



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”

《書面釋疑回覆》

- 1 申請法人公司之組成必須澳門人持股 50%以上?

答：不需要。

- 2 《招標方案》第 13.2 點中，若與商戶合作，需提交意向書，有關意向書有甚麼格式要求?以及需要認筆跡?

答：合作意向文件沒有格式要求，且不要求對簽名進行公證認定，但需從合作意向文件中可見現有商戶明確的合作意向，並有基本的雙方權利義務規定。

- 3 《招標方案》第 13.2 點中，同一商戶，可與不同投標人簽合作意向書嗎?

答：由於《招標方案》第 13.2 點對此沒有限制，且僅有一間獲判給公司，故同一商戶可與不同投標人簽合作意向書。

- 4 附件 V，核心團隊成員可以同時兼任其他投標公司的核心成員?

答：可以。

- 5 附件 V，項目負責人可以同時兼任其他投標公司的項目負責人?

答：可以。

- 6 附件 V，核心團隊成員可以是非澳門居民嗎?

答：可以。

- 7 利用廣場之活動，可與其他社團合辦?需要以有關聲明書表述?

答：可以，且沒有形式要求。



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

- 8 根據《承投規則》第 5.3.3 點，其中 8 間商舖由投標人靈活規劃，可用作商業經營、特色餐飲、銷售或服務行業等，並需符合第 6 點商舖運營的規定，想查詢除以上內容外，是否會有更多商業運營上的規定？如：特色餐飲的銷售食/飲品種類限制等？

答：除本招標文件的規定外，承租人仍需按現行法律規定營運商舖。

- 9 就 2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔公開招標文件來看，是次承租人為物業管理及運營角色，需向基金支付 12 間商舖之租金，並為商舖、廣場區、塗雅區及湖面區進行清潔、保安及綠化維護服務，想查詢除以上支出項目外，承租人是否有權向 12 間商舖收取管理或行政費用？以及承租人是否會有其收入來源之限制？

答：根據《承投規則》規定，承租人需向基金支付商舖之租金，並為商舖外廊區、廣場區及塗鴉區進行保安、清潔及日常綠化維護，並承擔相關開支。根據《承投規則》第 10.2 點規定，承租人僅可將部分商舖轉租，且須經基金許可，而承租人與次承租人之間的關係，包括雙方的權利及義務，在不得抵觸租賃合同，尤其不影響承租人應負的義務下，由雙方自行決定。另外，招標文件並沒有對承租人之收入進行限制。

- 10 根據《招標方案》第 7.3.2、7.3.3 及 7.3.4 點，投標人需提交近兩年的損益表、財務狀況說明及相關經驗，想查詢如投標人為澳門新公司，並未有以上提及之文件，可以以甚麼文件作代替？並且是否會對評分有影響？

答：即使投標人為新公司，仍需參照《招標方案》附件 III 及附件 IV 格式，按投標人於開業後的損益表及財務狀況情況，填上相關數據資料(例：如沒有銷售收入，則應於該空格以劃線方式表示或填上 0)，並按《招標方案》第 7.3.4 點之規定，提交說明投標人在商業管理、文創空間營運方面的經驗文件(倘若沒有相關經驗，亦需指出未具相關經驗)，否則，根據《招標方案》第 10.1.10 點之規定，投標書將不被接納。

- 11 根據《招標方案》第 13.1 點，第 1 及第 4 項評標標準，需於商舖、廣場區、塗鴉區及湖面區進行空間規劃，而根據《承投規則》第 5.5 點，如需使用以上空間需向有關區域的權限實體提出所需的申請，想查詢以上 4 片區域之權



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

限實體及使用規限以便訂制空間規劃方案。

答：廣場區及塗鴉區現由文化局管理，而湖面區由市政署管理。

- 12 根據《承投規則》第 14.3.1 點，於資助期第 36 個月，基金將對承租人進行中期評估，想查詢此處列出之「資助期」中的「資助」為何意？因在標書文件中未能找到資助內容及說明。

答：根據《承投規則》第 14.3.1 點，於資助期第 36 個月，基金將對承租人進行中期評估，這裏提及的「資助期」應為「租賃期」。

- 13 根據招標方案第 13.2 點，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鋪，將獲加 0 至 10 分(百分制)，此處之加分制是否於總分上另外加上？而相關之加分比例否會有更多說明？

答：是，根據《招標方案》第 13.2 點獲加之分數，將於總分上加上，且評標委員會將按第 13.2 點規定的評分標準進行評分。

- 14 整個項目是否一定需要保持「雅文湖畔」這個名稱，如承租人用投得的項目以冠名方式去營運這是否可以？例 ABC(公司名稱)之雅文湖畔。

答：須先向基金申請並獲批准後才可。

- 15 由承租人分租的單位，租約是怎樣組成？是否有任何條款限制？店鋪的業權是屬政府那一個部門？因為涉及日後分單位營運上的需要，例如申請勞工申請牌照等。

答：根據《承投規則》第 11.2 點的規定，轉租合同必須載有以下內容：“次承租人的識別資料及地址”、“轉租合同期限”、“轉租的活動項目、類別或用途”、“次承租人應向承租人繳付的款項”、“轉租所涉及的空間的示意圖”、“轉租合同雙方的權利及義務”、“倘租賃合同終止，轉租合同即告失效”，且所有轉租合同的條款不得抵觸租賃合同，尤其不影響承租人應負的義務。另外，12 間商鋪由澳門特別行政區持有。

- 16 之前的租戶有否成功取得教育牌的經驗，如有請問是哪一個單位？



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

答：現未有租戶取得教育相關牌照。

- 17 按照《招標方案》第 2 條規定了投標人的資格及《招標方案》第 10.1.10 的規定，欠缺第 7.3.2 附件 III 將被視為不被接納，倘投標人為 2023 年成立的公司，未具備《招標方案》第 7.3.2 附件 III 所指的 2021 及 2022 年之相關數據資料，在此情況下，參照附件 III 格式提交一張沒有資料的表格會否視為不被接納？

答：倘投標人為新公司，未能參照《招標方案》附件 III 及 IV 格式填上相關數據資料，則應於該空格以劃線方式表示或填上 0。

- 18 按照《招標方案》第 13.1 所羅列的評分參項，除序號 6 租金已列明具體的計分公式外，其餘序號 1 至 5 並沒有細列出來。請問序號 1 至 5 是否由評審委員會的主觀判斷來評分？是否已訂定可量化的評分計算公式或計算標準？請提供評分參項序號 1 至 5 所述的內容之各細項的詳細計分方法。

答：評標委員會將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《招標方案》第 13.1 點規定的每一評分參項，以整體方式進行評分，且基金將判給總評分最高的投標人。

- 19 按照《承投規則》第 4.4 所述，“租金僅包括商舖租賃的費用，不包括水電等費用”，是否即表示除了商舖的水電等費用由投標人負責外，同時，公共空間（如廣場塗鴉區、商舖外之走道、綠化區、公用洗手間及機房內之設施設備等）之水電等費用也由投標人承擔？倘是，請 貴基金提供最近 3 個月之水電等一切有關營運公共空間之相關費用、現時公共水錶數量及管徑尺寸、現時公共電錶數量及功率大小，以供投標人就《招標方案》第 7.3.8 所指的財務預算作出合理且符合實際的項目預算編製。

答：承租人僅需負責因營運商舖及機房內設施設備而產生之水電等費用，而其它公共空間之水電費用承租人不用承擔。

- 20 按照《承投規則》第 3.4， 貴基金清楚列出了現時各商舖的面積及電錶分佈及功率，然而，沒有提及水錶的相關資料，請提供現時各商舖的水錶分佈及管徑，以供投標人評估各商舖可營運/經營的項目類型來提交可實行的經營計



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

劃方案及用途。

答：水錶分佈及管徑請見《書面釋疑回覆》的附圖。

- 21 a) 在商舖交付予承租人後，承租人需向 貴基金提交施工方案並獲批後，再由商舖業主向承租人提供更改工程許可同意書，承租人才具備條件向土地工務運輸局申請工程准照，並在取得工程准照後方可合法施工(對商舖進行裝修)。請問由承租人向 貴基金提交施工方案至獲得更改工程許可同意書需時多久？

答：基金將盡快處理相關程序，而時間需按實際施工規劃及方案而定。

- b) 承上所述，按照《承投規則》第 4.5，“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”，倘由承租人向 貴基金提交施工方案至獲得更改工程許可同意書超出 3 個月免租期，免租期可否順延？

— 答：免租期屬由商舖交付予承租人之日起計，並不受其他因素影響。

- 22 a) 請問各商舖是否按照《承投規則》附件 I《S1-S12 商舖圖則》作為獲判給後的交付標準？同時可否提供商舖的剖面、立面、供排水、消防及機電圖則，以作日後還原的標準？
b) 倘否，是否由目前的承租人作出還原後，才作交付予新的承租人？
c) 倘新的承租人與目前的承租人達成合作經營商舖協議，有關商舖是否可保留現狀而於交付時不作還原？

答：一般情況下，商舖將以恢復原狀的狀態交予新的承租人，但不防礙承租人與現有商戶協商，並經權限部門同意下，以保留現狀的狀態返還商舖並向新承租人作出交付。供排水、消防圖則請見《書面釋疑回覆》的附圖。

- 23 按照第 38/93/M 號法令第二條的規定，“私立教育機構係指屬於私人實體、以任何教育模式進行教育及教學之場所”，因此承租人為執行《承投規則》第 5.2 營運目標提及的“藝術教育”時，應遵守上述法令進行。然而，是次公開招標之租賃範圍為栢湖停車場地庫 A 至 I 座，與教育及青年發展局指引，地庫場所不符合條件經營教育場所。為此， 貴基金於《承投規則》中要求在地庫範圍經營教育與現行教育場所之相關規定有所抵觸，請問投標人就此應如何



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

作出規劃及日後營運？

答：承租人應按場地條件，構思提供“藝術教育”服務的方式。

24 按照《承投規則》第 5.5，投標人應在活化計劃中利用廣場區、塗鴉區及湖面區，並由承租人向管理有關區域的權限實體提出所需的申請。在此情況下，請問：

- a) 承租人應以何種身份向管理有關區域的權限實體提出所需的申請？
- b) 廣場區、塗鴉區及湖面區的相關管理權限實體分別是哪個公共部門？
- c) 在廣場區、塗鴉區及湖面區舉辦的活動，可否向公眾或參與者收取門票、攤位費、行政開支等費用？又或基金會否承擔舉辦的活動之部分或全部開支？

答：應以承租人身份在取得文化發展基金的同意下，向權限實體提出所需的申請。廣場區及塗鴉區現由文化局管理，而湖面區由市政署管理。承租人可按活動的實際情況收取合理的營運成本費用，而舉辦活動之全部費用應由承租人承擔。

25 過去數年，有一些由不同的實體在雅文湖畔舉行的活動，如花車巡遊、光影節等，倘上述活動在未來仍於雅文湖畔廣場區或湖面區舉辦，是否可納入《承投規則》第 5.8 所指的每年最少活動次數內？

答：不可。根據《承投規則》第 5.8 點規定，需由承租人每年最少 4 次運用廣場區舉辦戶外演出、市集、嘉年華或節慶活動。

26 就《承投規則》第 8.1、8.2 及 8.3 所指的設施、設備及系統，承租人須作出維修更換及保養，

- a) 在編製投標書預算時，有需要就相關設施、設備及系統的詳細內容及數量作出日常維修/保養的預算規劃，因此，請 貴基金就承租人需負責的設施、設備及系統，提供詳細的清單及現時每月相關的維護費用概算。
- b) 在交付時， 貴基金會否就承租人需負責的設施、設備及系統，向承租人提供過往的保養報告等文件，確保在交付時，一切相關的設施、設備及系統處於正常運作的狀態？

答：承投規則第 8 點已列明設施、設備及系統的類別，而具體清單及狀態將



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

在交付場地時提供。

- 27 公共洗手間及洗手間門外之空間、保安室是否屬《承投規則》第 9.1 所規定之日常保安、清潔及綠化維護範圍，並承租人需負擔有關費用？

答：公共洗手間及洗手間門外之空間不屬日常保安、清潔及綠化維護範圍，而保安室則屬日常保安、清潔及綠化維護範圍，需由承租人負擔有關費用。

- 28 就《承投規則》附件 II 及附件 III 之指引，貴基金對保安及清潔人員有沒有最低人數要求？

答：根據《承投規則》附件 II 及附件 III 之規定，基金沒有對保安及清潔人員設最低人數要求，但承租人需按實際情況需要，設置適量保安員維持區內的秩序及整潔，並有需要按基金的指示，調整保安及清潔工作內容。

- 29 承租人除對轉租商舖之租戶收取《承投規則》第 10.4 所指的租金外，是否可另外收取轉租商舖之管理費、廣告費？

答：《承投規則》除對轉租租金作限制外，承租人與次承租人之關係、權利或義務，在不得抵觸租賃合同，尤其不影響承租人應負的義務下，由雙方自行決定。

北冥 ±59,438

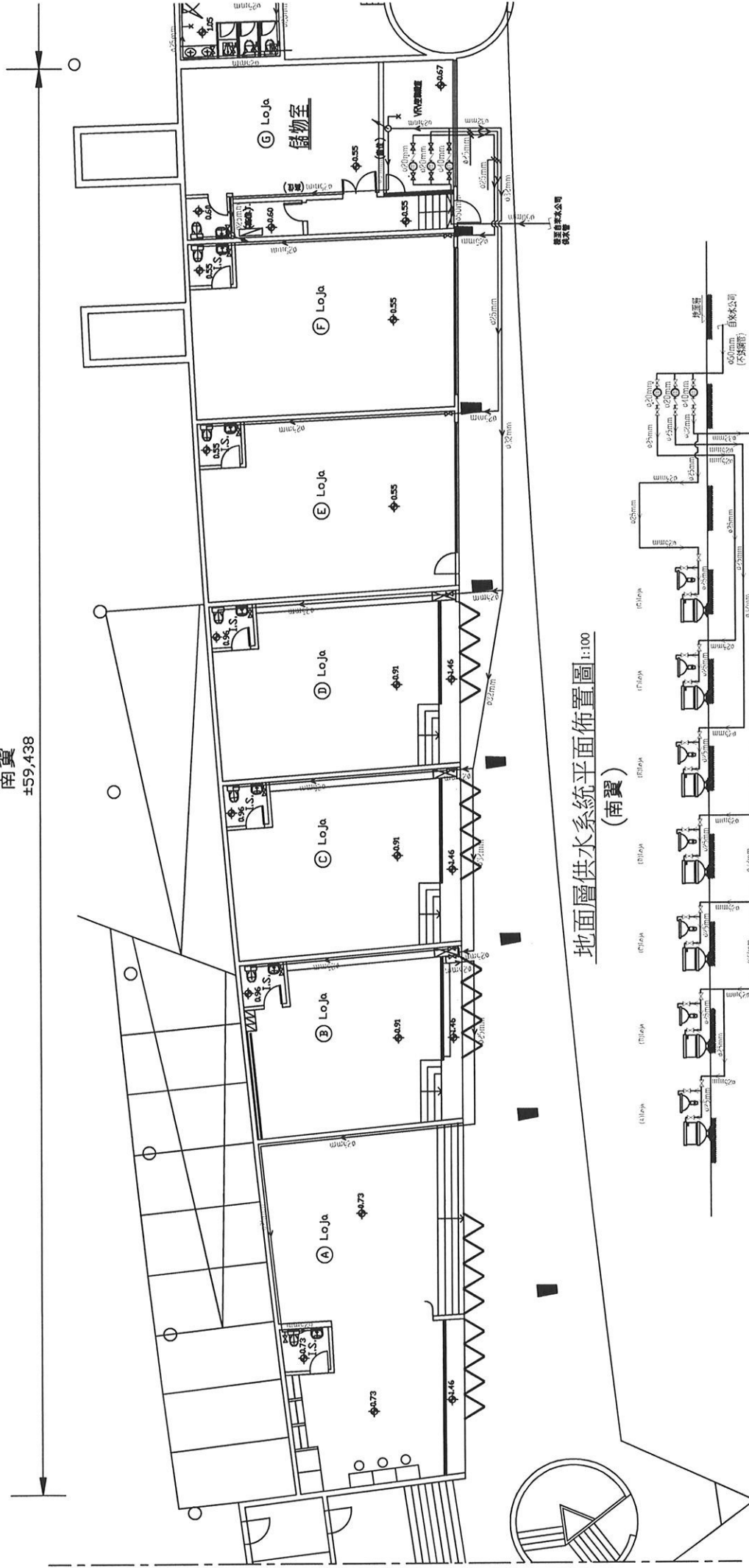


地面層供水系統平面佈置圖 1:100



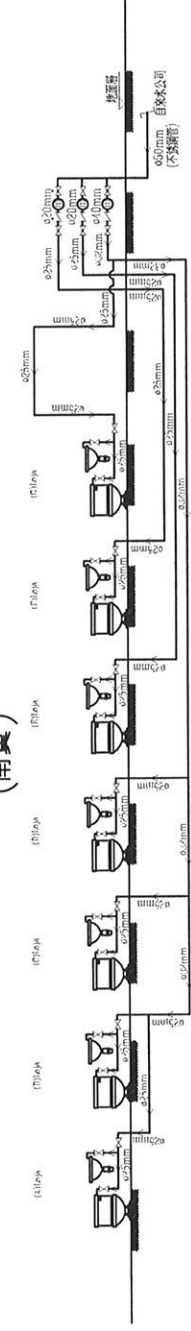
地面層供水系統剖面圖

南翼
±59,438



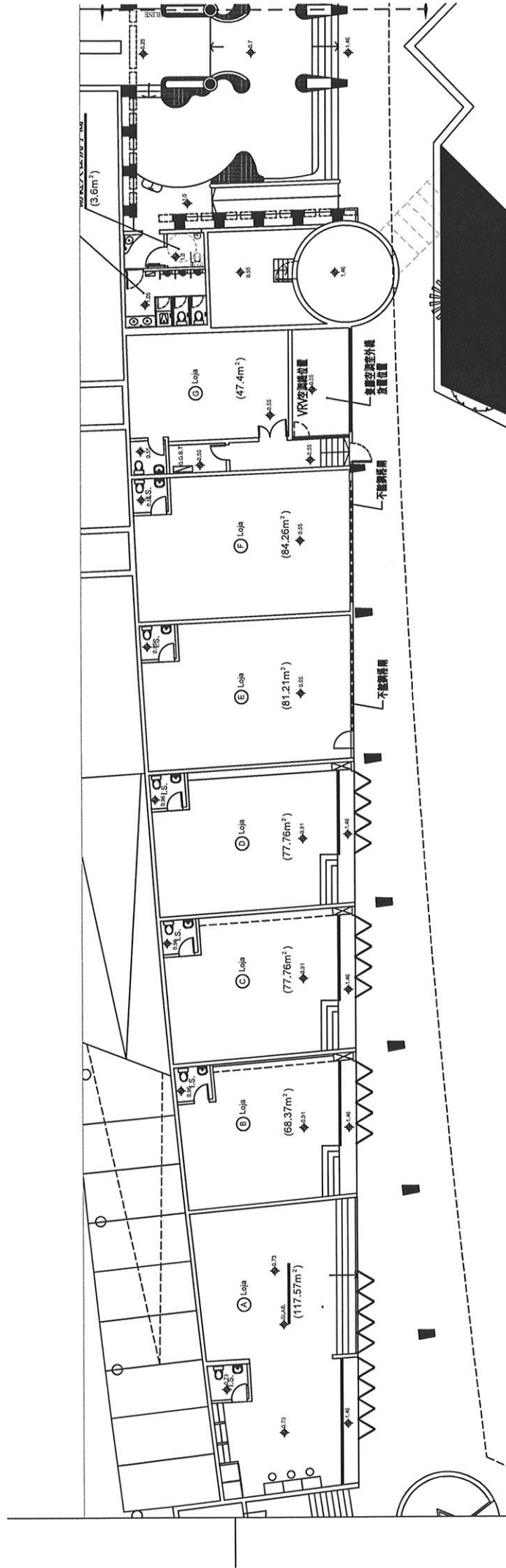
地面層供水系統平面佈置圖 1:100

(南翼)

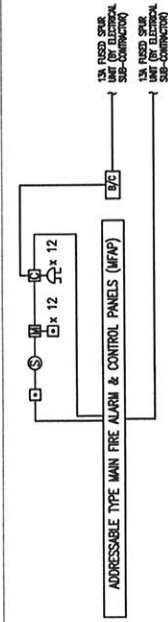


地面層供水系統剖面圖 N.T.S.

(南翼)

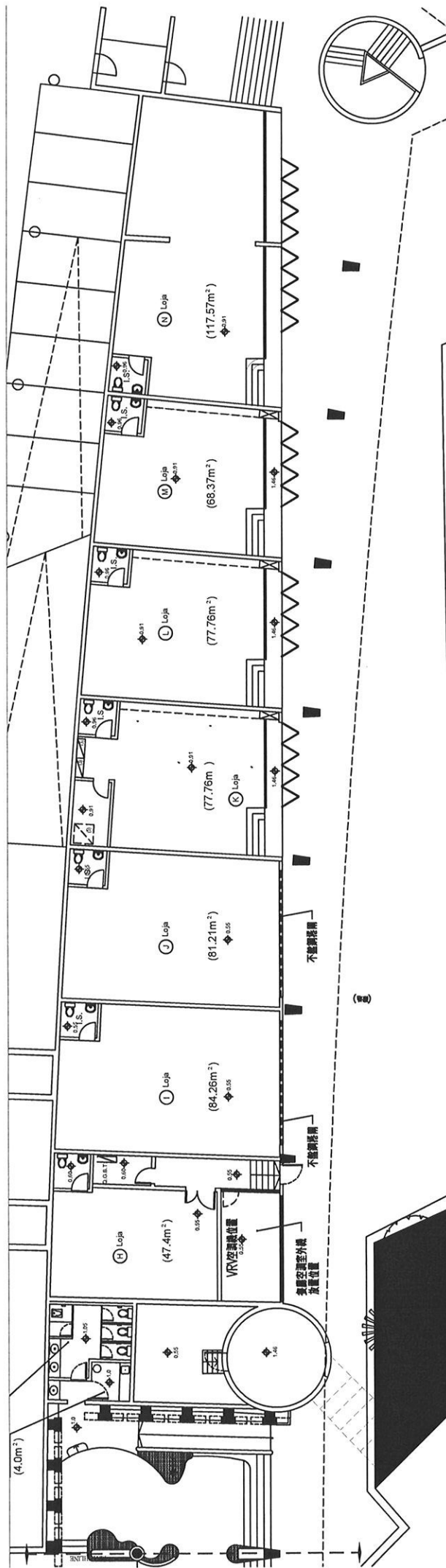


圖例	說明
消防警鐘	消防警鐘
消防玻璃窗	LED 指示燈
4.5KVA DC 變壓器	消防控制櫃 (地址式)
煙霧探測器	排煙機

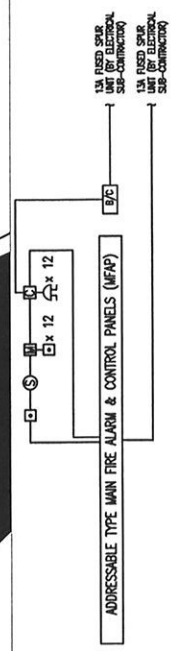


系統圖

消防設備平面圖一



圖例	說明
☐	消防警鐘
☐	消防玻璃窗
☐	4.5kgABC滅火器
☐	煙霧探測器
☐	消防閃燈
☐	LED 指示燈
☐	消防控制箱 (地址式)
☐	排煙扇

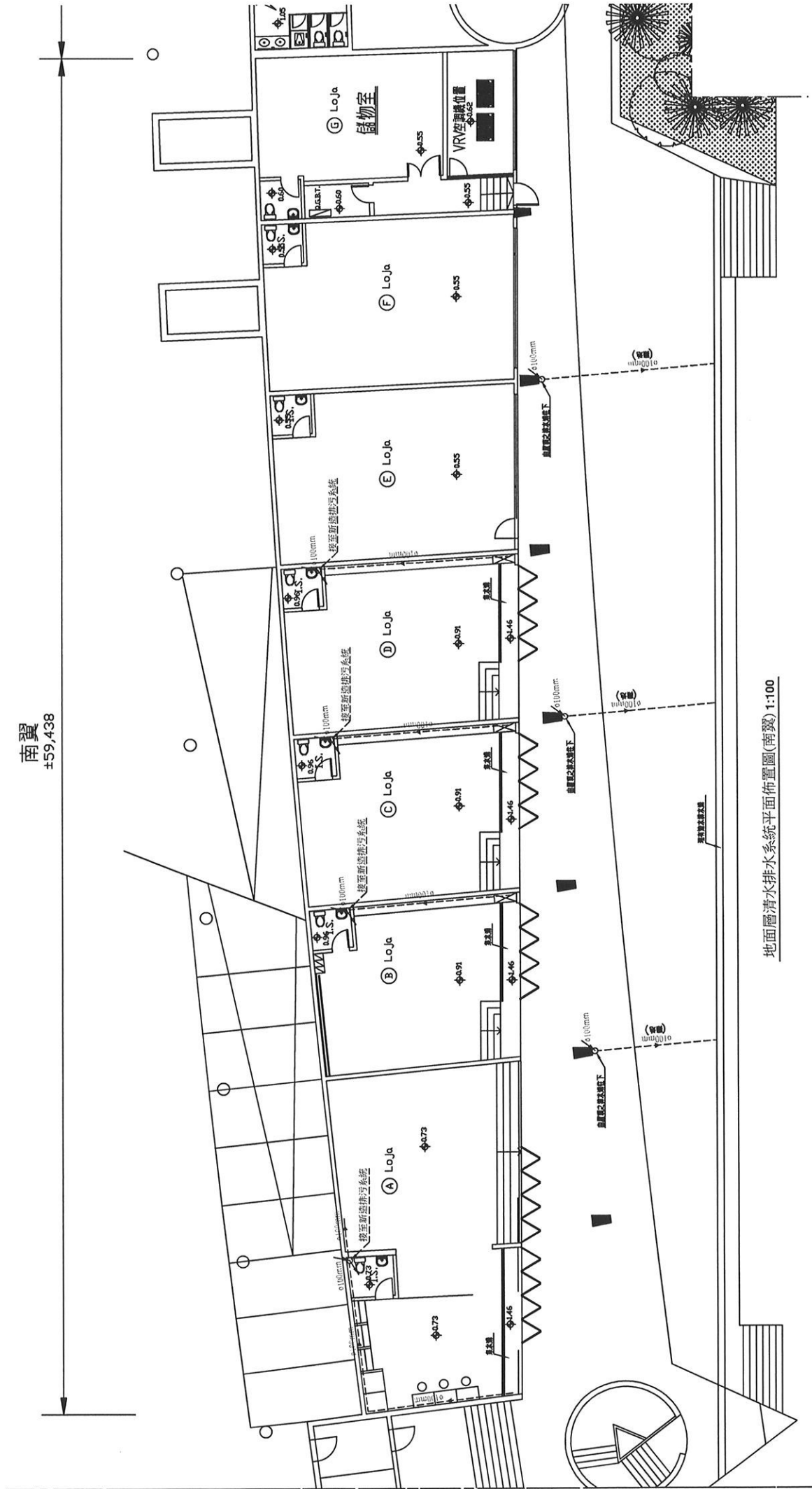


系統圖

消防設備平面圖二

地面層清水排水系統平面佈置圖(北翼) 1:100

南翼
±59.438



地面層清水排水系統平面佈置圖(南翼) 1:100