



## 《招標方案》

### 第 1/P/2017 號公開招標

#### “南灣·雅文湖畔 S7 和 S8 餐飲商舖之租賃” 公開招標

##### 1. 標的

是次招標是為南灣·雅文湖畔 S7 和 S8 餐飲商舖之出租分別作判給，以經營高質素咖啡廊。

##### 2. 招標制度

按本《招標方案》及《承投規則》執行，當中未作特別規範者，後補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》。

##### 3. 投標資格

投標者 / 公司必須於公告所指的截標日期前，已於澳門特別行政區(下稱“澳門”)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。

##### 4. 租金底價及臨時保證金

4.1 租金底價：每個商舖月租澳門幣壹萬陸仟元正（MOP16,000.00）。

4.2 為保證準確及依時履行因提交投標書而須承擔的義務，投標者 / 公司應於截標日期前以現金存款或法定銀行擔保的方式提交臨時保證金，每競投一個商舖的臨時保證金金額為澳門幣貳萬元正（MOP20,000.00）。

4.3 若以銀行擔保提交臨時保證金，受益人為“旅遊學院”，該法定銀行擔保的被擔保人名稱必須與投標者 / 公司名稱一致。



- 4.4 若以現金存款提交臨時保證金，該現金存款應提交至澳門望廈山旅遊學院啟思樓“出納及查詢處”，旅遊學院將發出收據憑證，交款人名稱必須與投標者 / 公司名稱一致。
- 4.5 未獲判給的投標者 / 公司在投標書有效期屆滿，又或投標書不被接納時，有權要求返還作為臨時保證金的現金存款或解除法定銀行擔保。

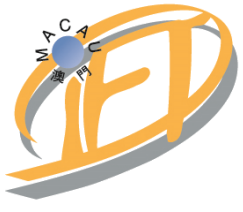
## 5. 投標書數量及租賃商舖數量

- 5.1 投標者 / 公司可競投一個或兩個商舖，但只需提交一份投標書。
- 5.2 南灣·雅文湖畔 S7 和 S8 商舖將分別判給予投標者 / 公司：

商舖編號	面積	電錶功率	餐飲類型
			商舖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及第五組的飲食及飲料場所
S7	約 84 平方米	3x50 安培	咖啡廊
S8	約 81 平方米	3x50 安培	土生葡人美食咖啡廊

## 6. 諮詢及解釋

- 6.1 如對本招標資料內容有任何疑問，應於 2017 年 3 月 20 日下午五時正前，以書面方式向旅遊學院提出，該文件可傳真至 8598 3184、電郵至 [emily@ift.edu.mo](mailto:emily@ift.edu.mo) 或直接遞交至澳門望廈山旅遊學院啟思樓“出納及查詢處”，並須在其傳真頁面、電郵主旨或信封正面列明是次招標編號及名稱。
- 6.2 所有按第 6.1 點提出的疑問將於 2017 年 4 月 3 日起，以書面方式回覆，並作為本項公開招標的“附加資料文件”，存放於澳門望廈山旅遊學院啟思樓“出納及查詢處”及上載於旅遊學院網頁，供投標者查閱或索取。



6.3 如對遞交投標書程序有任何疑問，利害關係人可在辦公時間內透過電話（8598 1458 或 8598 1457）向旅遊學院查詢，旅遊學院將按照招標資料的內容作回覆。

## 7. 投標書的形式

7.1 本《招標方案》第 8 點所述的文件必須以澳門任一官方語文撰寫，不可有塗改、行間插寫或劃去文字。打印須用同類字體，如屬手寫，則須用相同的字跡及墨水，但不可以鉛筆書寫。

7.2 投標者必須在投標書所有文件上簽名，倘為公司則須由其合法代表簽署，並另行加蓋公司印章。

7.3 若由受權人簽署，應附具經公證授權賦予其簽署的權力的授權書。

7.4 投標者 / 公司在投標書中應表示訂立合同之意願及指出訂立合同之條件。

## 8. 投標書的組成

投標書由“文件”及“租金建議書”組成

### 8.1 文件

8.1.1 投標者 / 公司在未來四十八個月對商舖的商業管理及經營方案，當中必須包括以下四項內容，而每項內容應獨立編寫：

8.1.1.1 經營目標及理念；

8.1.1.2 行銷計劃（須包括商舖命名、場所之標誌、目標對象和市場、定位、營運日期及時間安排、經營策略、執行規劃及時間表、推廣計劃及預期效益）；

8.1.1.3 組織管理（須包括營運團隊及組織架構、人力編制安排及營運團隊主要成員之履歷）；

8.1.1.4 未來四十八個月營運預算（須包括每年的營運成本、收入、盈虧預估、業績成長分析等）。



- 8.1.2 商舖未來四十八個月所銷售的餐飲資料，須包括餐單、簡介及圖片；
- 8.1.3 對商舖之室內規劃方案，當中必須包括以下三項內容，而每項內容應獨立編寫：
- 8.1.3.1 設計概念描述；
- 8.1.3.2 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；
- 8.1.3.3 場地佈置設計方案及效果圖。
- 8.1.4 投標者 / 公司的簡介（格式參照附件一）；
- 8.1.5 投標者 / 公司的經驗報告（須包括每年的營運成本、收入、盈虧狀況、業績成長、負債狀況等，經驗少於兩年的投標者 / 公司，可豁免遞交此文件）；
- 8.1.6 已繳交臨時保證金的證明文件，即銀行擔保的正本或由旅遊學院發出的臨時保證金收據憑證副本；
- 8.1.7 由投標者 / 公司簽署及經公證認定的聲明書。在聲明書內須聲明如獲是次判給，定必在獲通知之日起八日內繳付相等於兩個月的月租金作為確定保證金（格式參照附件二）；
- 8.1.8 由投標者 / 公司簽署及經公證認定的聲明書。在聲明書內須聲明如獲是次判給，定必僱用澳門本地僱員或合法外地僱員提供服務（格式參照附件三）；
- 8.1.9 投標者 / 公司或其合法代表及各股東的身份證明文件之鑑證本；
- 8.1.10 投標公司成立及變更的商業登記正本或鑑證本，其應於遞交當天計起前三個月以內簽發；
- 8.1.11 倘有證明已繳交或獲豁免繳交最近年度營業稅的文件正本或鑑證本；
- 8.1.12 由財政局發出的具最少三個月有效期的“無欠稅記錄證明文件”正本或鑑證本；
- 8.1.13 投標者 / 公司認為有利評估其素質而提交的文件，惟這些文件不能與《招標方案》或《承投規則》的規定相抵觸；



8.1.14 載有本《招標方案》第 8.1.1 點至 8.1.5 點所指文件之光碟。

8.2 倘投標者 / 公司所提供的文件未符合第 8.1.1 點至第 8.1.5 點內任一內容的要求或資料不足，將影響投標者 / 公司的得分。

### 8.3 租金建議書

8.3.1 租金建議書參照本《招標方案》附件四的格式編制，並須由投標者 / 公司或其合法代表簽署。

8.3.2 租金之金額應以澳門幣訂出，並以中文大寫及阿拉伯數字標出，倘兩者存有差異，則以中文大寫作準。

8.3.3 建議的租金金額視作確定，在判給後首二十四個月不得更改，自第二十五個月起，判給實體有權按市場經濟情況每年調整租金，但加幅上限不超過 10%。

---

## 9. 遞交投標書的方式

9.1 本《招標方案》第 8.1 點所指之文件應放入一個不透明的信封內，並以火漆密封，然後在信封正面註明“文件”字樣、投標者 / 公司的名稱、招標編號及名稱。

9.2 本《招標方案》第 8.3 點所指之租金建議書應放入另一個不透明的信封，並以火漆密封，然後在信封正面註明“租金建議書”字樣、投標者 / 公司的名稱、招標編號及名稱。

9.3 投標者 / 公司應將上述兩個信封一併放入第三個不透明的信封內，並同樣須以火漆密封，然後在信封正面註明“外層信封”字樣、投標者 / 公司的名稱、招標編號及名稱。

## 10. 遞交投標書的地點及期限

10.1 投標書應於 2017 年 4 月 13 日（星期四）下午五時正或之前直接遞交或以雙掛號信方式寄至澳門望廈山旅遊學院啟思樓“出納及查詢處”。

---



- 10.2 投標者 / 公司遞交投標書的時間是以旅遊學院收到投標書的時間為準，倘若以郵遞方式遞交投標書而可能出現之遲誤或遺失，這純屬投標者 / 公司的責任。
- 10.3 倘若因颱風或不可抗力之原因，澳門之公共部門於截止遞交投標書當日曾停止對外辦公，則遞交投標書的截止日期及時間順延至緊接之首個工作日及相同之截止時間。

## **11. 投標書的有效期**

投標書有效期為九十日，由開標日起計，並可按七月六日第 63/85/M 號法令第 36 條的規定延期。

## **12. 投標書的不被接納**

### **12.1 投標書在下列情況下不被接納**

- 12.1.1 投標書於公告訂定的期限後遞交；
- 12.1.2 投標書不遵守第 3 點、第 4.1 點至第 4.4 點的規定；
- 12.1.3 欠缺第 8.1.1 點至第 8.1.6 點所指任一文件或第 8.3.1 點所指的租金建議書；
- 12.1.4 投標書不遵守第 7.1 點、第 7.2 點或第 9 點的規定。
- 12.2 投標書在欠缺本《招標方案》第 7.3 點或第 8.1.7 點至 8.1.12 點所指任一文件或須認證簽名的文件未經認證的情況下只獲有條件接納，為此，投標者 / 公司須於開啓標書後二十四小時內補正有關不當情事，否則投標書不被接納。

## **13. 公開開標會議**

- 13.1 公開開標會議定於 2017 年 4 月 18 日（星期二）上午九時三十分在澳門望廈山旅遊學院啟思樓大禮堂舉行。



- 13.2 倘公開開標當天因颱風或其他不可抗力之原因以致公共部門曾停止對外辦公，則公開開標之日期及時間順延至緊接之首個工作日及相同時間。
- 13.3 在上述所指之開標預定日期及時間內，將由判給實體為開標而委任的委員會進行開標及檢查本《招標方案》第 8.1 點及第 8.3 點所要求之文件是否齊備及有關文件是否符合要求。
- 13.4 在開標會議中，將決定完全接納符合條件之投標書，以及有條件接納且獲批准修改可彌補之錯誤之投標書，及不被接納的投標書。
- 13.5 投標者 / 公司或其合法代表可參與開標會議，以便就委員會的決議，根據七月六日第 63/85/M 號法令第 25 條及續後數條的規定提出聲明異議。
- 13.6 投標者 / 公司或其合法代表可由受權人代表，此受權人應出示經認證獲授權的授權書，或出示可證明其具代表權的文件，以便委員會可核實其資格。

## 14. 評標標準及其所佔之比重

### 14.1 S7 餐飲商舖

評分參項	描述	百份比
商業管理及經營方案	包括經營目標及理念、行銷計劃、組織管理及未來四十八個月營運預算。	25%
銷售產品 / 服務方案	商舖未來四十八個月所銷售的餐飲資料，須包括餐單、菜餚簡介及圖片。	25%
室內規劃方案	包括設計概念描述、場地規劃方案及功能分區圖、場地佈置設計方案及效果圖。	10%
投標者 / 公司的經驗	<b>餐飲服務之經驗：</b> 經營四月一日第 16/96/M 號法令第六條第一款所指的餐飲場所之經驗，經驗不足兩年，不獲得分；按照經驗時間，評分如下： 1. 具備兩年或以上經驗，得 5% 2. 具備四年或以上經驗，得 10% 3. 具備六年或以上經驗，得 15% 4. 具備八年或以上經驗，得 20%	20%
租金	得分 = 租金金額 ÷ 最高的租金金額 × 20%	20%



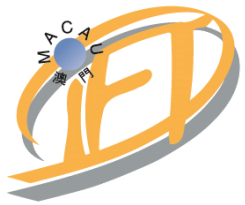
#### 14.2 S8 餐飲商舖

評分參項	描述	百份比
商業管理及經營方案	包括經營目標及理念、行銷計劃、組織管理及未來四十八個月營運預算。	25%
銷售產品 / 服務方案	商舖未來四十八個月所銷售土生葡人美食的特式菜餚資料，須包括餐單、菜餚簡介及圖片。	25%
室內規劃方案	包括設計概念描述、場地規劃方案及功能分區圖、場地佈置設計方案及效果圖。	10%
投標者 / 公司的經驗	<b>餐飲服務之經驗：</b> 經營四月一日第 16/96/M 號法令第六條第一款所指的餐飲場所之經驗，經驗不足兩年，不獲得分；按照經驗時間，評分如下： 1. 具備兩年或以上經驗，得 5% 2. 具備四年或以上經驗，得 10% 3. 具備六年或以上經驗，得 15% 4. 具備八年或以上經驗，得 20%	20%
租金	得分 = 租金金額 ÷ 最高的租金金額 × 20%	20%

#### 15. 判給及不判給權之保留

- 15.1 判給實體根據各投標書內之資料、本《招標方案》所訂的評標標準及其所佔之比重，按每個商舖的整體評分最高者的準則而作判給。
- 15.2 倘整體評分出現同分數，則以租金金額較高者而作判給。
- 15.3 倘有懷疑投標者 / 公司之間出現串通、所有投標書在質量上或其他原因不符合要求時，判給實體可作不判給的決定。
- 15.4 判給實體有權基於公共利益而不作判給。





## 16. 確定保證金

- 16.1 為保證準確及依時履行因訂立合同所需承擔的義務，獲判給者 / 公司須繳交相等於租賃商舖兩個月之月租金作為確定保證金。
- 16.2 訂立合同前，獲判給者 / 公司須於接獲判給通知後八日內繳交確定保證金。
- 16.3 確定保證金之繳交形式應與臨時保證金所採用之形式相同。
- 16.4 倘獲判給者 / 公司不按指定期限提供確定保證金，澳門政府有權沒收該獲判給者 / 公司的臨時保證金，而判給可視作無效。
- 16.5 倘承租人瑕疵履行或不履行合同所訂定或法定的義務，旅遊學院可沒收承租人所提交之確定保證金而不取決於司法裁判，以支付合同或適用法律所規定的任何罰款以及債項。
- 16.6 倘出現上點的情況，承租人將獲通知於八日內補足該項保證金；倘承租人不依期補足該項保證金，旅遊學院有權單方解除合同。
- 16.7 承租人於合同期屆滿並已完全確實履行所有載於合同內的義務及工作，方可以書面形式向旅遊學院提出返還或解除已繳交確定保證金的要求。
- 16.8 確定保證金不生利息，一切因繳付或提取確定保證金而導致的所有開支費用及應繳稅項，均由承租人承擔。

## 17. 合同擬本

- 17.1 合同擬本將在判給前送交投標書獲選中之投標者 / 公司，以便投標者 / 公司自收到合同擬本之日起五日內就此發表意見。
- 17.2 倘於上點所指期間沒有異議，視為默示同意該擬本。
- 17.3 獲判給者 / 公司繳交確定保證金後，旅遊學院將另行通知其應出席簽約的地點和日期。
- 17.4 所有與簽署合同有關的費用由獲判給者 / 公司負責。
- 17.5 如獲判給者 / 公司沒有在指定的日期、時間及地點出席簽訂合同，且未能於三個工作天內向旅遊學院提出因存有不取決於其意願之充分理由而不能前往



訂立合同，則獲判給者 / 公司失去已提交之確定保證金，而有關判給的效力亦即時終止。

## 18. 爭訟及適用之法律

- 18.1 在合同生效時出現的任何爭訟，適用澳門法律，且澳門法院有權作出審判。
- 18.2 凡本《招標方案》及《承投規則》沒有特別規範之事宜，後補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》。

## 19. 印花稅及其他負擔

- 19.1 編製投標書包括提供保證金的費用皆由投標者 / 公司負責。
- 19.2 按照七月六日第 63/85/M 號法令規定，訂立合同的費用和其他開支皆由獲判給者 / 公司負責。



## 《承投規則》

### 第 1/P/2017 號公開招標

#### “南灣·雅文湖畔 S7 和 S8 餐飲商舖之租賃” 公開招標

#### 1. 標的

是次招標是為南灣·雅文湖畔 S7 和 S8 餐飲商舖之出租作判給，以經營高質素咖啡廊。

#### 2. 權利保留

旅遊學院保留拒絕任何與投標書不符或不恰當使用商舖的權利。

#### 3. 租賃商舖之規定

- 3.1 商舖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及第五組的飲食及飲料場所，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。
- 3.2 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商舖。
- 3.3 商舖的工程、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；商舖內禁止明火煮食及製造大量油煙。
- 3.4 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。

#### 4. 租賃商舖之詳細內容

- 4.1 租賃商舖及期間：



租賃商舖：南灣·雅文湖畔 S7 和 S8 餐飲商舖，即南灣湖景大馬路 470-756 號南灣湖廣場地窖編號 C/V F-1 和 E-1 商舖(圖則見附件五)；

租賃期間：共四十八個月。

4.2 租賃面積如下，具體圖則見附件六：

商舖編號	面積	電錶功率	餐飲類型
			商舖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及第五組的飲食及飲料場所
S7	約 84 平方米	3x50 安培	咖啡廊
S8	約 81 平方米	3x50 安培	土生葡人美食咖啡廊

4.3 營業的基本時間：

- 4.3.1 商舖必須每天開放營運，且每日的基本對外營業時間不得少於十一個小時，同時必須包括上午十一時至晚上十時；
- 4.3.2 承租人在未獲得旅遊學院預先批准之情況下，必須按上點所訂定或已獲旅遊學院批准之時間營業，不得更改時間或中止營業；
- 4.3.3 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學院，並須經旅遊學院書面批准；
- 4.3.4 倘遇特殊情況而臨時未能營業，承租人須即時通知旅遊學院的聯絡人員，並於兩個工作日內向旅遊學院提交書面解釋。

## 5. 承租人之義務

5.1 承租人之基本義務：

- 5.1.1 必須直接管理和經營商舖；
- 5.1.2 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；



- 5.1.3 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。在管理及經營商舖之前及期間，必須遵守其從事業務應遵之法定手續；
- 5.1.4 按本招標的規定經營商舖概由承租人自負，包括所有裝修工程、添置設備、開業、管理及日常運作（如：保安、清潔、水、電、固網電話、寬頻服務等等）的開支均由承租人負擔；
- 5.1.5 遵守現行法例，尤其衛生、勞工及環保等方面，否則，承租人將承擔一切法律責任；
- 5.1.6 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，最遲於第七個月首日開始對外開放；
- 5.1.7 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民事責任保險（投保額不少於澳門幣壹仟萬元），以便就於租賃合同生效期間，因設備的不良運作、因工作執行不善、因設備或工作人員對第三者所引致之意外而產生的所有損失及損害的風險進行投保；包括購買火險；由簽約之日起計一個月內，承租人必須向旅遊學院遞交保險單及保險費收據副本；
- 5.1.8 承租人須負責處理及支付其從事有關活動應繳之稅項。
- 5.2 承租人於商舖內的所有基本佈置不得影響建築物的基本結構。
- 5.3 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學院批准。
- 5.4 承租人必須於其商舖對外開放前，向旅遊學院提交餐單內容及價目表，並須在取得旅遊學院的同意後方可實行。
- 5.5 商舖開始營運後，倘承租人有意對商業管理、經營方案、銷售產品 / 服務方案或室內規劃方案的內容作出重大調整，須於調整前以書面形式向旅遊學院提出申請，得到同意後方可實行。
- 5.6 旅遊學院有權不通過承租人提出的調整及變更，承租人須接受旅遊學院的最終決定。
- 5.7 承租人倘須為商舖登記場所或標誌名稱，必須書面通知旅遊學院並經同意方可進行，登記後亦須向旅遊學院提交有關已登記的證明文件副本。



- 5.8 未獲旅遊學院書面批准，承租人不得在商舖內外進行任何工程或裝修，即使具有必要的工程准照亦然。
- 5.9 為著上點所指許可之效力，必須以書面形式知會旅遊學院擬進行之工程，且須附上有關工程的詳細工作內容，並經旅遊學院書面批准後，方可進行施工。
- 5.10 倘須在商舖的外牆或所有公眾範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旅遊學院審核，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。
- 5.11 承租人須確保商舖內地方的整潔、衛生、清潔及安全。
- 5.12 商舖內的所有相關財物概由承租人負責。
- 5.13 承租人因任何原因導致旅遊學院或第三者損害或損失，概由承租人負責。
- 5.14 商舖建築物之瑕疵或缺陷之維修，既有之機電、消防及供排水系統的維修，均由旅遊學院處理，但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。消耗性物品的維修及更換則由承租人負責。
- 5.15 承租人須向旅遊學院提交以下報告：
- 5.15.1 在租賃期內，每季提交一次季度營運報告，按月份撰寫，在每季結束後十五個工作日內提交，內容包括：
    - 5.15.1.1 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；
    - 5.15.1.2 食物衛生及職安健報告；
    - 5.15.1.3 顧客滿意度報告。
  - 5.15.2 在租賃期內，每年度提交一次年度營運報告，在每年度結束後十五個工作日內提交；
  - 5.15.3 在租賃期完結後的兩個月內提交總營運報告。
- 5.16 承租人在知悉發生導致或能導致合同解除之事實時，應立即通知旅遊學院。
- 5.17 承租人不得將全部或部分的合同地位轉移，或以任何形式將商舖全部或部分分租、出借或轉讓予他人經營或管理。



- 5.18 承租人應根據澳門相關法例優先聘用本地勞工。
- 5.19 如在本《承投規則》內對承租人未作出規範者，按現行《民法典》第九百八十三條及續後數條之規定處理。

## 6. 租金

- 6.1 承租人須按其投標時承諾的租金金額每月支付租金。
- 6.2 由承租日起計，承租人享有首三個月免租佈置優惠；倘早於三個月內完成佈置且投入運作，不影響本點所指的免租。
- 6.3 承租人須在每月首五個工作日內按旅遊學院所指定之地點及方式以澳門幣繳付月租金。
- 6.4 租金包括商舖的租賃費用，不包括水費及電費。
- 6.5 租賃期共四十八個月，首二十四個月按投標金額繳付月租金，其後判給實體有權按市場經濟情況每年調整租金，但加幅上限不超過 10%。

## 7. 租賃商舖的返還

- 7.1 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、撤離商舖、返還商舖並負責相關費用。
- 7.2 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學院繳付澳門幣捌仟元正（MOP8,000.00）。
- 7.3 如屬第 7.1 點所指之情況，旅遊學院有權進入商舖，還原該商舖並把承租人遺留在商舖的所有物品棄置，而承租人不具有要求賠償的權利，且承租人還須支付相關費用。

## 8. 合同期限及續約條件

- 8.1 租賃期為期四十八個月。



- 8.2 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旅遊學院以書面提出續期申請及提交商業管理及經營方案，否則有關之租賃合同將於期限屆滿時失效。
- 8.3 旅遊學院將嚴格評估承租人的餐飲服務質素、各方面表現、商業管理及經營方案內容，方可決定能否續期。
- 8.4 倘申請獲接納，則以相同或較短的期間續期，判給實體並有權調整租金。

## 9. 監察

- 9.1 承租人為本招標而進行之活動將受旅遊學院監察，並有義務隨時應旅遊學院要求，報告各項目進展情況及提供資訊。
- 9.2 旅遊學院有權隨時調查承租人所提供的資料及報告是否準確屬實。
- 9.3 承租人有義務向旅遊學院提供所有澄清資料，並為旅遊學院行使上點所述權利給予所需的協助。

## 10. 罰則

- 10.1 倘承租人未能在指定的日期或按指定的方式繳交租金，旅遊學院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。
- 10.2 不按照合同的規定或時限履行工作，因應不履行或延遲的日數，每項每日可被科處澳門幣壹仟元正（MOP1,000.00）的罰金，直至遵守全部義務為止。
- 10.3 第 10.1 至 10.2 點的罰則不適用於經適當證明的不可抗力的情況。

## 11. 合同之解除

- 11.1 合同得透過雙方當事人協議予以解除。
- 11.2 旅遊學院可基於公共利益，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，但須出示已投資商舖的證明文件。
- 11.3 旅遊學院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：





- 11.3.1 承租人未能於指定時限內補足保證金，又或未按旅遊學院所指定之日期或方式繳付租金；
  - 11.3.2 承租人未能按照 5.1.7 所述投保和於指定期間內交回有關保險的收據；
  - 11.3.3 承租人未能按照 5.1.6 的規定於第七個月首日開始對外開放，但以承租人所提交的解釋被旅遊學院視為合理者除外；
  - 11.3.4 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；
  - 11.3.5 承租人的活動或商舖的經營模式違反現行法律而引致損害或危及公眾安全；
  - 11.3.6 因未能履行合同義務而被科處罰款的項目累計達至十六次；
  - 11.3.7 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；
  - 11.3.8 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。
- 11.4 旅遊學院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，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學院接受者，旅遊學院可立即解除合同。
  - 11.5 解除合時，旅遊學院將透過向承租人發出書面通知為之。
  - 11.6 承租人應以掛號信通知旅遊學院終止合同的意圖，但須於希望終止合同效力日期前最少九十日作出。
  - 11.7 因承租人單方終止合同或因第 11.3 點的原因而被旅遊學院單方解除合同，其將喪失已繳交的確定保證金，且承租人還須繳交相當於兩個月的租金作為賠償。

## 12. 合同之訂立及有關費用

- 12.1 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。



12.2 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。

### 13. 合同的組成部分及優先次序

13.1 根據七月六日第 63/85/M 號法令第四十八條規定，《承投規則》內及招標中供查閱之其他資料均為合同之組成部分，除非合同有明確或暗含的相反規定。

13.2 租賃應根據下列文件所規範：

13.2.1 合同文本；

13.2.2 《招標方案》；

13.2.3 《承投規則》；

13.2.4 招標中其他資料（如《附加說明文件》）；

13.2.5 投標書。

13.3 當上點所指文件的內容出現差異或矛盾時，則按該點所列先後次序決定文件的優先性。

### 14. 修改合同

合同內容的任何修改須取得雙方同意。

### 15. 爭議的解決

在合同生效時出現的任何爭議，將按澳門法律解決，對於雙方未能透過協議解決之矛盾，將呈澳門有權限的法院作出裁決。

### 16. 適用之法律

凡未作特別規範之事宜，後補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 號法令及七月六日第 63/85/M 號法令及《民法典》。

## 附件一

### 投標者 / 公司的簡介 (擬本)

備註：

1. 所有相片請以附件方式遞交；
2. 如填寫空間不足，可自行影印此表格填寫。

<b>1. 成立日期</b> (按投標者 / 公司於澳門特別行政區政府商業及動產登記局作商業登記之日期填寫)
--

--

<b>2. 簡介</b>
--------------

--

### 3. 業務範疇

**4. 過去在籌劃、經營和管理餐飲場所方面的相關經驗**  
**(必須從事四月一日第 16/96/M 號法令第六條第一款所指的場所)**

編號	日期 (格式：年/月 - 年/月； 必須填寫起始及終止年 月，否則不作計算；如目 前仍在進行，則終止日期 填寫“至現在”)	地點	項目名稱	經營內容

附件二（一）

聲明書（擬本）

（個人名義）

\_\_\_\_\_（個人資料：投標者姓名和住所），持有由  
\_\_\_\_\_（簽發機關）發出有效期至\_\_\_\_\_的第  
\_\_\_\_\_（身份證明文件編號）的  
\_\_\_\_\_（身份證明文件類別），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，聲明如獲“南灣·雅文湖畔 S7 和  
S8 餐飲商舖之租賃”的判給，定必在獲通知之日起八日內繳付相等於兩個月之  
月租金作為確定保證金，以保證履行合同所載的義務。

年 月 日於澳門。

經公證認證的簽名：\_\_\_\_\_

附件二（二）

聲明書（擬本）

（法人名義）

\_\_\_\_\_（公司名稱和住所），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，代表人為\_\_\_\_\_，持有由\_\_\_\_\_（簽發機關）發出有效期至\_\_\_\_\_的第\_\_\_\_\_（身份證明文件編號）的\_\_\_\_\_（身份證明文件類別），現以\_\_\_\_\_（公司名稱）的\_\_\_\_\_（簽署所使用之身份：如經理或合法代表等）名義，聲明如獲“南灣·雅文湖畔 S7 和 S8 餐飲商舖之租賃”的判給，定必在獲通知之日起八日內繳付相等於兩個月之月租金作為確定保證金，以保證履行合同所載的義務。

年 月 日於澳門。

具公證效力的認證簽名：\_\_\_\_\_

附件三（一）

聲明書（擬本）

（個人名義）

\_\_\_\_\_（個人資料：投標者姓名和住所），持有由  
\_\_\_\_\_（簽發機關）發出有效期至\_\_\_\_\_的第  
\_\_\_\_\_（身份證明文件編號）的  
\_\_\_\_\_（身份證明文件類別），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，聲明如獲“南灣·雅文湖畔 S7 和  
S8 餐飲商舖之租賃”的判給，定必僱用澳門本地僱員或合法的外地僱員提供服  
務。

年 月 日於澳門。

經公證認證的簽名：\_\_\_\_\_



附件三（二）

聲明書（擬本）

（法人名義）

\_\_\_\_\_（公司名稱和住所），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，代表人為\_\_\_\_\_，持有由\_\_\_\_\_（簽發機關）發出有效期至\_\_\_\_\_的第\_\_\_\_\_（身份證明文件編號）的\_\_\_\_\_（身份證明文件類別），現以\_\_\_\_\_（公司名稱）的\_\_\_\_\_（簽署所使用之身份：經理或合法代表等）名義，聲明如獲“南灣·雅文湖畔 S7 和 S8 餐飲商舖之租賃”的判給，定必僱用澳門本地僱員或合法的外地僱員提供服務。

年 月 日於澳門。

具公證效力的認證簽名：\_\_\_\_\_

附件四（一）

租金建議書（擬本）

（個人名義）

\_\_\_\_\_（個人資料：投標者姓名和住所），持有由  
\_\_\_\_\_（簽發機關）發出有效期至\_\_\_\_\_的第  
\_\_\_\_\_（身份證明文件編號）的  
\_\_\_\_\_（身份證明文件類別），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) 得悉刊登於二零一七年三月一日第九期《澳門特別行政區公報》第二組的第  
1/P/2017 號“南灣·雅文湖畔 S7 和 S8 餐飲商舖之租賃”之公開招標，以及  
其《招標方案》及《承投規則》；
- 2) 以澳門幣 \_\_\_\_\_ 元（填上中文大寫的數目）  
（MOP \_\_\_\_\_）（填上阿拉伯數字的數目）作為每月租賃 S7 餐  
飲商舖的租金；
- 3) 以澳門幣 \_\_\_\_\_ 元（填上中文大寫的數目）  
（MOP \_\_\_\_\_）（填上阿拉伯數字的數目）作為每月租賃 S8 餐  
飲商舖的租金；
- 4) 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。

年 月 日於澳門。

經公證認證的簽名：\_\_\_\_\_

附件四（二）

租金建議書（擬本）

（法人名義）

\_\_\_\_\_（投標公司名稱和住所），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，代表人為\_\_\_\_\_，持有由\_\_\_\_\_（簽發機關）發出有效期至\_\_\_\_\_的第\_\_\_\_\_（身份證明文件編號）的\_\_\_\_\_（身份證明文件類別），現以\_\_\_\_\_（公司名稱）的\_\_\_\_\_（簽署所使用之身份：經理或合法代表等）名義，聲明：

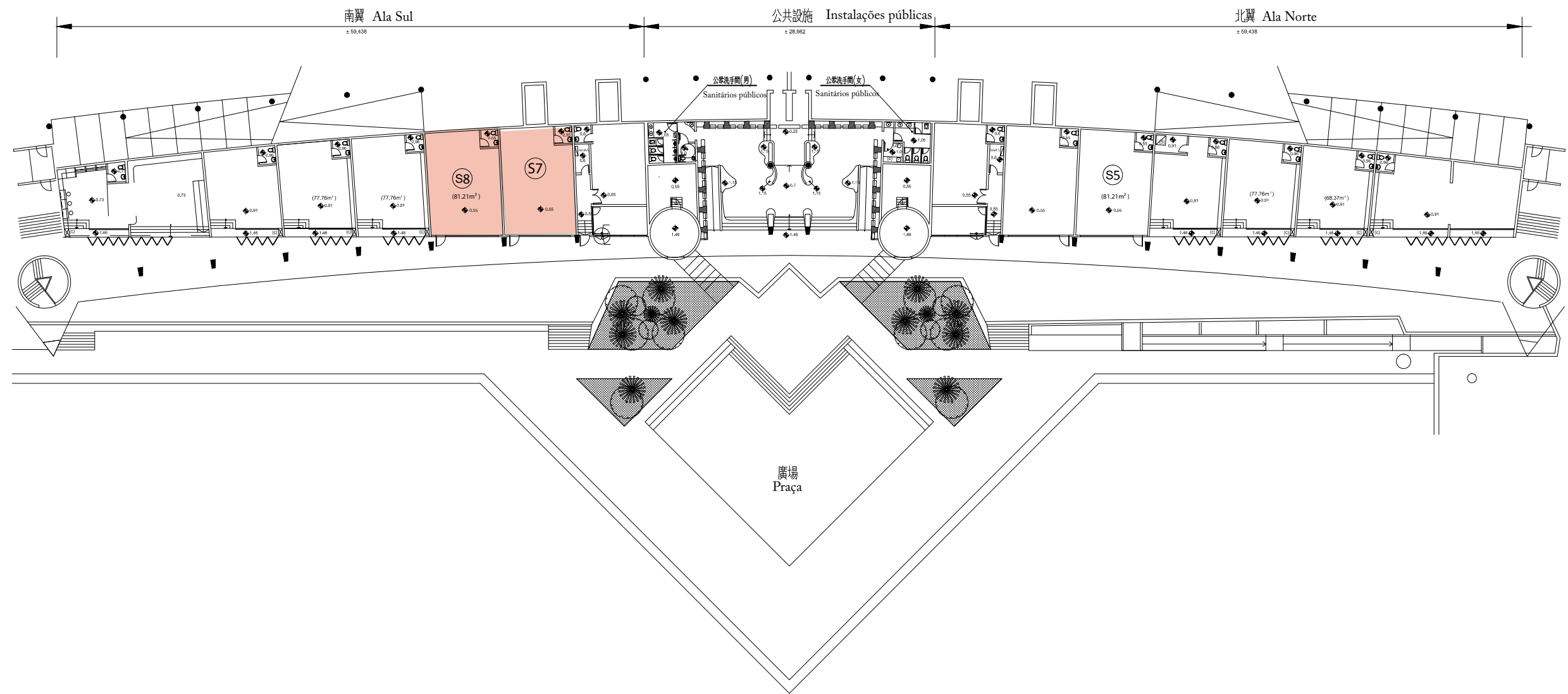
- 1) 得悉刊登於二零一七年三月一日第九期《澳門特別行政區公報》第二組的第 1/P/2017 號“南灣·雅文湖畔 S7 和 S8 餐飲商舖之租賃”之公開招標，以及其《招標方案》及《承投規則》；
- 2) 以澳門幣 \_\_\_\_\_ 元（填上中文大寫的數目）（MOP \_\_\_\_\_）（填上阿拉伯數字的數目）作為每月租賃 S7 餐飲商舖的租金；
- 3) 以澳門幣 \_\_\_\_\_ 元（填上中文大寫的數目）（MOP \_\_\_\_\_）（填上阿拉伯數字的數目）作為每月租賃 S8 餐飲商舖的租金；
- 4) 承諾完全遵守上述公開招標的《招標方案》及《承投規則》所訂明之所有條款及條件，並承擔所提交投標書及其內容的所有責任。

年 月 日於澳門。

具公證效力的認證簽名：\_\_\_\_\_

# 附件五：南灣·雅文湖畔圖則

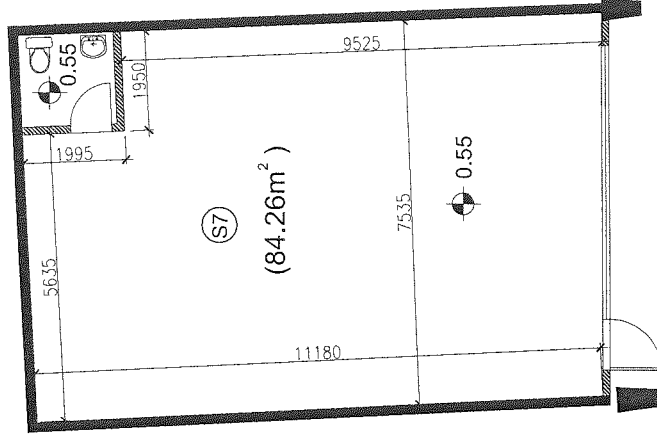
## Anexo V : Plantas das lojas do Anim'Arte NAM VAN



註：1.所有尺寸只作參考，以現場實際尺寸為準。  
2.圖紙顯示之尺寸單位為毫米。

Notas: 1. Todas as medidas indicadas servem apenas de referência, prevalecendo as medidas reais do local.  
2. As medidas indicadas nas plantas estão em milímetros.

附件六：南灣·雅文湖畔S7商舖圖則  
Anexo VI : Planta da loja S7 no espaço Anim'Arte NAM VAN

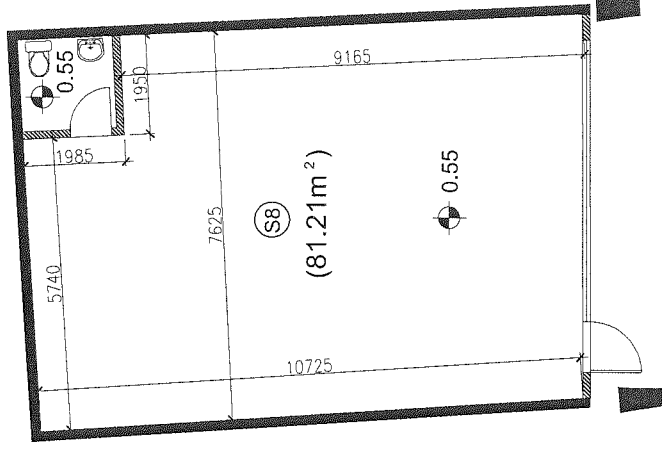


圖例： 結構牆 結構牆  
Legend: 磚牆 磚牆  
Parede estrutural Parede estrutural  
Parede de tijolo Parede de tijolo

S7 平面圖 1:100 (A4)  
Planta da loja S7 1:100 (A4)

註：1. 所有尺寸只作參考，以現場實際尺寸為準。  
2. 圖紙顯示之尺寸單位為毫米。  
Notas: 1. Todas as medidas indicadas servem apenas de referência, prevalecendo as medidas reais do local.  
2. As medidas indicadas na planta estão em milímetros.

附件六：南灣·雅文湖畔S8商舖圖則  
Anexo VI : Planta da loja S8 no espaço Anim'Arte NAM VAN



圖例： 結構牆    Parede estrutural  
磚牆    Parede de tijolo

S8 平面圖 1:100 (A4)  
Planta da loja S8 1:100 (A4)

註：1. 所有尺寸只作參考，以現場實際尺寸為準。    Notas: 1. Todas as medidas indicadas servem apenas de referência, prevalecendo as medidas reais do local.  
2. 圖紙顯示之尺寸單位為毫米。    2. As medidas indicadas na planta estão em milímetros.