



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

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

旅遊局

第 2/CON/DGI/2024 號公開招標

“澳門大賽車博物館咖啡廊 2025 至 2028 年之租賃”

公開招標卷宗

1. 招標方案

- 附件一 – 聲明書格式
- 附件二 – 臨時保證金之銀行存款或匯款聲明書格式
- 附件三 – 租金建議書
- 附件四 – 投標人的經驗格式

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 – 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

1. 服務標的

是次招標是為澳門大賽車博物館咖啡廊（下稱“咖啡廊”）2025 至 2028 年之租賃作判給，以經營及提供高質素咖啡廊業務。

2. 招標依據

撰寫投標書須根據本招標方案、承投規則、招標公告，以及其他附件內容為依據。

3. 投標資格

投標人必須同時符合以下條件方可參與投標：

- 3.1 投標人的業務範圍必須與本招標項目相符，且從事相關業務兩年或以上，並應具備能力履行《承投規則》所有服務內容、要求及義務，其住所或總部設在澳門特別行政區的自然人商業企業主或依法設立的法人商業企業主；
- 3.2 投標人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。個人投標人必須為澳門居民；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。

4. 講解會

- 4.1 講解會將於二零二四年八月五日早上十時三十分在澳門高美士街 431 號澳門大賽車博物館多功能廳舉行，並於同日下午十二時正於位於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的設施設備，以及所有可能情況考慮在內；
- 4.2 倘若因颱風或不可抗力之原因，導致澳門特別行政區之公共部門停止辦公，則原定的講解會日期順延至緊接之第一個工作日的同一時間。



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

5. 遞交投標書之地點及限期

- 5.1 投標人必須於招標公告上所規定之期間內，將投標書交到旅遊局位於澳門宋玉生廣場 335-341 號獲多利大廈 12 樓之辦公地點，逾期不予以接納；
- 5.2 倘因颱風或不可抗力之原因而澳門特別行政區公共部門停止辦公，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；
- 5.3 若投標書以郵寄方式投遞，投標人將成為唯一承擔遲延責任者；倘在截標期後才收到投標書，投標人不可在文件遞交時間的問題上提出任何之聲明異議；
- 5.4 所有投標書一經遞交不得更改。如投標人欲取回或放棄投標書，將導致喪失領回臨時保證金的權利。

6. 請求解釋之申請

要求解釋的申請應以書面形式於二零二四年八月九日下午五時三十分前登入旅遊局網站（www.dst.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。

7. 投標書

- 7.1 投標人應提交以中文或葡萄牙文撰寫的投標書，投標書應符合以下條件：
 - 7.1.1 根據情況列明投標人姓名或公司名稱；
 - 7.1.2 不包含任何種類的限制性或特殊條款；
 - 7.1.3 投標人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的人簽署。倘如沒有每頁簽名及蓋章，則可導致按《招標方案》第 13.2 項規定，拒絕接納有關投標書。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；
 - 7.1.4 租金需以澳門元（MOP）定出和列明總價格，並須分別以數字和大寫列明。倘兩者存有差異，則以後者為準。報價一經提交不得修改，投標人保證以標示的金額承租；



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

- 7.1.5 每月租金底價為 25,000.00（貳萬伍仟澳門元）；
- 7.1.6 投標書不得塗改及在行間插寫，並應以同一打字機書寫，倘為手抄本則以同一字體及墨水書寫。
- 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人的名稱、投標項目“第 2/CON/DGI/2024 號公開招標 – 澳門大賽車博物館咖啡廊 2025 至 2028 年之租賃”和“旅遊局”字樣：
- 7.2.1 提供臨時保證金之證明文件（若以現金、本票或支票方式向旅遊局遞交，須具備由旅遊局發出之收據（正本或經鑑證的副本）；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）；
- 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；
- 7.2.3 如投標人為公司，則須提交由澳門特別行政區政府商業及動產登記局截至開標日不得超過三個月前發出，證明其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）；
- 7.2.4 2024 年度 M/8 營業稅一徵稅憑單（正本或經鑑證的副本）。
- 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人的名稱、投標項目“第 2/CON/DGI/2024 號公開招標 – 澳門大賽車博物館咖啡廊 2025 至 2028 年之租賃”和“旅遊局”字樣：
- 7.3.1 按照附件一的格式撰寫聲明書，並應由投標人或其合法代表簽署並經公證認定，註明簽署人具這方面的身份及權力；
- 7.3.2 參照附件三的格式編制的租金建議書，必須由投標人或其合法代表簽署；
- 7.3.3 提供以下及《招標方案》第 11.1 項之資料，投標人在租賃期內的：
- 7.3.3.1 營運方案：



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

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

- 營運目標及理念；
- 營運計劃（須包括商舖的名稱及標誌、整體視覺形象、目標對象和市場、營運時間安排）；
- 宣傳計劃（須包括與澳門大賽車博物館的聯合宣傳及推廣計劃構思）。

7.3.3.2 銷售方案：

- 於租賃期內提供的餐飲內容，須提供餐飲清單，含圖片及售價；
- 於租賃期內特別為配合博物館主題而命名或特製的餐飲內容，須提供簡介及餐飲清單，含圖片及售價。此類特色餐飲內容需佔整體餐飲清單不少於百分之二十。

7.3.3.3 室內規劃方案：

- 室內設計的概念描述；
- 場地規劃方案及功能分區圖（須列明各區功能及面積，和客座數量）；
- 場地佈置示意圖或效果圖。

7.3.3.4 投標人的經驗：

- 投標人的履歷；
- 投標人的進駐團隊成員簡歷；
- 團隊架構和組織管理。

註：

- 為著評分的目的，上述所指之第 7.3.3.1 分項至第 7.3.3.4 分項的各方案內容或經驗應獨立編寫；
- 就有關投標人的履歷，需按照附件四的格式列明曾為澳門公共部門和澳門私營部門提供相關服務的經驗說明；為了評分，投標人應附



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

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

上已提供服務的證明文件（例如：判給信、合同、協議書、營業稅一徵稅憑單（M/8 格式）、營業稅一開業/更改申請表（M/1 格式）等文件）。（附件四之投標人的經驗格式可於旅遊局網站（www.dst.gov.mo）採購資訊下載）；如沒有相關服務經驗，則無需提交附件四，而相關部份不作評分。

7.3.4 投標人認為對甄選投標書有利的其他相關文件（例如投標人的背景及簡介等）。

7.4 將上述“文件”及“投標書”的信封放入另一個不透光信封內並封以火漆，在封面寫上投標人或投標公司的名稱，並註明“第 2/CON/DGI/2024 號公開招標 – 澳門大賽車博物館咖啡廊 2025 至 2028 年之租賃”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。

8. 開標地點及日期

- 8.1 開標會議將於二零二四年八月三十日上午十時在澳門宋玉生廣場 335-341 號獲多利大廈 5 樓旅遊局會議室舉行；
- 8.2 倘若因颱風或不可抗力之原因，導致澳門特別行政區之公共部門停止辦公，則原定的開標日期順延至緊接的第一個工作日的相同時間；
- 8.3 投標人應出席開標會議，如法人委派代表出席，該名代表必須遞交具有代表資格的證明文件。

9. 臨時保證金

- 9.1 投標人須向旅遊基金繳交金額為 25,000.00 澳門元（貳萬伍仟澳門元）的臨時保證金，以保證確實依時履行提交投標書而須承擔的義務；
- 9.2 投標人須於截標日前繳交臨時保證金，並須以參與投標人的名稱登錄；
- 9.3 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）透過現金存入中國銀行方式繳交，並註明收款人為“旅遊基金”，及註明所繳付款



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

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

項之目的；或（2）以現金、本票或支票方式向旅遊局繳交，本票及支票抬頭須註明收款人為“旅遊基金”；或（3）電匯至旅遊基金在中國銀行開立的帳戶內；

- 9.4 若以現金存款存入或以電匯形式匯入旅遊基金於澳門中國銀行帳戶，帳戶編號：180101298889793；
- 9.5 若以現金存款存入或以電匯形式提交臨時保證金，投標人須在其投標書“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；
- 9.6 未獲判給的投標人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。而提供或取消擔保引致之一切開支，須由投標人承擔；
- 9.7 臨時保證金將按照七月六日第 63/85/M 號法令第十九條及第三十六條的規定返還予投標人。

10. 確定保證金

- 10.1 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；
- 10.2 投標書獲選中的投標人須在接獲通知日起計八（8）日內提供確定保證金以保證嚴格和切實履行本招標的供應之義務；
- 10.3 被判給人可將其臨時保證的金額用以繳付確定保證金；
- 10.4 倘被判給人未能在 10.2 項所指時間內提交確定擔保金，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；
- 10.5 確定保證金於合同屆滿及最後結算工作結束後方可獲發還。



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. 判給之標準及其所佔之比重

11.1 判給實體根據投標書所載資料及有關說明對投標書進行分析，並根據下述判給準則甄選出最適合、恰當，以及有利於達到預期目標的投標書：

判給準則	所佔比重
租金	35%
營運方案	20%
銷售方案	20%
室內規劃方案	15%
投標人的經驗	10%

11.1.1 租金（35%）

租金（每間公司所提交之建議書）
租金（最高的租金金額的建議書） X 100 X 35% = 合適價格百分比

11.1.2 營運方案（20%）

針對投標人對租賃地點所提交的營運方案，評估其內容之完善程度及可行性：

- 營運目標及理念 5%
- 營運計劃 5%
- 宣傳計劃 10%

11.1.3 銷售方案（20%）

針對投標人對租賃地點所提交的餐飲內容及其銷售方案，評估其：

- 餐飲內容及種類之多元性 10%



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

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

- 餐單的吸引力 5%
- 餐單價格的合理性 5%

11.1.4 室內規劃方案（15%）

針對投標人對租賃地點所提交的室內規劃方案及效果圖，評估其：

- 設計的特色及美觀 5%
- 與澳門大賽車博物館的氛圍和協調性 5%
- 規劃及佈局的合理性 5%

11.1.5 投標人的經驗（10%）

11.1.5.1 針對投標人對租賃地點所提交的文件，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，並按下列評估其在餐飲服務方面之經驗或履歷（4%）；為了評分，投標人應附上已提供服務的證明文件：

- 具備三年經驗 1%
- 具備三年以上至五年內經驗 2%
- 具備五年以上至七年經驗 3%
- 具備七年以上經驗 4%

11.1.5.2 投標人的進駐團隊成員簡歷（4%）

按下列評估咖啡師之經驗；為了評分，投標人須提交其個人履歷或相關工作證明：

- 具備三年經驗 1%
- 具備三年以上至五年內經驗 2%
- 具備五年以上至七年經驗 3%
- 具備七年以上經驗 4%



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

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

11.1.5.3 團隊架構和組織管理（2%）

根據投標人的團隊架構和組織管理的完善程度，以及人員分佈的合理性作評分。

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；

11.3 投標人可能被邀請前來旅遊局進行演示說明，以供甄選委員會作最終評審，而投標人須承擔演示所需之相關費用。

12. 投標書的有效期

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 63/85/M 號法令第三十六條的規定延長。

13. 投標書的不被接納

13.1 投標書欠缺本《招標方案》所定之必要文件（《招標方案》第 7.2 項、第 7.3.1 分項及第 7.3.2 分項）；

13.2 提交投標書不符合《招標方案》第 3 款、第 7.1 項及第 7.4 項之規定；

13.3 在截標之期限過後才提供臨時保證金或臨時保證金非以投標人名稱登錄；

13.4 在截標之期限過後才提交投標書；

13.5 在有條件下被接納投標書之投標人，未能於 24 小時內補交本《招標方案》要求而欠缺之資料；

13.6 附帶條件之投標書，或其內容與承投規則不同者。

14. 修改

所有投標書一經遞交，不得修改。



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

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

15. 聲明異議

針對本公開招標手續遺漏或不當事情，應向下列部門提起有關聲明異議：

旅遊局澳門宋玉生廣場 335-341 號

獲多利大廈 12 樓

16. 判給的決定及簽署合同

- 16.1 判給決定遵照《招標方案》第 11 款所載標準對各投標書進行評分，判給予獲評分最高的一名投標人；
- 16.2 倘上述投標書獲選中的投標人未能訂立確定合同，將根據已作出的評分次序，由被評為下一位得分最高者投標人訂立合同，如此類推；
- 16.3 被判給人在提交確定保證金後，旅遊局將另行通知有關訂立合同的日期；
- 16.4 除非有明確的或默示的相反情況，本《招標方案》及《承投規則》的內容將全部作為日後擬訂的合同條文的組成部分；
- 16.5 合同擬本於有權限實體核准後寄予被判給人，被判給人必須在收到合同擬本後五（5）日內對其發表意見，如被判給人在上述期限內不發表意見，視為同意該合同擬本；
- 16.6 一切與訂立合同有關的費用，均由被判給人負責；
- 16.7 若被判給人未在為簽訂合同而指定之日期、時間，以及地點參與訂立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實體所有，而有關判給即時失去效力。

17. 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。

18. 法例的適用

本招標方案沒有提及的一切事項，應按照經十月十一日第 57/99/M 號法令核准之《行



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

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

政程序法典》、經適當配合後的第 5/2021 號法律修改及重新公佈的十二月十五日第 122/84/M 號法令、七月六日第 63/85/M 號法令及《民法典》的規定，以及一切澳門特別行政區現行的法例來辦理。

19. 對招標程序的諮詢及程序文件樣本之提供

- 19.1 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；
- 19.2 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）；
- 19.3 有意者可瀏覽本局旅遊局網站（www.dst.gov.mo）採購資訊下載有關招標卷宗。



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(投標人法定住所)之(投標人名稱)，在知悉為“第 2/CON/DGI/2024 號公開招標 – 澳門大賽車博物館咖啡廊 2025 至 2028 年之租賃”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，特別是經十月十一日第 57/99/M 號法令核准之《行政程序法典》、經適當配合後的第 5/2021 號法律修改及重新公佈的十二月十五日第 122/84/M 號法令、七月六日第 63/85/M 號法令，以及《民法典》的規定，並承擔義務以投標書所列價格提供服務，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人工作的非本地勞工。

二零____年____月____日。

(簽名須經公證認定，註明簽署人具有這方面的身份及權力)

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____(文件)____確認的證實簽署人是____(公司/社會)____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____/____/20____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

臨時保證金之銀行存款或匯款聲明書格式

(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中國銀行的帳戶(帳戶編號：180101298889793)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，作為擔保該投標人準確和按時履行為“第 2/CON/DGI/2024 號公開招標 – 澳門大賽車博物館咖啡廊 2025 至 2028 年之租賃”判給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。

(投標人或其合法代表人簽名及蓋章)

- (1) 簽署人姓名
- (2) 簽字所用身份
- (3) 投標人法定住所
- (4) 投標人名稱



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
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(投標人法定住所)之(投標人名稱)，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。

(投標人或其合法代表人簽名及蓋章)



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

投標人的經驗格式

(附於“投標書”信封內)

_____ (投標人名稱) 按照經營四月一日第 16/96/M 號法令第六條第一款所指的飲料場所曾提供相關服務之經驗。

曾為本澳提供相關服務的經驗說明：

序號	場所名稱	經營期 (格式：年/月 – 年/月；填寫起始及終止年月，否則不作考慮；倘目前仍在進行，則終止日期填寫“至現在”)	附同的證明 文件編號
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

備註：如空間不足，可另紙提交。

_____ (投標人或其合法代表人簽名及蓋章)

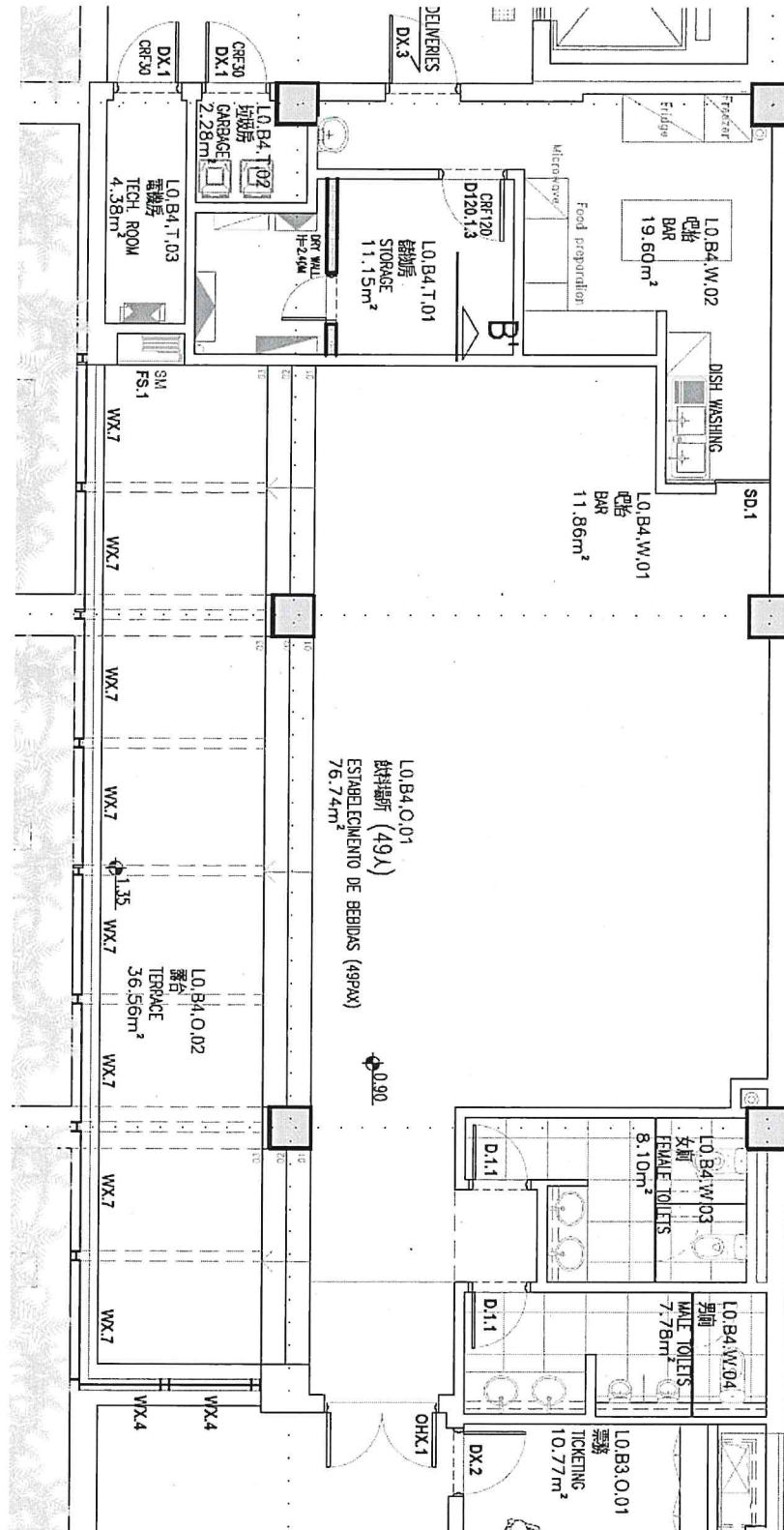
二零____年____月____日



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
咖啡廊圖則





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

第一部份 – 法律條款

1. 撰寫投標書需根據如下文件作出：
 - 1.1 招標方案
 - 1.2 承投規則
 - 1.3 招標公告
2. 投標書以澳門元列明租金金額。
3. 若投標書欠缺《招標方案》第 11.1.2 分項至 11.1.5 分項所指有關之任何元素或不完整，將不作計分。
4. 投標人必須提供所需的一切說明，以供正確審議投標書。
5. 租金
 - 5.1 承租人須按其投標時承諾的租金金額每月支付租金；
 - 5.2 上述租金包括咖啡廊的租賃費用，不包括電費及水費；
 - 5.3 由承租日起計，承租人享有首六個月免租佈置優惠，而室內裝修或佈置亦必須於此期間完成；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；相反倘於首六個月內未能投入運作，亦須開始支付租金；
 - 5.4 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。
6. 合同期限租賃期為期四年（四十八個月），由承租日起計。



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

7. 合同之訂立及有關費用：

- 7.1 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。
- 7.2 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。

8. 合同之解除：

- 8.1 合同得透過雙方當事人協議予以解除；
- 8.2 判給實體可基於公共利益，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地點的證明文件；
- 8.3 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，判給實體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判給實體視為合理者，判給實體可立即解除合同；判給實體可因下列原因而解除合同，且承租人無權以虧損或損失為理由索償：
 - 8.3.1 承租人未能在接獲通知後十五個工作日內補足保證金；
 - 8.3.2 連續兩個月未能於指定時間及地點繳付租金，但經合理解釋且獲判給實體接納者除外；
 - 8.3.3 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或違反本《承投規則》的規定；
 - 8.3.4 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；
 - 8.3.5 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；
 - 8.3.6 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；
 - 8.3.7 未經判給實體許可前，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。



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

- 8.4 解除合時，判給實體將透過向承租人發出書面通知為之；
- 8.5 承租人應以掛號信通知判給實體終止合同的意圖，但須於希望終止合同效力日期前最少九十個日曆天作出。
9. 保證金的沒收及補回：
- 9.1 判給實體有權沒收根據《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；
- 9.2 因承租人單方終止合同或因《承投規則》第一部份－法律條款第 8.3 項的原因而被判給實體單方解除合同，其將喪失已繳交的確定保證金，且承租人還須向判給實體繳交相當於兩個月的租金作為賠償；
- 9.3 當發生《承投規則》第一部份－法律條款第 12.4 項所指情況，承租人必須在接獲通知後的十五個工作日內補回保證金。
10. 監察：
- 10.1 承租人為本招標而進行之活動將受判給實體監察，並有義務隨時應判給實體要求，報告各項目進展情況及提供資訊；
- 10.2 判給實體有權隨時調查承租人所提供的資料及報告是否準確屬實；
- 10.3 承租人有義務向判給實體提供所有澄清資料，並為判給實體行使上點所述權利給予所需的協助。
11. 糾正措施：
- 11.1 除本《承投規則》第一部份－法律條款第 5 款外，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，則判給實體有權向其科處《承投規則》第一部份－法律



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

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

條款第 12.1 項所述的罰款；

- 11.2 除適用《承投規則》第一部份 – 法律條款第 12.1 項規定的處罰外，判給實體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；
- 11.3 實施糾正措施期限屆滿後，判給實體將進行查核以確認承租人是否已按照合同或判給實體之要求作出糾正。

12. 罰款：

- 12.1 在《承投規則》第一部份 – 法律條款第 11.1 項規定的情況下，判給實體將按每項不履行向承租人科處 1,000.00 澳門元（壹仟澳門元）的罰款；
- 12.2 未經判給實體預先許可之情況下停止營運，首十天每日科處 800.00 澳門元（捌佰澳門元）；緊接之第十一天起每日科處 1,500.00 澳門元（壹仟伍佰澳門元）；
- 12.3 倘承租人未能在指定的日期或按指定的方式繳交租金，判給實體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；
- 12.4 承租人必須在接獲通知後十個工作日內支付上述第 12.2 至 12.3 項的罰款，如逾期不清繳，判給實體將在保證金內扣除相應款項；
- 12.5 第 12.2 至 12.3 項的罰款不適用於經適當證明的不可抗力的情況。

13. 權利保留：

判給實體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。

14. 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。



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

15. 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》、經適當配合後的第 5/2021 號法律修改及重新公佈之十二月十五日第 122/84/M 號法令、七月六日第 63/85/M 號法令及《民法典》。

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。



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

承投規則

第二部份 – 一般及特別技術性條款

第 2/CON/DGI/2024 號公開招標 – 為澳門大賽車博物館咖啡廊（下稱“咖啡廊”）2025 至 2028 年之出租作判給，以經營及提供高質素咖啡店業務。

1. 租賃地點（咖啡廊）之規定：

- 1.1 租賃地點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；
- 1.2 承租人應確保在場內出售的食物及飲料符合現行法律、法規之規定，尤其第 5/2013 號法律《食品安全法》及第 6/2023 號法律《預防及控制未成年人飲用酒精飲料制度》的情況，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；
- 1.3 承租人必須自行申請租賃地點作為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，方可開始管理及營運租賃地點；
- 1.4 租賃地點的工程、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，並應避免對周邊環境帶來負面影響；
- 1.5 禁止售賣任何含酒精飲品、煙草產品、藥物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）；
- 1.6 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；
- 1.7 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；
- 1.8 除經判給實體的批准，不可裝置霓虹光管招牌及大型的宣傳廣告牌，不可在租賃地點內舉辦私人宴會；
- 1.9 不可將該地點用於與本招標訂立用途不符合之其他用途。



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. 租賃地點之資料：

- 2.1 租賃地點：位於澳門高美士街澳門大賽車博物館地面層之對外街舖；
- 2.2 租賃範圍：面積約為 174.07 平方米，具體圖則見附件五；
- 2.3 租賃期間：共四十八個月；
- 2.4 基礎設施條件：租賃地點備有基本設置及飾面，並已包括供水、電力、冷氣、燈光及消防系統等基礎配置。

3. 營業的基本時間：

- 3.1 基本營業時間為早上九時半至下午六時半，每日對外營業時間不得少於九個小時；
- 3.2 每週休息日為星期二，按照每年以職務命令決定取消之週休日除外；倘若承租人無需每週休息日，可向判給實體預先表明；
- 3.3 承租人在未獲得判給實體預先批准之情況下，必須按上點所訂定或已獲判給實體批准之時間營業，承租人不得自行更改營業時間或每週休息日，包括每年之法定公眾假期；
- 3.4 如承租人需更改營業時間，必須最少提前十五個日曆天向判給實體作出書面申請並說明理由，並須先經判給實體書面批准；
- 3.5 倘遇特殊情況而臨時未能營業，承租人須即時通知判給實體的聯絡人員，並於兩個工作日內向判給實體提交合理的書面解釋；
- 3.6 如遇不可抗力或特殊情況，承租人須配合澳門大賽車博物館協調或改動咖啡廊的營業時間。

4. 承租人之基本義務：

- 4.1 必須直接管理和經營咖啡廊，並提供高質素餐飲服務，創建休閒環境；



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

- 4.2 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；
- 4.3 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。在管理及經營租賃地點之前及期間，必須遵守其從事業務應遵之法定手續；
- 4.4 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；
- 4.5 租賃地點的營運概由承租人自負盈虧，承租人須確保支付所有經營開支，包括但不限於開業、人事、管理、日常運作、水、電、清潔、滅蟲、寬頻服務、保險及營運租賃地點所必需的用具、廚餘及垃圾之棄置處理、營運所需之消耗品等的費用，以及適用於在租賃地點營運的稅項；
- 4.6 如租賃地點出現超過一個月或以上未能對外開放，而具有合理理由的情況下，尤其屬不可抗力之原因，承租人可透過書面方式向判給實體提出豁免該時段的電費及水費的申請；然而，有關申請不代表必定會被接納或核准，判給實體僅會在具合理的理由下考慮作出相關的費用豁免；
- 4.7 租賃地點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；
- 4.8 遵守現行法例，尤其衛生、食品安全、勞動關係、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；
- 4.9 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，並最遲於第九個月首日開始對外開放及投入服務；
- 4.10 承租人在租賃地點內的所有佈置及裝修不得改動建築物的結構，以及對建築物基礎設施構成負面影響；
- 4.11 倘遇特殊情況未能如期對外開放及投入服務，須至少提前三十個日曆天以書面方式向判給實體提出申請，並須取得判給實體的同意後方可延遲營運，否則將按照《承投規則》第一部份－法律條款第 11.1 點的規定執行；



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

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

- 4.12 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判給實體批准；
- 4.13 承租人必須於其租賃地點對外開放前，向判給實體提交餐單內容及價目表，並須在取得判給實體的同意後方可實行；租賃期間，承租人須確保投標時所提交的餐飲清單中，分別至少有百分之七十的產品於租賃地點銷售；
- 4.14 租賃地點開始營運後，倘承租人有意對經營方案、銷售產品方案（尤其是餐飲清單）或室內規劃方案的內容作出任何調整，須事先書面形式向判給實體提出申請，並取得批准方可實行；
- 4.15 判給實體有權不通過承租人提出的調整及變更，承租人須接受判給實體的最終決定；
- 4.16 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，並以此作為對外宣傳的稱號；
- 4.17 承租人倘若為商舖登記場所或標誌名稱，必須書面通知判給實體並經同意方可進行，登記後亦須向判給實體提交有關已登記的證明文件副本；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判給實體，以及向判給實體提交修訂方案，並須在取得判給實體書面同意後方可進行登記；
- 4.18 未獲判給實體許可下，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；
- 4.19 為著上點所指許可之效力，必須以書面形式知會判給實體擬進行之工程，且須附上有關工程的詳細工作內容，並經判給實體書面批准後，方可進行施工；
- 4.20 倘承租人欲於租賃地點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判給實體審核，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；



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

- 4.21 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；
- 4.22 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門外或澳門大賽車博物館的範圍內；並必須在每個營業日清倒垃圾及廚餘，棄置於法定的垃圾收集點；
- 4.23 現有租賃地點內未設有任何隔油井，承租人須按照申領牌照的權限部門的意見設置符合要求的隔油井，並須定期檢查並清除隔油井的油脂，以保持有效運作；
- 4.24 租賃地點內的所有相關財物概由承租人負責；
- 4.25 承租人因任何原因導致判給實體或第三者損害或損失，概由承租人負責；同時，判給實體有權追究承租人相應的責任；
- 4.26 承租人須於接獲判給通知後八個日曆天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；
- 4.27 由簽約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，承租人必須向判給實體遞交保險單及保險費收據副本；
- 4.28 須維持租賃地點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修保養服務，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，經判給實體檢查並核實不可歸責於承租人後，判給實體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；



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

- 4.29 租賃地點的總電量上限為 85.3kVA，承租人不得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；
- 4.30 承租人須向判給實體提交以下報告：
- 4.30.1 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，內容需包括：
- 營運方案及銷售方案的執行狀況、餐飲清單、總營業額；
 - 食物衛生及職安健報告。
- 4.30.2 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。
- 4.31 承租人在知悉發生導致或能導致合同解除之事實時，應立即通知判給實體；
- 4.32 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、出借或轉讓予他人經營或管理；
- 4.33 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。

5. 租賃地點的返還：

- 5.1 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內對租賃地點的內部及外部恢復原狀、撤離及返還租賃地點和判給實體提供的一切設施與物品，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；
- 5.2 不論因任何原因，倘承租人違反上點任何規定，每延遲一天必須向判給實體繳付 1,000.00 澳門元（壹仟澳門元正）；承租人必須在接獲通知後十個工作日內支付相關罰款，如逾期不清繳，判給實體將在保證金內扣除相應款項；



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

旅遊局
Direcção dos Serviços de Turismo

- 5.3 在《承投規則》第二部份 - 一般及特別技術性條款第 5.1 項所指定期限過後，判給實體有權進入租賃地點，還原該租賃地點並把承租人遺留在該地點內的任何物品處理或棄置，而承租人不具有要求判給實體賠償的權利，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

3. 招標公告

旅遊局

公告

第 2/CON/DGI/2024 號公開招標 – 澳門大賽車博物館咖啡廊 2025 至 2028 年之租賃

根據經濟財政司司長於二零二四年七月二十二日作出的批示，旅遊局現為“澳門大賽車博物館咖啡廊 2025 至 2028 年之租賃”之判給作公開招標。

在本公告刊登之日起，有意投標人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，或繳付 200.00 澳門元（貳佰澳門元）文件費以取得有關招標卷宗，包括招標方案、承投規則及附件副本，或可透過旅遊局網站（www.dst.gov.mo）採購資訊內免費下載有關招標卷宗，包括招標方案、承投規則及附件副本。

於二零二四年八月五日上午十時三十分，將在位於高美士街 431 號澳門大賽車博物館多功能廳舉行解答有關本公開招標疑問的講解會。

如有任何查詢或要求解釋，要求解釋的申請應以書面方式於二零二四年八月九日下午五時三十分前登入旅遊局網站（www.dst.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。

每月租金底價為 25,000.00 澳門元（貳萬伍仟澳門元）。



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

評標標準及其所佔之比重：

判給準則	所佔比重
租金	35%
營運方案 - 營運目標及理念 (5%) - 營運計劃 (5%) - 宣傳計劃 (10%)	20%
銷售方案 - 餐飲內容及種類之多元性 (10%) - 餐單的吸引性 (5%) - 餐單價格的合理性 (5%)	20%
室內規劃方案 - 設計的特色及美觀 (5%) - 與澳門大賽車博物館的氛圍和協調性 (5%) - 規劃及佈局的合理性 (5%)	15%
投標人的經驗 - 餐飲服務方面之經驗或履歷 (4%) - 投標人的進駐團隊成員簡歷 (4%) - 團隊架構和組織管理 (2%)	10%

投標人須在二零二四年八月二十九日下午一時截標前，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 樓旅遊局接待處櫃檯，投標書必須使用澳門特別行政區其中一種正式語言撰寫，並同時提供 25,000.00 澳門元（貳萬伍仟澳門元）的臨時保證金，作為是次投標的臨時擔保。臨時保證金之遞交方式，可（1）透過中國銀行並註明收款人為“旅遊基金”的現金方式存入；或（2）以現金、本票或支票方式向旅遊局繳交，本票



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

及支票的抬頭須註明收款人為“旅遊基金”；或（3）電匯至旅遊基金在中國銀行開立的帳戶內。

開標會議將於二零二四年八月三十日上午十時在位澳門宋玉生廣場 335-341 號獲多利大廈 5 樓旅遊局會議室舉行。

投標人之法定代表應出席開標會議，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。

投標人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會議的授權書。

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，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。

二零二四年七月二十五日於旅遊局

旅遊局局長
文綺華