收據副本。
- 3.3.23 須維持咖啡廊地方之良好保養狀況，承租人有義務負責進行租賃地方內之一切小型維保養服務，等別是渠道之暢通、清潔及維修保養服務；當發現任何損壞或淤塞情況必需立即修理妥當，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，本局將承擔相關之維修事項；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。
- 3.3.24 承租人須向旅遊局提交以下報告：
- 3.3.24.1 在租賃期內，每半年提交一次營運報告，按月份撰寫，在每半年結束後翌月內提交，內容包括：
- 管理及經營方案執行狀況、損益表及財務狀況、業績成長狀況；
 - 食物衛生及職安健報告；
 - 顧客滿意度報告。
- 3.3.24.2 在租賃期完結後的兩個月內提交總營運報告。
- 3.3.25 承租人在知悉發生導致或能導致合同解除之事實時，應立即通知旅遊局。
- 3.3.26 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店全部或部分分租、出借或轉讓予他人經營或管理。
- 3.3.27 如在本《承投規則》內對承租人未作出規範者，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。

3.4. 租賃咖啡廊的返還

- 3.4.1. 不論因任何原因，承租人必須在合同終止或解除日起計兩個星期內對商舖的內部及外部恢復原狀、撤離咖啡廊、返還咖啡廊並負責相關費用。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

- 3.4.2. 不論因任何原因，倘承租人違反上點任何規定，每延遲一天必須向旅遊局繳付最多 3,000.00 澳門元（叁仟澳門元正）。
- 3.4.3. 在第 3.4.1 點所指定期限過後，旅遊局有權進入咖啡廊，還原咖啡廊並把承租人遺留在咖啡廊的任何物品棄置，而承租人不具有要求旅遊局賠償的權利，且承租人須支付相關費用。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

附件五
租金建議書
(附於“投標書”)

(簽署人姓名)，以(簽字所用身份)之身份代表總部設於(投標者法定住所)之(投標公司名稱)，已於澳門特別行政區政府財政局和商業及動產登記局作登記，聲明：

1. 以 _____ 澳門元(填上中文大寫的數目)作為每月租賃上述公開招標咖啡廊的租金；
2. 承諾完全遵守上述公開招標的“招標方案”及“承投規則”所訂明之所有條款及條件，並承擔所提交投標書及其內容的所有責任。

二零____年____月____日。

(投標者/公司或合法代表人簽名
以及如為公司則亦蓋公司印章)



Architectural floor plan of the first floor (L0) of a beverage establishment. The plan includes the following rooms and areas:

- L0.B4.W.02** 吧台 BAR 19.60m²
- L0.B4.W.01** 吧台 BAR 11.86m²
- L0.B4.T.01** 儲物房 STORAGE 11.15m²
- L0.B4.T.03** 電腦房 TECH ROOM 4.38m²
- L0.B4.O.01** 飲料吧台 (49人) ESTABLECIMIENTO DE BEBIDAS (49PAX) 76.74m²
- L0.B4.O.02** 露台 TERRACE 36.56m²
- L0.B4.W.03** 女廁 FEMALE TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.04** 男廁 MALE TOILETS 7.78m²
- L0.B3.O.01** 票務 TICKETING 10.77m²
- L0.B4.W.05** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.06** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.07** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.08** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.09** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.10** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.11** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.12** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.13** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.14** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.15** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.16** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.17** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.18** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.19** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.20** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.21** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.22** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.23** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.24** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.25** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.26** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.27** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.28** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.29** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.30** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.31** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.32** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.33** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.34** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.35** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.36** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.37** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.38** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.39** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.40** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.41** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.42** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.43** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.44** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.45** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.46** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.47** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.48** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.49** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.50** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.51** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.52** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.53** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.54** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.55** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.56** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.57** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.58** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.59** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.60** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.61** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.62** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.63** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.64** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.65** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.66** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.67** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.68** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.69** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.70** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.71** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.72** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.73** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.74** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.75** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.76** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.77** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.78** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.79** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.80** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.81** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.82** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.83** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.84** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.85** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.86** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.87** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.88** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.89** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.90** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.91** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.92** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.93** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.94** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.95** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.96** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.97** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.98** 廁所 TOILETS 7.78m²
- L0.B4.W.99** 廁所 TOILETS 8.10m²
- L0.B4.W.100** 廁所 TOILETS 7.78m²



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

3. 招標公告

旅遊局 公告

第 2/CON/DGI/2020 號公開招標

根據社會文化司司長於二零二零年十二月三十一日作出的批示，旅遊局現為“澳門大賽車博物館咖啡廊之租賃”之判給作公開招標。

1. 判給實體：社會文化司司長。
2. 招標實體：旅遊局。
3. 招標方式：公開招標。
4. 目的：為澳門大賽車博物館咖啡廊（下稱“咖啡廊”）之租賃作判給，以經營高質素咖啡店業務。
5. 租金底價：每月租金底價為 25,000.00 澳門元。
6. 投標書有效期：投標書有效期為九十日，由開標儀式日起計，並可按七月六日第 63/85M 號法令第三十六條的規定延期。
7. 臨時保證金：臨時保證金的金額 25,000.00 澳門元(貳萬伍仟澳門元)之繳交，可(1)透過現金存入大西洋銀行方式繳交，並註明收款人為“旅遊基金”，及註明所繳付款項之目的；或(2)銀行擔保；或(3)以現金、本票或支票方式向旅遊局繳交，本票或支票抬頭須註明收款人為“旅遊基金”；或(4)電匯至旅遊基金在大西洋銀行開立的帳戶內。
8. 確定保證金：確定保證金金額相當於兩個月之月租金。
9. 查閱及取得有關招標卷宗副本之地點：在本公告刊登之日起，有意投標者/公司可於辦公時間內前往澳門宋玉生廣場 335-341 號獲多利大廈 12 樓旅遊局接待處櫃檯查閱招標卷宗，及繳付 200.00 澳門元(澳門幣貳佰元正)文件費以取得有關招標卷宗，包括招標方案和承投規則及相關補充文件副本，或可透過本局網頁 (<http://industry.macaotourism.gov.mo>) 內免費下載。
10. 講解會之地點、日期及時間：於二零二一年一月十九日上午十時，將在位於澳門宋玉生廣場 335-341 號獲多利大廈 14 樓旅遊局演講廳內舉行解答有關本公開招標疑問的講解會。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

11. 對於招標卷宗的內容存有任何疑問，要求解釋的申請應以書面方式於二零二一年一月二十六日下午五時四十五分前登入旅遊局澳門旅遊業界網站（<http://industry.macaotourism.gov.mo>）採購資訊提交有關問題，相關解答亦會透過該網站公佈。
12. 遞交投標書之地點、日期及時間：投標者/公司須在於二零二一年二月二十四日下午五時截標日期前，於辦公時間內將投標書交予澳門宋玉生廣場 335-341 號獲多利大廈 12 樓旅遊局。
13. 開標會議之地點、日期及時間：於二零二一年二月二十五日上午十時時在位於澳門宋玉生廣場 335-341 號獲多利大廈 5 樓旅遊局演講廳內舉行

根據七月六日第 63/85/M 號法令第二十七條規定，投標者/公司之法定代表應出席開標儀式，以便提出聲明異議及/或為投標所遞交之文件出現的疑問作出解答。投標者/公司的合法代表可由受權人代表出席公開的開標會議，在此情況下，此受權人應出示經公證授權賦予其參與開標儀式的授權書。

14. 延期：倘因颱風或不可抗力之原因而停止辦公，則原定的截標期限、講解會及實地視察，以及開標會議的日期及時間順延至緊接的第一個工作日的同一時間。
15. 評標標準及其所佔之比重：

判給準則	所佔比重(百分比)
租金	20%
商業管理及經營方案	20%
銷售產品方案	20%
室內規劃方案	20%
投標者/公司的經驗	20%

二零二一年一月七日於旅遊局。

局長
文綺華