



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”

《承投規則》

1 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。

2 權利保留

文化發展基金保留拒絕接受任何與投標書不符或認為以不合適的方式營運商鋪的情況。

3 租賃範圍之詳細內容

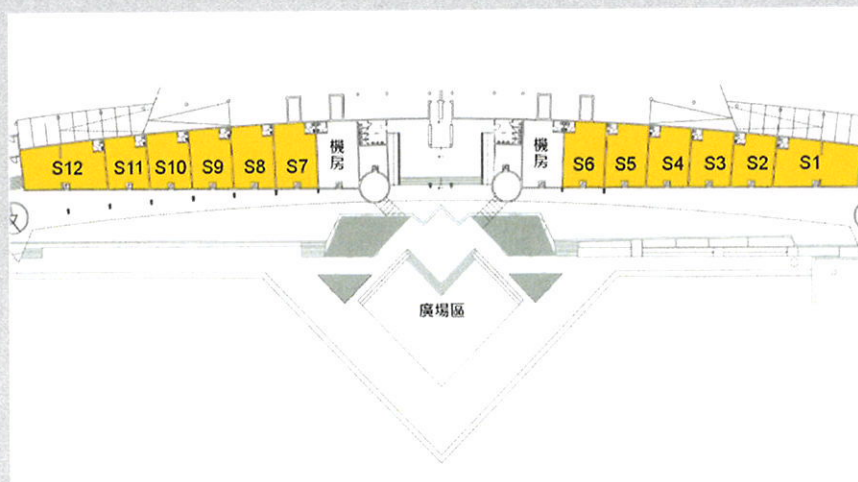
- 3.1 租賃範圍：澳門南灣湖景大馬路 470 至 756 號柏湖停車場地庫 A-1 座、B-1 座、C-1 座、D-1 座、E-1 座、F-1 座、I-1 座、J-1 座、K-1 座、L-1 座、M-1 座、N-1 座。
- 3.2 場所附近概況：南灣·雅文湖畔佔地面積 3,008 平方米，包括廣場區、塗鴉區和 12 間面積為 70-120 平方米的商鋪，目前是一個結合餐飲、水上單車、文創產品展示銷售和戶外裝置裝飾的休閒片區，鄰近舊法院、多個商業購物中心和旅遊景點，可一覽南灣湖畔景觀。
- 3.3 租賃期間：共六十(60)個月(5 年)
- 3.4 商鋪面積及電錶功率：



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

商鋪面積及電錶 功率（具體商鋪 圖則詳見附件 I）	商鋪編號	面積	電錶功率
	S1（即 N-1C/V）	117.87m ²	33.6KVA
	S2（即 M-1C/V）	68.3m ²	單相 20A ^註
	S3（即 L-1C/V）	73.36m ²	單相 20A ^註
	S4（即 K-1C/V）	77.67m ²	三相 20A ^註
	S5（即 J-1C/V）	81.3m ²	33.6KVA
	S6（即 I-1C/V）	84.26m ²	33.6KVA
	S7（即 F-1C/V）	84.26m ²	33.6KVA
	S8（即 E-1C/V）	81.21m ²	33.6KVA
	S9（即 D-1C/V）	77.76m ²	單相 20A ^註
	S10（即 C-1C/V）	73.37m ²	單相 20A ^註
	S11（即 B-1C/V）	68.37m ²	33.6KVA
	S12（即 A-1C/V）	117.57m ²	69KVA

註：S2 號至 S4 號及 S9 號至 S10 號商鋪共用一個電錶，現時商鋪分到的用電量。





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

4 租金金額、繳付方式及場地交付

- 4.1 承租人須按其投標書內所載之金額支付每月租金。
- 4.2 承租人須在每月的十五日前按基金所指定之地點及方式以澳門元繳付月租金。
- 4.3 基金可於租賃期滿 36 個月時調升租金，租金調升幅度上限為 20%。
- 4.4 租金僅包括商舖租賃的費用，不包括水電等費用。
- 4.5 免租期：由商舖交付予承租人之日起計，承租人享有首 3 個月免租期；即使承租人於上述期間內完成裝修、佈置並投入運作，亦不影響本點所指之免租。
- 4.6 基金預計於 2024 年 1 月交付 S1 至 S5 號及 S7 至 S12 號商舖，而 S6 商舖，則預計於 2024 年 7 月交付予承租人，故直至基金交付 S6 商舖之月，租金自動扣減十二份之一。

5 活化計劃的要求

- 5.1 營運方向：跨領域的藝文聚落空間。
- 5.2 營運目標：藝術教育、聚落共生、社區發展、商業運作。

藝術教育	促進文化普及、藝術教育和創作，鼓勵市民，尤其兒童及青少年發揮創意思維。
聚落共生	讓文化藝術機構有穩定創作、交流、實踐空間，激發跨界和具創造力的合作項目，共同打造良好友善之產業氛圍。
社區發展	透過文化藝術與社區相連結，發展出各類具公眾參與性及聚落特色活動，增添市民生活的文化藝術色彩，達致凝聚社區居民、塑造地方形象、引入入區的效果。
持續經營	具完善的商業模式及營運計劃(包括詳細的財務預算、生產、宣傳、銷售策略)，積極拓展收入，以達致可持續經營。

5.3 12 間商舖的營運要求：

- 5.3.1 其中 3 間用於營運提供各類與文化藝術(如表演藝術、視覺藝術等)相關的親子藝術教育服務和社區文化活動。



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

5.3.2 其中 1 間用於營運兼售本澳特色文創產品及生活精品的藝文書店。

5.3.3 其中 8 間由投標人靈活規劃，可用作商業經營、特色餐飲、銷售或服務行業等；鼓勵與文化藝術主題結合。

5.4 活化計劃應以片區形式進行構思，為“南灣·雅文湖畔”訂立主形象及宣傳推廣計劃，以一個整體的概念向外宣傳“南灣·雅文湖畔”。

5.5 投標人應在活化計劃考慮如何利用廣場區、塗鴉區及湖面區（該等區域不包括在是次招租範圍內），並倘獲判給，為落實有關計劃，須自行向管理有關區域的權限實體提出所需的申請。

5.6 商鋪設有固定空間銷售最少 20 個澳門原創文創品牌的產品。

5.7 商鋪每年最少舉行 12 場開放公眾參與的社區或文化活動（如演出、體驗工作坊、分享會、講座、放映會等）。

5.8 每年最少 4 次運用廣場區舉辦戶外演出、市集、嘉年華或節慶活動。

5.9 每年最少更新一次塗鴉區的塗鴉作品。

6 商鋪營運的規定

6.1 商鋪僅可用作經營獲判給所限定的用途。

6.2 承租人須於商鋪交付之日起計 3 個月內完成倘有的裝修工程，並正式對外營業，但獲基金延長該期間者除外。

6.3 營業時間：

6.3.1 每日最少營業 7 間商鋪，其中最少 3 間須為營運第 5.3.1 或 5.3.2 點規定用途之商鋪。

6.3.2 每間商鋪的基本營業時間不得少於八小時。

6.3.3 承租人須按獲基金批准之時間營業，不得更改或中止營業；如需更改，必須事先獲基金批准。



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

- 6.3.4 可選擇全年開放營業或實行週休一日制，如安排每週休息日，可選定除星期六及星期日以外的 1 日作為每週休息日；除每週休息日外，亦可在 10 個強制性假日中選定最多 5 日休假。
- 6.3.5 倘遇特殊情況而臨時未能營業，承租人須即時通知基金，並於兩個工作日內提交合理的書面解釋；倘遇不可抗力情況未能營業，承租人須與基金協調營業時間。
- 6.4 承租人須向以澳門特區為總址或具其代表之保險公司就所有商舖購買火險及民事責任保險（投保總額不少於貳仟肆佰萬澳門元（MOP24,000,000.00）），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，並於簽合同之日起計及續後每期保險生效日起計的一個月內，向基金遞交保險單及保險費收據正本。
- 6.5 為營運商舖所需的一切開支費用，包括所有裝修工程、添置設備、管理及日常運作（如：保安、清潔、水、電等）的開支均由承租人負責。
- 6.6 承租人須保持商舖及售賣產品的整齊、衛生和清潔，且確保所有為本招標標的而進行的一切行為或活動，均遵守所有適用的現行法例及公共行政機關的指引及規定，尤其與環境保護相關的法規及指引，以避免噪音、空氣污染、光污染及水污染等對周邊環境帶來影響。
- 6.7 商舖內不允許儲存或使用流動式之石油氣罐及火水（煤油），並嚴禁明火煮食及設有明火設備。
- 6.8 倘承租人設置隔油井，須定期檢查並清除隔油井的油脂，保持有效運作。
- 6.9 營運餐飲服務的商舖須符合四月一日第 16/96/M 號法令的規定，且須確保出售的食物、飲料及餐飲環境符合相關法律規定，尤其第 5/2013



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

號法律《食品安全法》的規定。

- 6.10 倘須為商舖登記場所或標誌名稱，承租人須書面通知基金並經基金同意方可進行，登記後亦須向基金提交有關已登記的證明文件副本。
- 6.11 倘須在商舖的外牆或周圍的公共空間進行任何宣傳或廣告，承租人須事先向基金申請，並附上相關宣傳或廣告設計圖予基金審批，並須向權限部門申領牌照及按規定進行安裝，且承租人須為廣告招牌之安裝購買不少於 MOP100,000.00 保險額的第三者責任保險。
- 6.12 經營須具權限部門發出准照的業務，承租人在完成相關准照申請程序起計一個月內，須向基金提交准照副本，如准照須定期續期，則須在完成准照續期手續之日起計一個月內向基金提交續期文件的副本。
- 6.13 商舖的電力負荷，承租人必須自行評估商舖的電力負荷是否符合所經營具體事業的需要，及承擔不可增加商舖供電量的風險。承租人如需增加供電量，必須自行向電力公司申請，且為增加電量而衍生的問題由承租人自行承擔及解決；同時，承租人須自行辦理手續及協調施工，以及承擔因配合增加供電量所需之一切工程及費用。另承租人必須取得基金及權限部門批准後，方可進行相關之更改工程。
- 6.14 承租人須接受基金及所有獲基金授權的人士，按需要在任何時間進入商舖查察其使用狀況。
- 6.15 如商舖因不可抗力、檢修或保安需要等原因而暫停營業，承租人無權要求基金給予補償，亦無權要求減免承租人須承擔的義務或負擔。
- 6.16 因可歸責於承租人的原因而令第三方損害或損失，承租人須自行負責；同時，基金有權追究其相應責任。

7 裝修工程的規定

- 7.1 未獲基金許可，承租人不得在商舖內外進行任何工程或裝修，即使具



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

有必要的工程准照亦然，且不影響第 7.3 點的規定

- 7.2 為營運商舖涉及的所有基本佈置、任何室內及室外裝修工程，均不得影響建築物的基本結構。
- 7.3 對商舖實施的任何室內及室外裝修工程，倘屬不涉及內部結構更改的室內裝修或屬小型維修工程，須事先向基金作出通知；倘屬拆除原有設備、安裝、拆除或變更水電設施、供排水管道、通風及空調管道，均須獲基金批准後方可實施；倘涉及室外工程（包括戶外裝置）或為進行有關工程而需短暫佔用商舖以外的空間，均必須事先獲基金許可，並按澳門現行工程申請程序向相關部門提出申請，經諮詢基金意見並獲批准後方可實施，且確保工程展開前已購買建築工程責任險，以保障於施工期間，因意外事故導致建築本身之損毀及第三者人身及財物的損失。
- 7.4 為著上點所指許可之效力，承租人須以書面通知基金擬進行之工程，且須附上有關工程的詳細工作內容。
- 7.5 裝修工程完成後 15 日內，承租人需通知基金，由基金派專業人員檢查裝修工程是否按申請時的裝修工程方案進行，若符合要求，商舖可正式營運，否則承租人需展開修正工程直至符合要求。
- 7.6 如屬為進行有關工程需短暫佔用商舖以外的空間，承租人須在工程完成時恢復其佔用空間的原狀。
- 7.7 商舖裝修工程的進行可參考澳門環境保護局的相關環境指引，並積極考慮商舖能源消耗的優化設計及技術。有關指引可參考環境保護局網站：<https://www.dsapa.gov.mo/guide.aspx>。

8 商舖及設備維修保養的規定

- 8.1 承租人須承擔商舖的日常維修保養，包括建築物的缺陷之維修，既有



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

之機電、空調系統、供電系統、消防及供排水系統及設備的維修保養，以及消耗性物品的維修及更換等，為此，承租人須遵守基金倘有的補充指引及指示。

8.2 上點所指的空調系統包括但不限於分體式冷氣及接駁風喉式分體機組、VRV 系統、抽氣扇、冷氣供電箱及控制箱及排風系統。

8.3 供電系統設備包括但不限於低壓總掣櫃及配電箱。

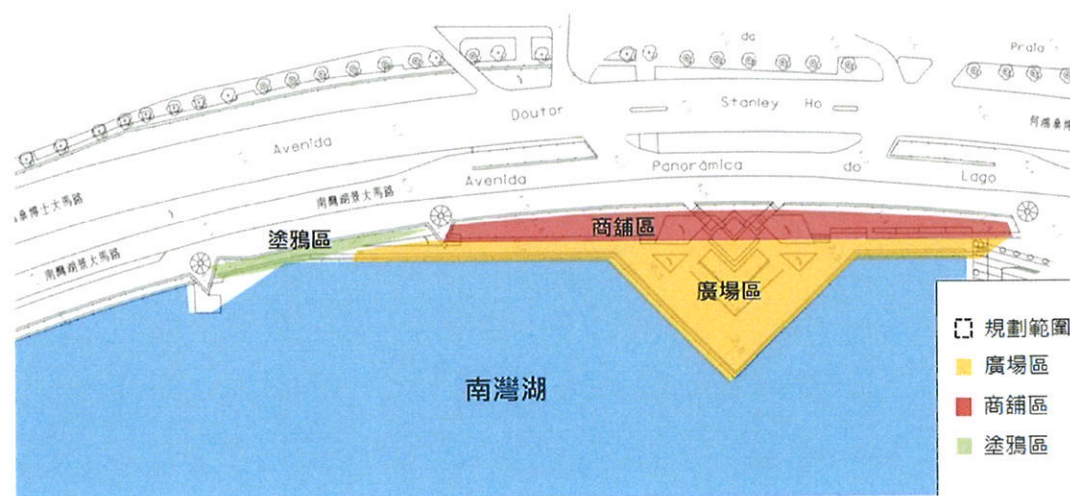
8.4 倘遇突發或緊急情況，承租人需立即通知基金及文化局，並按基金指示進行維修工作。

8.5 消防系統之一切保養及維修均需符合法律規定，尤其第 15/2021 號法律核准的《樓宇及場地防火安全的法律制度》。

8.6 倘承租人需更換或拆除原有的設備，須向基金提出申請。

9 南灣・雅文湖畔商舖外廊區、廣場區及塗鴉區的保安、清潔及日常綠化維護

9.1 由於活化計劃以片區形式進行，承租人需負責租賃期內商舖外廊區、廣場區及塗鴉區(下稱“維護區域”)的日常保安、清潔及綠化維護，並承擔涉及的全部費用，區域範圍詳見下圖：





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

9.2 承租人需分別按附件 II、III 及 IV 的規定，對“維護區域”進行日

常保安、清潔及綠化維護，並遵守基金倘有的補充指引及指示。

9.3 為維持“維護區域”的日常保安秩序，承租人需定期對商舖區的 CCTV

設備進行維護保養，並遵守基金倘有的指引及指示。

10 合同地位移轉與轉租

10.1 承租人不得將全部或部分的合同地位移轉。

10.2 經基金許可，承租人可將部分商舖轉租。

10.3 轉租須遵守以下原則：

10.3.1 確保南灣雅文湖畔商舖營運的秩序及正常運作；

10.3.2 能向市民及旅客提供更佳的服務；

10.3.3 能更有效益地使用商舖。

10.4 倘承租人將商舖部份轉租，其轉租合同的租金不得超出本批給相應商舖租金的 20%，但獲基金許可超出者除外。

10.5 為適用上點的規定，轉租商舖的租金以其面積佔整體面積的比例作為計算基礎。

10.6 在需以承租人名義提出申請的事務中，承租人應協助處理次承租人進行經營和營運所需的手續或其它事宜。

10.7 禁止再轉租商舖。

11 轉租合同

11.1 承租人必須透過具標準條款的轉租合同進行轉租，而承租人根據合同須履行的義務也須適用於次承租人；為此，承租人須將商舖的轉租合同交基金許可。

11.2 標準條款文本中必須載有以下內容：

11.2.1 次承租人的識別資料及地址；



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

- 11.2.2 轉租合同期限；
 - 11.2.3 轉租的活動項目、類別或用途；
 - 11.2.4 次承租人應向承租人繳付的款項；
 - 11.2.5 轉租所涉及的空間的示意圖；
 - 11.2.6 轉租合同雙方的權利及義務；
 - 11.2.7 倘租賃合同終止，轉租合同即告失效。
- 11.3 除標準條款外，承租人亦得在轉租合同中訂定不抵獨租賃合同的特別條款。
- 11.4 所有轉租合同的條款不得抵獨租賃合同，尤其不影響承租人應負的義務。
- 11.5 承租人須監督次承租人履行轉租合同。
- 11.6 在合同範圍內，承租人須就次承租人的行為負連帶責任。
- 11.7 承租人須在簽署轉租合同後十五日內，將轉租合同副本送交基金備案。
- 11.8 如經基金及承租人協商後，對租賃合同作出倘有的修改，則承租人必須及時及全面地檢視其已簽署的所有轉租合同，並及時對轉租合同的條款作必要的修訂，以確保不抵觸經修訂的租賃合同。
- 11.9 倘轉租合同終止，承租人須為次承租人承擔所有責任。
- 11.10 倘租賃合同終止，轉租合同即告失效。
- 12 承租人的義務
- 12.1 按訂定的地點、時間、方式及金額繳付租金。
 - 12.2 本招標所涵蓋的營運概由承租人自負盈虧。
 - 12.3 必須繳付所有因營運、使用商舖而產生的費用，包括水費及電費，並須購買相關保險。



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

- 12.4 如獲悉商舖內有損壞、缺陷或存在任何危險，須立即告知基金。
- 12.5 必須確保租賃範圍內及“維護區域”的整潔、衛生及安全，不得作出危及商舖安全及衛生之行為，不得在場所內存放危險或影響衛生的物品。
- 12.6 承租人必須妥善保養、保管及使用由基金交付的設施和物品，並須保持良好的狀況；倘有關設施及物品有任何損壞或遺失，必須立即通知基金；倘屬人為破壞的原因引致有關設施或物品遺失或損壞，概由承租人負責一切賠償。
- 12.7 承租人及其員工必須嚴格遵守基金的指引及指示。
- 12.8 承租人應確保其員工在工作時遵守衛生和安全守則。
- 12.9 必須遵守相關規定處理垃圾。
- 12.10 確保銷售產品及所有為本招標而進行的活動均遵守適用的法律規定，若出現違反情況，一切法律後果概由承租人自行負責。
- 12.11 於合同終結或解除時，將商舖返還予基金。
- 12.12 本《承投規則》規定的其它義務。

13 租賃商舖的返還

- 13.1 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或恢復至獲基金批准的狀況、撤離、返還商舖及由基金所提供的設施與物品，並負責相關費用；如發現有違失或損壞，由承租人承擔相應的責任。
- 13.2 不論因任何原因，倘承租人違反上點的規定，每延遲一天必須向基金繳付捌仟澳門元(MOP8,000.00)，即使不足一日亦視作一日計算。
- 13.3 如屬違反第 13.1 點所指之情況，基金有權進入商舖，還原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基金賠償的



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

權利，且承租人須支付相關費用。

14 監察

14.1 承租人為本招標而進行之營運活動受基金監察，並有義務隨時應基金要求，報告各商舖經營或活動進展情況及提供資料。

14.2 承租人須向基金提交以下報告：

14.2.1 在租賃期內，每年提交一次營運報告，並於每年一月內提交，在租賃期完結後的兩個月內提交總營運報告，內容包括但不限於：

14.2.1.1 項目執行情況(包括產品銷售、提供服務、舉辦活動情況，以及到訪人流統計)

14.2.1.2 項目經營財務情況(包括項目收入、支出、利潤或虧損情況)

14.3 營運中期評估

14.3.1 於資助期第 36 個月，基金將對承租人以下列 3 種方式進行中期評估：

14.3.1.1 實地考察：基金可到場地查訪，檢視場地的平日實際營運和人流狀況、建築物的維護情況。

14.3.1.2 文件評審：基金就承租人提交之第一期、第二期及第三期項目營運報告，對場地的營運表現及成效、社會效益、財務收支情況進行詳細評估。

14.3.1.3 評估會議答辯：承租人須出席評估會議答辯，匯報過去 36 個月場地營運情況，並就不足之處提出改善措施。

14.3.2 倘若承租人未能通過中期評估，則解除合同，承租人須按相關規定返還場地。

14.4 對於商業營運上的決定如宣傳方式、銷售方式、非主要團隊成員變



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

更、舉辦的文化活動、提供的產品或服務、場地開放的範圍等方面，當更改不涉及偏離項目的核心，則承租人可因應市場環境靈活作出調整，並在提交報告時進行說明。

14.5 如上述更改涉及改變項目的核心，又或屬於更改股東、項目負責人、核心團隊成員、經營規劃方案、空間規劃方案、營業時間、涉及重新進行裝修工程，則承租人須提出申請並由基金作出事前審批。

14.6 基金有權隨時調查承租人所提供的資料及報告是否準確屬實。

14.7 承租人有義務向基金提供所有澄清資料，並為基金行使上點所述權利給予所需的協助。

15 糾正措施

15.1 在開展處罰程序並發現承租人部分或完全不履行、或瑕疵履行合同規定後，如同時符合下列情況，基金可在作出處罰前向承租人作出勸誡，並指定一期間以便糾正不符合規定的情況：

15.1.1 相關不符合規定的情況可予糾正；

15.1.2 承租人之前未曾違反同一合同規定，或雖曾違反同一合同規定，但上一次因作出勸誡而將程序歸檔已超過一年。

15.2 如承租人在指定期間內對不符合規定的情況作出糾正，則基金作出程序歸檔的決定。

15.3 如承租人不在指定期間內對不符合規定的情況作出糾正，則繼續處罰程序，並按第 16 點規定作出處罰。

15.4 糾正期限屆滿後，基金將進行查核以確認承租人是否已按合同或基金之要求作出糾正。

16 罰則

16.1 未經基金預先許可之情況下停止營運，首十天每間每日可科處伍佰澳



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

門元 (MOP500.00)，緊接之第十一天起每日可科處壹仟澳門元 (MOP1,000.00)。

16.2 倘承租人部分或完全不履行、或瑕疵履行合同規定，基金可按承租人違反每一項規定的次數，科處壹仟澳門元 (MOP1,000.00)。

16.3 如屬第 15.3 點所指的情況，除按上點規定科處罰款外，基金亦可按不符合規定情況的持續日數，自糾正期間屆滿日起計，按日科處壹仟澳門元 (MOP1,000.00)，直至相關不符合規定的情況已獲糾正。

16.4 上述三點的罰則不適用於經適當證明的不可歸責於承租人或不可抗力的情況。

16.5 為著第 15.1 至 15.3 點規定的適用，基金將定期進行查核以確認承租人是否已按合同或基金之要求作出糾正，以便作出處罰決定，且即使違反規定的持續性不足一日亦視作一日計算。

16.6 倘承租人違反合同規定，基金將對承租人提起處罰程序，並在科處任何罰款前，基金將以書面通知承租人，並說明原因，以便承租人於十日內提交答辯。

16.7 承租人須按基金指定之期限、地點及方式繳付罰款，倘逾期不繳罰款，基金有權從確定保證金中扣除有關罰款。倘確定保證金被扣除罰款後，承租人須在收到基金通知日起計十日內重新補繳保證金至原來金額。

16.8 為適用本條之規定，凡由商舖的經營人作出的違反合同之規定，不論是否屬次承租人，皆視為承租人違反相關規定。

16.9 科處本條所規定的罰款並不免除承租人對第三者或有的責任及其他依法應承擔的責任。

17 合同之解除



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

- 17.1 合同得透過雙方協議予以解除。
- 17.2 基金可基於公共利益，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，否則基金有權拒絕欠缺投資證明文件部分作出賠償。計算賠償額時，將考慮剩餘的租賃期間及承租人對設施及設備所作出且不能復原的投資，且賠償額不超過伍佰萬澳門元。
- 17.3 基金可因下列原因解除合同，且承租人無權以損失為由索償：
- 17.3.1 承租人未能於指定時限內補足保證金，又或未按基金所指定之日期或方式繳付租金，但經合理解釋且獲基金接納者除外；
- 17.3.2 承租人不遵守合同之規定，尤其是違反《承投規則》內任何關於租賃空間之規定及承租人義務時；
- 17.3.3 承租人未能通過中期評估；
- 17.3.4 承租人已達三十日未清繳因不履行義務而被科處的罰款；
- 17.3.5 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；
- 17.3.6 承租人作出危害國家安全、違反公共秩序或善良風俗的行為；
- 17.3.7 不確切遵守或屢次不遵守合同的規定或履行義務時有嚴重過錯；
- 17.3.8 全部或局部、有償或無償地轉移合同地位，又或未經基金同意，將商舖轉租。
- 17.4 當出現基金可解除合同之事實時，基金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基金接受者，基金將立即解除合同，並將透過向承租人發出書面通知為之。
- 17.5 承租人應以掛號信方式向基金提出單方解除合同，但須於終止合同日



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

期前最少一百八十日作出。

17.6 因承租人單方解除合同或因第 17.3 點的原因(第 17.3.3 點除外)而被基金單方解除合同，承租人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。

18 合同之訂立及有關費用

18.1 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。

18.2 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。

19 合同的組成部分及優先次序

19.1 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。

19.2 租賃應根據下列文件所規範：

19.2.1 合同文本；

19.2.2 《招標方案》；

19.2.3 《承投規則》；

19.2.4 招標中其他資料（如《附加說明文件》）；

19.2.5 投標書。

19.3 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。

20 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
文化發展基金
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

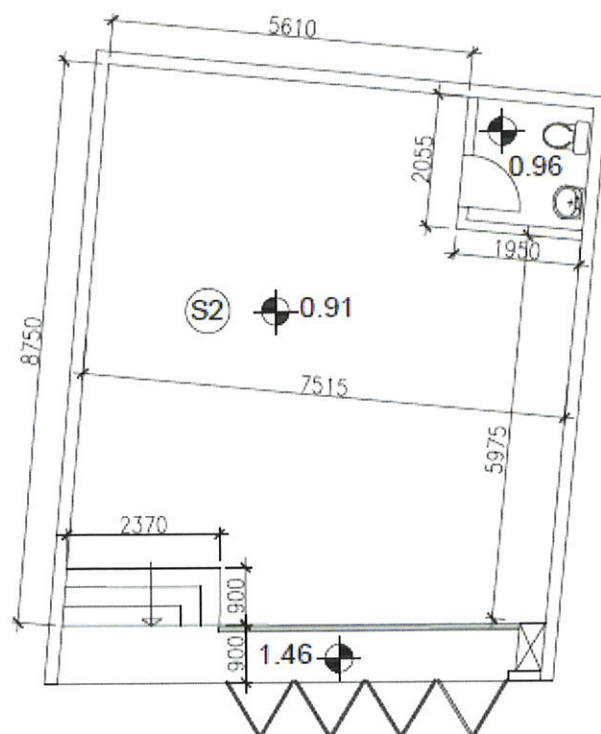
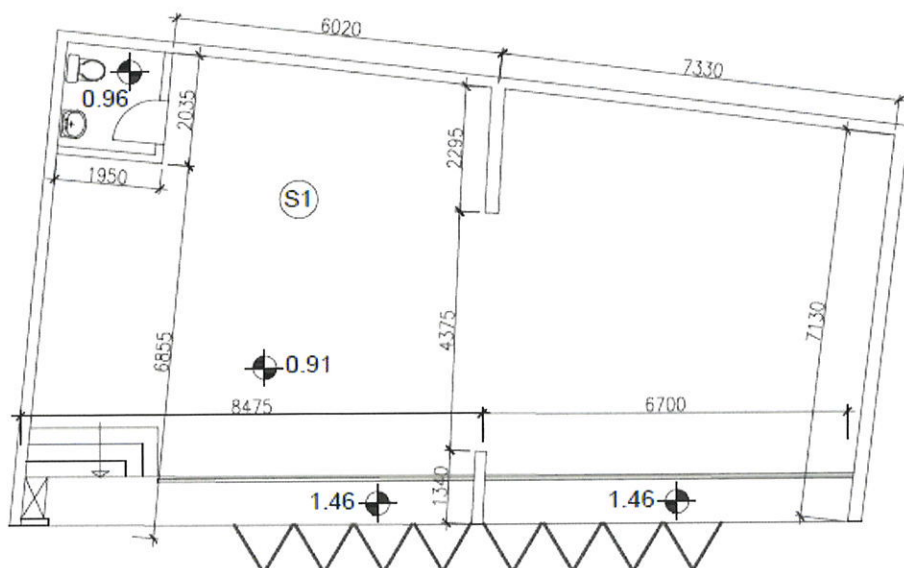
21 適用之法律

按本《招標方案》及《承投規則》執行，當中未作特別規範者，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》、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號法令及七月六日第63/85/M號法令、《民法典》等。



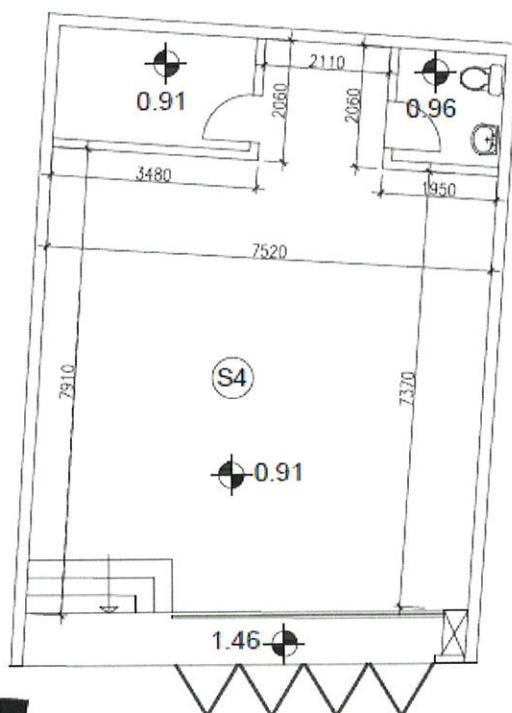
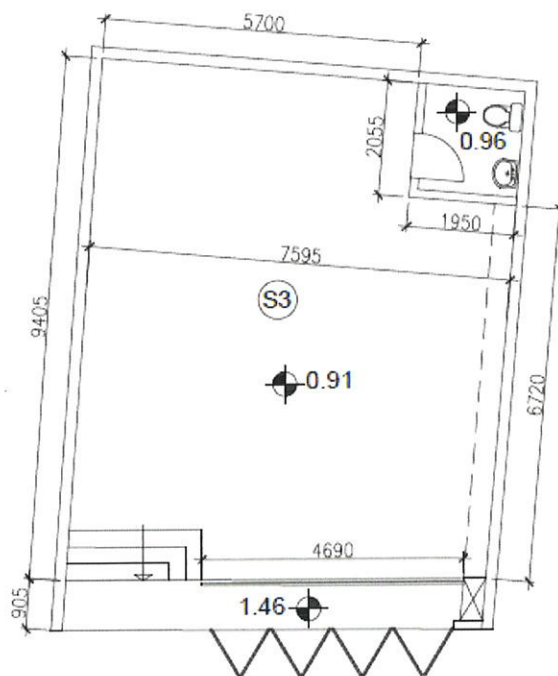
澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化發展基金
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

附件 I 《S1-S12 商鋪圖則》



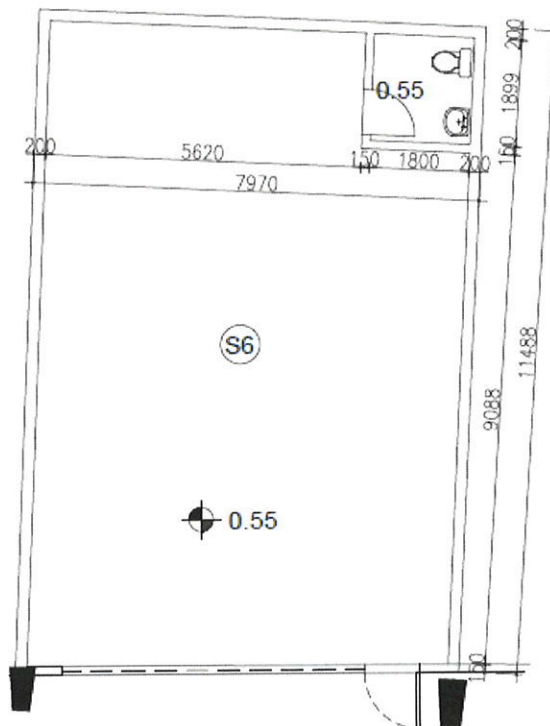
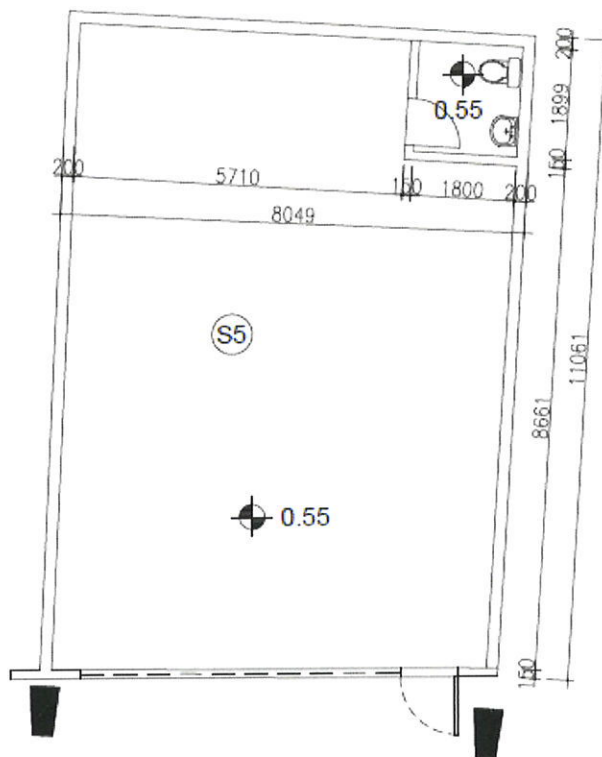


澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化發展基金
Fundo de Desenvolvimento da Cultura





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



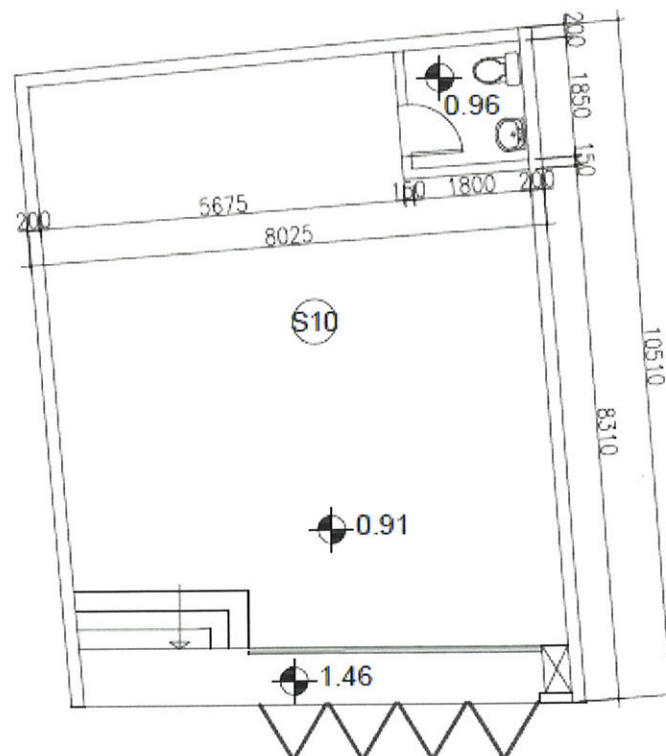
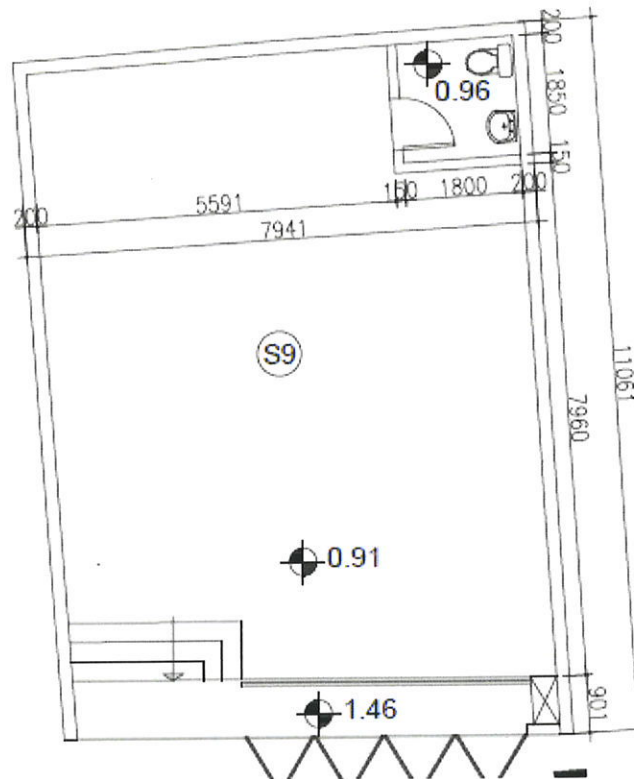


澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化發展基金
Fundo de Desenvolvimento da Cultura



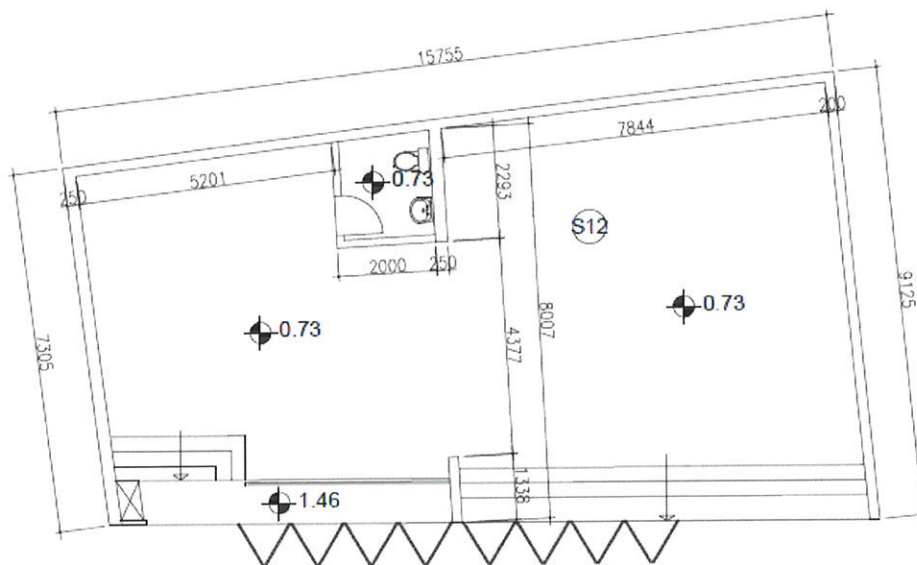
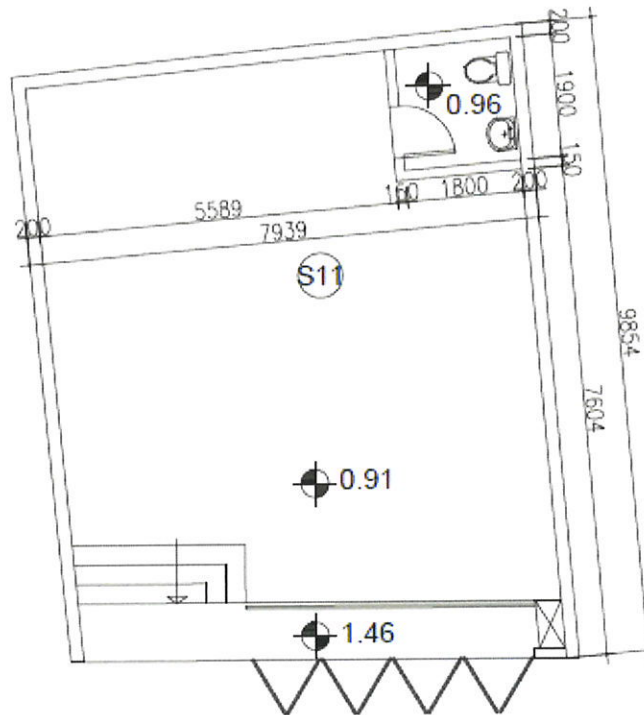


澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化發展基金
Fundo de Desenvolvimento da Cultura





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





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

附件 II 《保安工作指引》

- 1 承租人須保持南灣·雅文湖畔商舖外廊區、廣場區及塗鴉區內(下稱“維護區域”)的秩序，並按本工作指引執行保安工作及因應實際情況需要，按基金指示調整工作內容。
- 2 為維持南灣·雅文湖畔商舖外廊區、廣場區及塗鴉區內的秩序，承租人需設置適量保安員於下述區域進行24小時保安工作，保安時間為星期一至星期日，包括強制性假日及公眾假期：
 - 2.1.1 南灣·雅文湖畔商舖區外廊北翼及相連廣場區域；
 - 2.1.2 南灣·雅文湖畔商舖區外廊南翼及相連廣場區域；
 - 2.1.3 南灣·雅文湖畔塗鴉區。
- 3 保安員不可長期逗留在保安休息室內，且需保持保安室鐵閘常關。
- 4 保安員需準時上班、準時下班及完成工作交接後方能下班，執行任務期間不可擅離職守，並須簽署出勤記錄。
- 5 保安員須進行巡查工作，以防偷竊或破壞設施，為此，承租人須作巡邏記錄，以備基金查閱。另如經基金同意或按基金之要求，巡查的時間可作調整。
- 6 保安員進行交接時，需清楚交代當值時發生的一切事項。
- 7 保安員必須清楚及了解第28/2004號行政法規《公共地方總規章》的各項規定，如遇有在區內進行違法的活動，必需作出勸喻或禁止，如禁止任何人士在區內塗鴉、賭博、破壞公共地方或其它一切危害公眾安全的行為。
- 8 應天氣的變化，如遇暴雨、雷暴、季候風或颱風等天氣狀況，作出相應措施。
- 9 當氣象局通知有關颱風消息時，需妥善安排做好防風工作，並與基金保持聯絡。
- 10 勸喻及禁止市民作出“維護區域”內告示牌所顯示的禁止行為。
- 11 保安員須每日檢查“維護區域”內各項公共設施，勸阻不適當的使用行為，避免意外發生或設施受損。
- 12 如有需要，保安員應配合基金指示，就於“維護區域”內舉辦之活動協助進行保安工作，如維持人群秩序及疏散、按要求設立圍封區或採取其它臨時安全措施等工作。
- 13 倘保安員發覺“維護區域”內設施受到破壞或發生任何突發事件（如市民受傷、爆竊、水浸、樹木倒塌等），除按情況向警方求助之外，承租人需立即通知基金及文化局。



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

- 14 保安員須每日檢查“維護區域”內所有設備、設施及植物，包括照明系統，並作記錄。倘發現損毀或不正常運作，須儘快通知基金。倘有關損壞對公眾構成潛在危險，應即時作出臨時安全措施。
- 15 保安員須穿著整齊制服及佩帶有效證件，當值時不得擅離職守、睡覺、使用手提電話瀏覽網上資訊或視訊等。
- 16 保安員於執行工作期間需攜帶通訊工具，以便相互聯繫。
- 17 於懸掛八號或以上颱風訊號時，在具安全條件下，保安人員需留守侯勤，但因應實際狀況可作出調整。



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

附件III 《清潔指引》

1. 承租人須保持南灣·雅文湖畔商舖外廊區、廣場區、塗鴉區及機房內(下稱“維護區域”)清潔,並按本工作指引執行清潔工作及因應實際情況及需要,按基金指示調整工作內容。
2. 為保持“維護區域”之良好潔淨環境,承租人需於每日10:00-23:00(星期一至星期日,包括強制性假日及公眾假期),安排清潔人員駐場,負責“維護區域”內之日常清潔工作。
3. 清潔人員須穿著整齊制服及佩帶有效證件,當值時不得擅離職守、睡覺、使用手提電話瀏覽網上資訊或視訊等。
4. 清潔人員須掃除及清理“維護區域”,包括花槽範圍之樹葉、枯枝、垃圾,及其他影響環境的積水、沙泥、碎石、異物及垃圾等。
5. 清潔人員每天必須整理及用垃圾袋妥善包好大型垃圾桶內的垃圾,並經整齊捆紮後(需提供合適的垃圾袋),放於管理部門指定之垃圾收集處,確保環境清潔乾淨,且視乎實際情況更換垃圾桶之垃圾袋。
6. 不時清掃“維護區域”範圍之地面及通道,以保持“維護區域”地面整潔。
7. 在需要時自行安排高壓洗地機清洗地面,以經常保持地面整潔,不著生苔蘚植物及不滑溜為原則。
8. 污水不可以排放到連接湖內的清水渠內。
9. 如有需要,清潔人員應配合基金指示,協助於“維護區域”內舉辦之活動的相關清潔工作及其它權限部門對渠道、污水井、清水井及沙井之清潔工作。
10. 如因清潔過程不當導致設施損壞,應由清潔公司作出賠償及向基金提交事件報告書,且承租人須負連帶責任。
11. 倘於清潔管理過程中發生事故,應即時通知基金,並且事後需以書面形式向基金報告。



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

附件IV《綠化維護指引》

- 1 承租人須對南灣·雅文湖畔商舖外廊區、廣場區及塗鴉區內(下稱“維護區域”)的樹木、草坪及植物進行檢查和護理(包括樹木空洞及蟲蟻檢測),保持植物和樹木美觀、整齊及健康;
- 2 承租人需對綠化範圍植物定期澆水、除雜草、翻土、施肥、控高、疏枝、除果、滅蟲及防病等的綠化工作;
- 3 修剪所有植物或花卉,並控制高度和保持形態,注意植物不能伸出行人路及遮蓋交通燈或指示標誌;
- 4 主動更換枯萎、受蟲害之植物及花卉,保持植物或花卉之美觀、整齊及健康,並按時節更換合適時花;
- 5 除草工作應注意下述事項:
 - 5.1 除草藥不用稀釋;
 - 5.2 使用電鑽時要十分小心,避免鑽嘴接觸石面時造成損害;
 - 5.3 千萬不可嘗試把任何植物連根拔起;
 - 5.4 使用藥水時要穿上膠手套、注射藥水時,應慢慢注射,使藥水滲入植物內;
 - 5.5 木質植物:先用剪刀把樹枝除去,然後把樹幹剪斷(下剪處越靠近建築表面越好),直徑一公分或以上的樹幹,必須先以電鑽(~2mm鑽嘴)鑽孔,然後用針筒把除草藥注射入樹幹內;
 - 5.6 外露樹根部份:較粗的樹根可先用電鑽每隔5公分左右鑽孔,用針筒把除草藥注射入內,較小的根可用噴壺把除草藥噴灑在其表面;
 - 5.7 草本及攀藤植物:把建築物上可除去之植物先用剪刀去除,然後把除草藥噴灑在其表面;
- 6 所有盆栽植物均需提供底盤及花盆,並按需圍上金布,並須注意檯面盆栽的盆底不能有積水,以免對木傢俬造成損壞;
- 7 清潔花槽內、花槽邊緣及其周邊集水渠或排水口的枯葉和垃圾,保持綠化帶環境清潔;
- 8 在維護期內,如維護範圍的植物因疾病、生蟲(非人為破壞)等可預防之自然原因而枯萎,承租人須供應、更換種植同一品種及高度規格一致的植物;
- 9 清除建築物立面牆身之雜草及寄生植物;
- 10 自行清理因保養而產生的垃圾及積水。
- 11 對4米以上樹木修剪要求:
 - 11.1 在施工前,必須先行檢查所有樹木的生長情況;
 - 11.2 修剪樹木時,若施工前發現樹木生存或健康狀況欠佳,或現場外在環



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

- 境導致不適宜修剪，或修剪後有機會死亡或出現病害，必須以書面方式知會基金，基金將決定是否繼續修剪工作；
- 11.3 修枝時要把枝條修成小塊，然後以吊運方式緩緩放下和移走，防止損壞建築物；
- 11.4 在修剪期間，若發現樹木出現白蟻、蜂巢、真菌、根莖中空或染病，必須以書面方式知會基金；
- 11.5 承租人應使修剪後的樹木保持健康，對其提供一切必要的保養服務；
- 11.6 對於任何事故或問題，承租人必須以書面方式陳述情況並提供補救措施；
- 11.7 服務人員應依照基金人員的技術意見及現場指導修剪樹木；
- 11.8 工作範圍包括疏枝、控高、清除枯枝、斷枝，確保沒有倒塌風險；
- 11.9 修剪後用大樹愈傷塗膜劑對其傷口進行保護，並根據大樹本身的情況對其進行輸液，增加營養；
- 11.10 承租人應切斷寄生植物，採取如噴灑草甘磷除草劑等必要措施，使其根部枯萎；
- 11.11 提供臨時防火設備，滅火樽和安全帽，小藥箱等安全設備，以確保施工安全；
- 11.12 承租人必須安排一名駐場代表管理現場隊伍，並負責監控工作施工和檢查樹木；
- 11.13 承租人必須自備所有機械儀器、設備及其他工具，以供工作施工之用；
- 11.14 修剪工作如需佔用車輛道路或公共行人道，承租人可持本基金判給通知文件自行向相關部門作出申請；