



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化發展基金
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

第 001/CA/FDC/2023 號公開招標

“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔”

《公告》

根據文化發展基金於 2023 年 5 月 25 日作出的第 837/DELIB/CA/2023 號決議，
文化發展基金現進行“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔”的公開招標。

- 1 判給實體：文化發展基金。
- 2 招標方式：公開招標。
- 3 招標標的：為促進文化藝術的教育普及、為本澳藝文社群提供穩定創作和聚落空間，文化發展基金推出具條件活化的場地，吸引企業與文化藝術機構合作，善用場地推出對社會經濟、文化旅遊和豐富城市文化氛圍具裨益的活化項目，並由企業為主體負責場地的日常營運與場地使用期間的維修保養工作，使更多社區空間能夠成為支持澳門產業多元發展的力量。
- 4 租賃範圍：澳門南灣湖景大馬路 470 至 756 號柏湖停車場地庫 A-1 座、B-1 座、C-1 座、D-1 座、E-1 座、F-1 座、I-1 座、J-1 座、K-1 座、L-1 座、M-1 座、N-1 座。
- 5 租賃期：5 年。
- 6 底價：每月租金金額不可低於是次公開招標所訂之最低報價，為每月壹拾捌萬澳門元(MOP180,000)。
- 7 投標資格：
 - 7.1 投標人必須於公告所指截標日前，已於澳門特別行政區財政局和商業及動產登記局作開業及商業登記。
 - 7.2 是次公開招標不接納自然人商業企業主或以合作經營方式的投標人參與投標。
- 8 臨時保證金：伍萬澳門元(MOP50,000)。
- 9 確定保證金：相等於 2 個月租金的金額。
- 10 查閱卷宗及索取其副本之地點、日期及時間：



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化發展基金
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

- 10.1 地點：澳門冼星海大馬路金龍中心 14 樓 A 室之文化發展基金。
- 10.2 日期：自公告刊登於《澳門特別行政區公報》之日起至截標日止。
- 10.3 時間：辦公時間內(星期一至四，上午九時至下午一時及下午二時三十分至五時四十五分；星期五上午九時至下午一時及下午二時三十分至五時三十分)。
- 10.4 卷宗副本：有意投標人可於截標日前，於辦公時間內，親臨位於澳門冼星海大馬路 105 號金龍中心 14 樓 A 室文化發展基金接待處查閱及索取招標文件，但需以現金方式繳付印制成本費用澳門元壹佰元正 (MOP100.00)，或透過文化發展基金網頁(<https://www.fdc.gov.mo/zh-hant/>)免費下載。
- 11 遞交投標書的地點及期限：
- 11.1 地點：澳門冼星海大馬路金龍中心 14 樓 A 室文化發展基金。
- 11.2 截止日期及時間：2023 年 7 月 17 日，下午 5:45。
- 12 解釋會及場地視察：
- 12.1 解釋會將於 2023 年 6 月 7 日上午 10:00 於澳門冼星海大馬路金龍中心 14 樓 A 室之文化發展基金進行，會後將安排現場視察。
- 12.2 有意投標人請於 2023 年 6 月 5 日下午 5:45 或之前致電基金 28501000 預約出席(每間公司出席人數不超過 2 人)。
- 13 公開開標地點、日期及時間：
- 13.1 地點：澳門冼星海大馬路金龍中心 14 樓 A 室之文化發展基金。
- 13.2 日期及時間：2023 年 7 月 18 日，上午 10:00。
- 14 評標標準：
- 14.1 評標標準如下：

序號	評分參項	描述	百分比
1	經營規劃方案(包括商舖、廣場區、塗鴉區和湖面區)	項目整體營運規劃的完善程度、具清晰的階段性量化指標、目標合理且具實現可能、提供的產品和服務的吸引力和多元化程度、宣傳銷售計劃的可行性。	25%



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化發展基金
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

2	項目預期的經濟效益、社會效益(促進澳門藝術教育、扶持藝文業界和連結社區)	項目能否創作多元化的收入、獲得利潤，並為社會創造就業機會，項目能否積極促進社區經濟發展，對文化旅遊及支持澳門文化產業多元發展的裨益。 項目對推廣澳門文化形象的作用、項目能否豐富澳門居民的文化生活、與周邊社區及文化資源的聯繫及帶動作用、對促進澳門藝術教育、扶持藝文業界，彰顯和傳播澳門特色文化上產生助益。	20%
3	投標人的經驗和資源，以及項目執行團隊的技術能力	投標人在文創空間經營或相關商業營運上的經驗，投標人是否具足夠資金和人力資源承擔和統籌項目營運，團隊成員的職業履歷、專業技能和過往經驗是否與項目相匹配。	20%
4	空間規劃方案(包括商舖、廣場區、塗鴉區和湖面區)	空間規劃設計的美觀性和合理程度，營運方案與雅文湖畔的地點、整體氛圍、空間佈局的契合程度。	15%
5	項目預算的合理性	預算編制是否清晰、具說服力及理據，判斷項目的總體規模是否合理、收入預測是否客觀、各項目的開支是否符合市場價格。	10%
6	租金	得分=租金金額/最高的租金金額*10%	10%

14.2 如投標人承諾獲判給後將與目前的承租人合作經營部分商舖，將獲加 0 至 10 分(百分制)，為此，投標人須提交與目前承租人簽署的合作意向文件(倘未能提交，則不予以計分)：評分標準將尤其以擬合作經營的前承租人數目、其經營情況及與投標人規劃方案的契合度等作出評分。

15 標書有效期：投標書有效期為九十(90)日，由公開開標日起計，並可參照七月六日第 63/85/M 號法令第三十六條的規定延長。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化發展基金
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

二零二三年五月二十五日，於文化發展基金

行政委員會主席

張建洪