

# 港珠澳大橋澳門邊檢大樓

## 商用空間招商方案

HZM-2023-0801

## 目录

前言 .....	4
1. 標的 .....	4
2. 競投人之基本要求 .....	5
3. 使用期限 .....	5
4. 資料查詢/實地視察 .....	5
5. 投標書之提交 .....	5
6. 甄選規則 .....	7
7. 分營 .....	15
8. 廣告宣傳空間 .....	18
9. 商用空間競投人使用規定及義務 .....	20
10. 停止活動 .....	25
11. 中止營業 .....	27
12. 臨時保證金 .....	27
13. 確定保證金 .....	29
14. 在商用空間內進行的工程 .....	31
15. 處於招商狀態的商用空間間隔單位資料 .....	33
16. 合同形成前的責任 .....	33

17. 資料 .....	33
18. 開業期限 .....	34
19. 招商方案 .....	34
20. 管轄權及適用法律 .....	34

招商方案之附件：

港珠澳大橋澳門邊檢大樓商業空間的分營協議標準條款文本

附件一：處於招商狀態的商用空間間隔單位資料

附件二：大樓之附圖

附件三：激勵方案

附件四：投標人名冊之申請表

附件五：合約之申請人表格

附件六：投標函

## 前言

澳門特別行政區政府批准把“港珠澳大橋澳門邊檢大樓”(以下簡稱：邊檢大樓) 商用空間管理及經營批給南光實業有限公司(以下簡稱：本公司)。按照相關規定，本公司在經營管理期內，將按《港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間管理及經營批給》(下稱：公證合同) 及《分營協議》，訂定公平、公正、詳實的招商方案及甄選規則並送交澳門保安部隊事務局核准。

### 1. 標的

標示於<附件一>之處於招商狀態的商用空間間隔單位資料的邊檢大樓商用空間的具體範圍及用途。

1.1 商業空間：向使用者提供商品或服務而設置的商業活動空間。當中包括間隔單位編號為 C101-C115、C201-C214、C301-C322 以及 C323-A 至 C323-D 合共 55 個單位之商店區域單位(合共 5883.95 平方米)，以及間隔單位編號為 CV111-CV120、CV220-CV221 以及 CV322-CV325 合共 16 個單位之自助服務設施之單位合共 92.76 平方米；

1.2 廣告宣傳空間：可放置廣告燈箱、電子顯示屏、拉布橫幅等進行廣告及宣傳活動的空間。當中包括間隔單位編號為 A101-A130、A201-A209、A301-A318 以及 A401 至 A426 合共 83 個廣告宣傳空間間隔單位(合共 1469.74 平方米)。

## 2. 競投人之基本要求

所有擬使用邊檢大樓商用空間的競投人，需在澳門特別行政區政府商業動產登記局或在澳門特別行政區財政局合法登記之實體，且符合澳門特別行政區之法律要求。

## 3. 使用期限

此次招商之商用空間使用期最長至 2025 年 5 月 31 日，但在任何情況下均不得超過 2025 年 5 月 31 日。

## 4. 資料查詢/實地視察

競投人可通過電郵 [hzm\\_enquiry@loyal-macau.com](mailto:hzm_enquiry@loyal-macau.com) 或郵寄至澳門羅理基博士大馬路 223 至 225 号南光大廈十七樓。亦可查閱互聯網頁 [www.nkhzmb.com](http://www.nkhzmb.com)，在網上查詢招商廣告、招商方案、甄選規則及商用空間之使用狀態。

## 5. 投標書之提交

有意使用邊檢大樓商用空間的競投人，請以書面方式，將投標書投入於本公司『投標書收集箱』內，地址：港珠澳大橋澳門邊檢大樓地面層諮詢處，投標書應放入一個不透明的信封內並密封處理，信封面請注明「投標書—港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間」。

5.1 此次投標書提交截止日為 2023 年 08 月 31 日，15 時，逾時

則視為從未提交；

5.2 組成競投人的投標書之檔包括：

- (1) 由澳門特別行政區政府商業及動產登記局發出之有效  
(由發出日起計 3 個月內)登記證明的文件之正本或認  
證繕本；
- (2) 由澳門特別行政區政府財政局發出有效之開業證明書  
(M1) 的正本或認證繕本；
- (3) 由澳門特別行政區政府財政局發出本年度“營業稅-徵  
稅憑單”(M8) 正本或認證繕本，若屬首年經營者除外；
- (4) 參考<附件四>之投標人名冊之申請表；
- (5) 參考<附件五>之合約之申請人表格；
- (6) 參考<附件六>之投標函；
- (7) 商用空間分營招商投標書，須包含：擬申請使用之商用  
空間編號（不接受不確定或沒有商用空間編號之申請，  
亦不接受排次序之申請）及使用商用空間之起始日及終  
止日期；
- (8) 臨時保證金之現金或支票；
- (9) 能顯示與本方案“6.1 評分準則”相關之資料；
- (10) 室內及門面裝設資料/設計圖（如有）；

(11) 其他有助評審之有用資料。

## 6. 甄選規則

商用空間按以下評分準則甄選：

### 6.1 評分準則

#### 6.1.1 商業空間

根據商業空間的不同經營特點，現將商業空間分類為 A、B、C、D、F、G、H 類，各類商業空間業態如下表：

商業空間種類	商業業態
A 類商業空間	旅行社及車輛租賃、銀行、貨幣兌換；
B 類商業空間	商品零售、便利店；
C 類商業空間	免稅店；
D 類商業空間	餐飲服務（明火煮食）；
E 類商業空間	餐飲運營商（美食廣場/非明火煮食）；
F 類商業空間	自助服務設施（自助電話卡售賣機/自助飲品/食品機）；
G 類商業空間	自助服務設施（自助櫃員機）；
H 類商業空間	服務中心

#### (1) A 類商業空間

① 固定使用費	40%
② 佈置時間	20%
③ 使用期限	20%
④ 行業經驗及其他有助評審之資料	20%
 (2) B類商業空間	
① 固定使用費	40%
② 抽成比例	20%
③ 佈置及營業時間(颱風天是否營業)	20%
④ 使用期限	10%
⑤ 行業經驗及其他有助評審之資料	10%
 (3) C類商業空間	
① 固定使用費	40%
② 抽成比例	20%
③ 佈置及營業時間(颱風天是否營業)	20%
④ 有利於商用空間服務多元化	10%
⑤ 行業經驗及其他有助評審之資料	10%
 (4) D類商業空間	



① 固定使用費	40%
② 抽成比例	20%
③ 佈置及營業時間(颱風天是否營業)	20%
④ 有利於商用空間服務多元化	10%
⑤ 行業經驗及其他有助評審之資料	10%

(5) E 類商業空間

① 固定使用費	40%
② 抽成比例	20%
③ 佈置及營業時間(颱風天是否營業)	20%
④ 有利於商用空間服務多元化	10%
⑤ 行業經驗及其他有助評審之資料	10%

(6) F 類商業空間

① 固定使用費	40%
② 抽成比例	20%
③ 佈置及營業時間(颱風天是否營業)	20%
④ 投訴、退錢回應時間	10%
⑤ 行業經驗及其他有助評審之資料	10%

### (7) G 類商業空間

- |                    |     |
|--------------------|-----|
| ① 固定使用費            | 40% |
| ② 佈置及營業時間(颱風天是否營業) | 20% |
| ③ 投訴、退錢回應時間        | 20% |
| ④ 行業經驗及其他有助評審之資料   | 20% |

### (8) H 類商業空間

- |                  |     |
|------------------|-----|
| ① 固定使用費          | 40% |
| ② 佈置時間           | 20% |
| ③ 使用期限           | 20% |
| ④ 行業經驗及其他有助評審之資料 | 20% |

### 6.1.2 廣告宣傳空間

- |               |     |
|---------------|-----|
| ① 固定使用費       | 40% |
| ② 抽成比例        | 20% |
| ③ 公司規模        | 10% |
| ④ 廣告設施維護、裝卸經驗 | 10% |
| ⑤ 其他有助評審之資料   | 20% |

### 6.2 商用空間之使用費

6.2.1 商用空間分營人每月須繳交之使用費為其於投標書內提議之固定使用費金額；

#### 6.2.2 A、G、H 類商業空間

屬此類之商業空間須按 6.2.1 所述之規定，每月繳交提議之固定使用費。

#### 6.2.3 B、D、E、F 類商業空間及廣告宣傳空間

屬此類商業空間除了須繳交 6.2.1 所述之固定使用費外，還須每月額外繳交當月營業額乘以提議佣金比率作為佣金，本公司尚可按以下標準收取有關款項：

當月營業收入金額為基數，抽成比例為 XX%，計算方式為當月營業收入減去當月使用費乘以抽成比例。

#### 6.2.4 C 類商業空間

屬此類商業空間除了須繳交 6.2.1 所述之固定使用費外，還須每年額外繳交當年淨利潤乘以提議佣金比率作為佣金，本公司尚可按以下標準收取有關款項：

當年淨利潤金額為基數，抽成比例為 XX%，計算方式為當年淨利潤乘以抽成比例。

### 6.3 評分規則

6.3.1 在任何情況下，固定使用費之評分，商業空間及廣告

宣傳空間最高得分 40 分；

6.3.2 競投人須於本招商方案<附件一>內為其競投之商用空間提議每月固定使用費（不得低於<附件一>所列出的各商用空間之每月基本使用費）；B、C、D、E、F 類及廣告宣傳空間商業空間的競投人須按 6.2.3 及 6.2.4 之規定提議每月之佣金比率（不得低於<附件一>列出之每月最低銷售佣金比率），並可提交有助分析競投人銷售狀況之文件；

6.3.3 競投人提議之佣金比率由高到低依次排序，最高者獲滿分（20 分）。本公司會根據對市場的認識、相關行業之發展前景、競投人所提供有助於分析其銷售狀況的資料文件以及任何其他認為適用之數據及資料來對競投人提議之佣金比率進行評分；

6.3.4 固定使用費之評分按下列公式計算：

$$\text{評分} = \frac{P(\text{投標書中之使用費})}{P(\text{平均使用費})} \times 40 \quad (\text{每項類型使用費之最高分數})$$

備註：如果接納之投標書多於 3 份，則在所有被接納的投標書中，分別提出最高使用費及最低使用費後，將剩餘被接納的投標書之使用費計算出來的算術平均值為 P（平均使用費）。

6.3.5 商業空間之競投人需要按甄選規則 6.1.1 之要求提供商

鋪入駐的佈置時間，佈置時間由短到長依次排序，佈置時間越短者得最高分。其中，B、C、D、E、F、G類商業空間之競投人需要提議營業時間，并提議承諾是否在包括且不限於暴雨、颱風等惡劣天氣影響下照常營業，承諾在惡劣天氣下營業之競投人可獲優先接納。

#### 6.4 其他有助評審之材料包括但不僅限於以下：

- (1) 競投人企業規模及競投人投標行業的從業經驗；
- (2) 商用空間競投人工作人員能操其他外語（如英語、日語、韓語等）；
- (3) 具有品質認證證書；
- (4) 具有國際知名度；
- (5) 商用空間之分配及運用；
- (6) 客流控制；
- (7) 商用空間室內及門面裝潢佈置時間。

#### 6.5 開啟投標書

- (1) 投標書收集箱由澳門保安部隊事務局與本公司各自派員於投標書提交截止日期及時間後開箱；

- (2) 倘若截止日因特殊原因（如颱風等）而未能開箱，則開箱日期時間順延至緊接之首個工作日及相同之時間；
- (3) 收集所有投標書及進行開標後，本公司有權要求競投人提交對其標書作補充及解釋之所需資料及文件以便作出評審；
- (4) 評審完成後，本公司會將甄選結果通知澳門保安部隊事務局，並且安排與競投人簽署<分營協議>；
- (5) 因參與本招商程序而引致的所有費用及開銷由競投人承擔。

## 6.6 不獲接納

出現以下情況，投標書將不被接納：

- (1) 不在相應的業務範圍區內；
- (2) 沒有確定擬投標使用商用空間間隔編號；
- (3) 投標書於截止提交時間後提交；
- (4) 投標書沒有投進『投標書收集箱』內；
- (5) 投標人非為澳門特別行政區內註冊的公司或個人；
- (6) 投標書沒有按本方案“5.投標書之提交”要求放入不透明信封並密封處理；

- (7) 投標書之提議使用費低於基本使用費；
- (8) 投標書之評分低於 70 分；
- (9) 投標書之內容與本方案的條款有別，而對於該條款的變更會損害本公司的利益；
- (10) 投標書的文件中存有虛假之內容，而該等內容對評標具重要性；
- (11) 倘競投人提交文件後，60 天內未獲本公司書面回覆，則有關投標被視為不獲接納。

#### 6.7 其他有關甄選規則

- (1) 本公司保留不完全根據上述甄選規則作出判斷之權力，但僅限於以下情況方可行使該權力：即綜合詳細分析所有投標書後，相關判給決定可使經營港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間之服務多元化及使用率獲得最優化。
- (2) 本公司有權根據甄選規則作出的甄選結果，邀請首兩名就相同空間提交最優投標書之競投人進行競爭性談判及磋商關於分營條件，從而根據商議結果作出判給。

### 7. 分營

7.1 商用空間分營人禁止再分營商用空間；

7.2 競投人承接的廣告宣傳業務不視為分營或再分營；

- 7.3 商用空間的使用應符合經營商用空間的指定用途；
- 7.4 在簽署分營協議前，對其作出的任何修改須經協議雙方同意；  
分營協議擬本載於本招商方案<附件五>之分營協議擬本；
- 7.5 競投人須簽署書面分營協議。
- (1) 競投人須在對應商用空間本公司指定的合理時間內簽署分營協議，否則本公司有權取消競投人的中標資格，本公司有權沒收競投人所繳交的臨時保證金且重新規劃招商，並有權向競投人追討一切因競投人拖延分營協議而導致的損失；
  - (2) 倘競投人在本公司截止招商後棄標或在本公司發出中標通知書後棄標，本公司有權沒收競投人所繳交的臨時保證金且重新規劃招商，棄標人需主動或在本公司指定的時間內向本公司遞交書面棄標通知書，且棄標人無權要求賠償或補償；
  - (3) 競投人同意委託本公司委派之永晉律師事務所 (WICH LAW FIRM)處理及準備有關之分營協議，即辦理及簽署分營協議之手續及文件，簽立分營協議之費用以律師樓收費為準，以現金或抬頭為 [永晉管理有限公司]之支票繳付，由競投人承擔，但不包括倘有之公證費用及印花稅。



7.6 分營協議中必須包括但不僅限於以下內容：

- (1) 競投人的認別資料及住址；
- (2) 經營期限；
- (3) 經營的活動項目、類別、或用途；
- (4) 競投人應向本公司繳付的款項(包括但不僅限於使用費、管理費、經營抽成、保證金、空調用電費分攤及其他因履行法定或分營協議的義務而須作的開支)；
- (5) 經營所涉及的空間及位置的示意圖；
- (6) 經營協議條款。

7.7 分營協議須在簽署日起計 15 日內，將分營協議副本送交澳門保安部隊事務局備案；在任何情況下及任何時間內，如澳門保安部隊事務局認為分營協議的內容違反<公證合同>，則本公司必須按照澳門保安部隊事務局的意見對分營協議作出修訂或終止。在任何情況下，競投人不可就其為履行分營協議或執行澳門保安部隊事務局或本公司依照法律或分營協議發出的各項指令或規定遭受的實際或潛在損失，向澳門保安部隊事務局或本公司要求賠償；在分營協議範圍內，澳門保安部隊事務局或本公司不承擔或不分擔競投人的任何實際或潛在損失。

## 8. 廣告宣傳空間

8.1 廣告及宣傳空間競投人之活動受有關廣告及宣傳的法例規範；

8.2 在張貼或播放廣告宣傳前，須提前 10 個工作日將廣告宣傳的內容交予本公司，以便本公司提交予澳門保安部隊事務局審批；(內容不得含有賭博、驚嚇、色情、暴力、淫穢、犯罪、引起公眾不安、危害國家安全、慫恿違法活動等成份，且內容必須符合上點所指法律的規範)；

8.3 如有以下情況，競投人必須在澳門保安部隊事務局指定的時間內停止或撤除相關廣告與宣傳：

(1) 基於有關廣告宣傳的內容違反本方案 8.1 所指的法律，或者有關廣告與宣傳的內容有損澳門特別行政區利益或形象，澳門保安部隊事務局將反對意見書通知本公司，本公司收到通知後會通知競投人；

(2) 基於其他有權限實體的反對意見，澳門保安部隊事務局會在任何時候將反對意見書通知本公司，本公司收到後會通知競投人。

8.4 所有由廣告及宣傳空間競投人在邊檢大樓安裝的廣告及宣傳裝置，且須確保與周邊環境美觀協調；

- 8.5 廣告及宣傳裝置僅可放置在廣告宣傳空間內；
- 8.6 廣告及宣傳裝置的供應、安裝、更換、維修、保養與拆除皆由廣告及宣傳空間競投人負責，且廣告及宣傳空間競投人在供應、安裝、更換、拆除廣告及宣傳裝置前須提前十五個工作日通知本公司，以便本公司提交予澳門保安部隊事務局審批；
- 8.7 廣告或宣傳品的裝設由於對公眾具潛在危險，競投人必須參照《公共地方總規章》的規定購買“裝設宣傳品及廣告品的民事責任保險”；或基於第三者之安全必須購買相關責任保險；
- 8.8 所有由廣告及宣傳空間競投人按上項規定在邊檢大樓安裝的廣告及宣傳裝置，在批給期滿、贖回、解除或雙方協議而消滅時，全歸澳門特別行政區所有；
- 8.9 競投人須透過書面協議進行廣告宣傳活動，而有關分營協議複印本在簽署後 15 個工作日內須經本公司交澳門保安部隊事務局備案；
- 8.10 上述的書面協議必須包括但不僅限於以下內容：
- (1) 競投人的認別資料及住址；
  - (2) 廣告與宣傳期限；

- (3) 使用費款項；
- (4) 所涉空間及位置的示意圖；
- (5) 分營協議內容及條款。

## 9. 商用空間競投人使用規定及義務

- 9.1 競投人同意對商用空間內部維持良好狀況，並作出所有合理的預防措施以保護商用空間免受破壞；
- 9.2 競投人須確保其營運不會對邊檢大樓的秩序及正常運作造成影響；
- 9.3 競投人承諾向邊檢大樓的旅客提供更佳服務及有效益地使用上述商用空間；
- 9.4 競投人在任何情況下，不可將商用空間全部或部分再分營；
- 9.5 競投人須自行申領經營商用空間所需之一切牌照或准照以及自行辦理一切開業的手續；於本分營協議有效期屆滿後，競投人須取消商用空間之一切牌照或准照；
- 9.6 為著上款之目的，競投人就商用空間申請任何牌照或准照，均須在該等牌照或准照發出日起計 5 日內，在本公司指定之律師事務所辦理授權予本公司處理及取消相關牌照或准照的授權書，以便本公司在分營協議終止或解除後及競

投人不履行上款規定的情況下(尤其是競投人欠繳租金或可引致終止本協議的條件下)，使用相關授權書作取消牌照或准照之用途，而相關授權書之費用由競投人承擔；

9.7 除法例及分營協議規定的其他義務外，競投人亦須履行以下義務：

- (1) 須持續展開活動及每日均處於進行業務的狀況，但具合理理由且經澳門保安部隊事務局及本公司書面許可者除外；且僅可使用分營協議限定的商用空間；
- (2) 未經本公司及澳門保安部隊事務局事先同意，不得變更商用空間的間隔與用途；
- (3) 確保有關活動不對人身或財產構成危險；
- (4) 僅可從事分營協議所允許的活動，但經本公司及澳門保安部隊事務局事先同意者除外；
- (5) 保持商用空間的安全、美觀、清潔、衛生及與周邊環境協調；
- (6) 不作出違反清潔、衛生及公眾健康方面的要求的行為；
- (7) 不存放任何危險品、有毒物品或會產生令人不安的氣味的物品；
- (8) 不攜帶動物進入，但經本公司或監察人員批准者除外；

- (9) 不進行會妨礙邊檢大樓正常運作、會妨礙其他使用者的活動及影響公共秩序的行為；
- (10) 不作出可阻礙設備、設施及供公眾使用之設備/設施的運作或使之損毀的行為；
- (11) 不作出危及公眾或令公眾不安的行為；
- (12) 不阻礙公眾通行；
- (13) 不對他人造成滋擾或不便；
- (14) 不在已明示標示禁止停留、攝影、攝錄或其他活動的區域進行作出被禁止的行為，但獲本公司實體許可者除外；
- (15) 不作出有損澳門特別行政區利益之行為；
- (16) 對所交付的設施、設備及物件進行妥善保養，使之保持良好狀態，並在分營協議終止時完好地交還；
- (17) 必須在設於澳門特別行政區的保險公司購買僱員保險、火險、水險、第三者民事責任保險、中止經營業務保險，並在本公司要求時向本公司提交保單副本；
- (18) 競投人尚須為本公司、澳門保安部隊事務局或其等委託之實體進行邊檢大樓的清潔、保安及設施保養與維修工作提供一切便利；
- (19) 在任何情況下均須准許執法人員進入有關空間執行監察

工作，並向其提供便利；

- (20) 不得作出在具體情況中可被視為違反風俗教化的行為；
- (21) 不得展示含有色情、淫褻、暴力、犯罪或違法活動的內容的物品；
- (22) 不得發出可不必要滋擾他人的噪音；
- (23) 不得使用會發出令人不適的光線的燈光裝置；
- (24) 倘未獲澳門保安部隊事務局及本公司書面許可，禁止在經營地點內、外張貼或擺放任何宣傳物品；
- (25) 在分營協議終止時騰空商用空間，並須採取一切措施恢復其原狀，但獲本公司書面許可除外；
- (26) 不可在商用空間內飼養或存放動物；
- (27) 不可在商用空間內展示或出售令人驚恐的物件；
- (28) 確保有關活動不構成對人的歧視或侮辱，或不令人恐懼或厭惡；
- (29) 妥善處理因使用商用空間而產生的垃圾、廢水、廢氣、廢料、副產品及其他污染物；
- (30) 在港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間進行各類活動所產生的廢棄物應按照澳門保安部隊事務局及本公司的指示存放、搬運或處理；

- (31) 出售的食物或物品不應沾污邊檢大樓；
- (32) 在分營協議到期日或提前解除分營協議時，競投人應將商用空間回復原狀，為此應採取清拆、運送瓦礫、砌新牆、重新裝設電力、水管和排污渠、鋪地面、油漆、重置門窗等一切措施後方交還予本公司；
- (33) 未經本公司及澳門保安部隊事務局事先同意，不得在商用空間內進行明火煮食；
- (34) 遵守現場執法人員或本公司指定的人員就維持邊檢大樓良好運作而發出的指示；
- (35) 按照適用的法例取得有權限實體的批准；
- (36) 配合澳門特別行政區政府的管理政策與規劃；
- (37) 不在非明示標示的出入口進出邊檢大樓及其限制區域；
- (38) 不擅入明示限制進入的區域，但獲本公司許可者除外；
- (39) 配合澳門保安部隊事務局及本公司就邊檢大樓的每個地點所作的限制性規則，以及由監察人員為著邊檢大樓良好運作及秩序向其直接發出的正當指示，尤其是人流控制及通行安排方面的指示；
- (40) 遵守本公司向其發出的命令、指示、指令、提議及指引；
- (41) 遵守所有適用於澳門特別行政區的現行法例、將來公佈



的相關法例，以及公共行政機關的指引和規定；

- (42) 競投人須確保其工作人員態度有禮，在任何情況下不可對旅客粗言穢語、侮辱、碰撞、作出語言及肢體暴力等行為；

9.8 在分營協議期間屆滿前，競投人尚須：

- (1) 公司總址設於澳門特別行政區；
- (2) 在澳門特別行政區設有適當的行政和經營機構及其他必要設施。

## 10. 停止活動

10.1 如有下列任一情況，競投人須立即停止經營活動，且本公司及澳門保安部隊事務局有權要求競投人立即停止有關商用空間內的活動：

- (1) 從事有不利國家安全與發展的政治性質活動及有損澳門特別行政區利益的活動；
- (2) 有關活動擾亂邊檢大樓的整體或局部秩序或運作；
- (3) 存在嚴重的安全或公共衛生問題；
- (4) 進行與所限用途不符的活動；
- (5) 未經澳門保安部隊事務局及本公司事先同意，變更商舖的

間隔；

(6) 攜帶以下物品進入邊檢大樓，但經澳門保安部隊事務局及本公司或其人員批准者除外：

1. 爆竹、煙花或任何其他煙火類物品；
2. 液化石油氣、汽油或柴油等易燃物品；
3. 有毒物品及/或腐蝕性物品；
4. 容易散發令人不適的氣味的物品；
5. 使用發出具滋擾性噪音的物品，即使為經營目的亦然；
6. 其他會妨礙邊檢大樓安全、衛生與運作的物品。

(7) 競投人進行再分營，然而，並不包括由競投人承接的廣告宣傳業務，競投人承接的廣告宣傳業務不視為分營或再分營；

10.2 如有下列任一情況，競投人須立即停止經營活動，且本公司及澳門保安部隊事務局有權要求競投人立即停止在有關商用空間以外作出以下活動：

- (1) 準備出售、出售或分發任何東西；
- (2) 提供任何服務；
- (3) 以任何方式進行廣告或宣傳；

- (4) 進行任何其他商業活動；
  - (5) 以任何方式招攬顧客，從而達到經營目的。
- 10.3 在上兩款所指的情況下，如競投人未能即時停止有關活動，本公司或澳門保安部隊事務局得採取必要措施停止有關活動，而相關費用由競投人承擔；
- 10.4 當澳門保安部隊事務局應本公司/競投人的投標核實了導致作出停止活動的原因已消除，則可恢復有關商用空間內的活動。

## **11. 中止營業**

- 11.1 倘競投人因特別原因而需中止商用空間的營業超過連續 10 日，則競投人須提前 10 個工作日向本公司提出書面申請，在獲澳門保安部隊事務局及本公司書面許可方可為之，但不可抗力情況除外；
- 11.2 如屬不可抗力情況，競投人必須在中止營業 24 小時內向本公司提交書面報告，以便本公司按公證合同規定，在中止營業 48 小時內向澳門保安部隊事務局提交書面報告；
- 11.3 除經澳門保安部隊事務局及本公司批准外，如競投人中止營業超過 30 日，則本公司解除有關分營協議。

## **12. 臨時保證金**

- 12.1 為擔保競投人履行因參與本招商程序所承擔之責任，競投人須為其投標之商用空間以現金或支票方式繳交臨時保證金，臨時保證金金額按 12.2 之規則計算；
- 12.2 商用空間之臨時保證金將以以下規定為標準：
- (1) A 類商業空間：**MOP30,000.00**（澳門幣叁萬圓正）；
  - (2) B 類商業空間：**MOP50,000.00**（澳門幣伍萬圓正）；
  - (3) C、D、E 類商業空間：以底價計算一個月之使用費；
  - (4) F、G 類商業空間：**MOP3,000.00**（澳門幣叁仟圓正）；
  - (5) 廣告宣傳空間及 H 類商業空間：以底價計算一個月之使用費；
- 12.3 商用空間競投人須在遞交標書連同臨時保證金向本公司遞交，且臨時保證金應與標書分開遞交，以確保整個投標順利進行；
- 12.4 本公司公佈中標者後，不中標者將會獲無息退回臨時保證金，且無權要求任何賠償或補償；
- 12.5 競投人中標後可將臨時保證金作為確定保證金之一部份，支付其餘保證金以作確定保證金之用。倘若中標者中標後因任何原因不簽署合同或相關協議，本公司將沒收其所繳付之臨時保證金，且須在本公司要求的指定時間內向本公司遞交

書面棄標通知書，並無權要求賠償或補償，本公司將保留追究權利，由此衍生出的一切責任均由不簽署合同或相關協議者承擔；

12.6 臨時保證金可透過現金或支票之方式提供；

12.7 用於臨時保證金之現金存款須以現金、抬頭為「南光實業有限公司指定賬戶」之支票，存入中國工商銀行(澳門)股份有限公司，南光實業有限公司指定賬戶，支付有關費用，並將存款單交回，以換取正式收據；

12.8 用於臨時保證金之支票須由依法獲許可在澳門特別行政區從事業務的銀行發出；

12.9 臨時保證金由本公司保管、不計利息，作為擔保競投人履行因參與本招商程序所承擔之責任。

### **13. 確定保證金**

13.1 競投人須向本公司提供以七個月使用費計算的確定保證金，以確保完全履行分營協議的義務，以及繳付倘有的罰款；

13.2 確定保證金須在簽署合同時或相關協議之前提供；

13.3 確定保證金可透過現金或支票之方式提供；

13.4 用於確定保證金之現金存款須以現金、抬頭為「南光實業有限公司指定賬戶」之支票，存入中國工商銀行(澳門)股份

有限公司，南光實業有限公司指定賬戶，支付有關費用，並將存款單交回，以換取正式收據；

- 13.5 用於確定保證金之支票須由依法獲許可在澳門特別行政區從事業務的銀行發出；
- 13.6 此保證金由本公司保管、不計利息，作為競投人未能履行分營協議的保障；
- 13.7 競投人明白此保證金不能作為抵銷使用費或用以賠償或補償競投人在使用商用空間時作出破壞的費用；
- 13.8 如競投人未在相關期限屆滿前繳付分營協議要求的款項或本公司科處的罰款，則本公司得自行在保證金中扣除相關款項；
- 13.9 當本公司按照分營協議之規定而動用保證金時，競投人須在接獲通知之日起計十五日內重置保證金；
- 13.10 倘分營協議期限屆滿、雙方協議或因公共利益而消滅，且競投人已履行分營協議所有義務起三十日內，應以書面方式向本公司提出退還已繳交保證金的要求，本公司將該保證金無息退回予競投人；
- 13.11 提供、重置、補足或提取確定保證金的一切稅項與費用，皆由競投人承擔，與本公司無關。

## 14. 在商用空間內進行的工程

14.1 如競投人擬在商用空間內進行工程，尤其是下列活動，須預先獲本公司審批，但審批前須取得澳門保安部隊事務局之贊同意見，且不妨礙其他有權限實體之批准或監管：

- (1) 對商用空間之間隔作出改動；
- (2) 在商用空間進行裝修；
- (3) 安裝或拆除設備；
- (4) 安裝、拆除或變更水電設施、供排水管道、通風及空調管道；
- (5) 為進行有關工程需短暫佔用商用空間以外之空間。

14.2 施工前，競投人須向本公司提供符合澳門特別行政區現行法例規定之施工人員名單及相關證件資料；

14.3 倘工程須獲有權限實體批准後方可施工，則競投人尚須在施工前透過本公司向澳門保安部隊事務局提交有權限實體之批准施工文件及相關圖則；

14.4 在工程期間，競投人須以圍板安全圍封整個施工區域，將灰塵及噪音減至最低，並應盡量減輕對旅客及其他使用口岸人士所造成之滋擾及不便，以及不應影響口岸現有消防、供水、電力、電子、通訊、網絡及其他設備之正常運作；

- 14.5 本公司及澳門保安部隊事務局有權監督施工過程，並發出改善或監督意見；
- 14.6 在預先通知及合理理由的前提下，競投人須允許本公司、澳門保安部隊事務局及其所有授權代表進入商業空間內視察或就硬體設施進行倘需的維修及修復工作；
- 14.7 競投人須確保商用空間設施符合澳門現行法例的規定，尤其是消防、工程、衛生、旅遊等方面法例；
- 14.8 本公司將上述全部商用空間交付給競投人時，並不負責任何內部裝修及廣告及宣傳裝置等事宜。競投人應自費為上述全部商業空間裝修及安裝廣告及宣傳裝置，使其適合營運。競投人應自行安裝電線、管道等設施使該上述全部商用空間適合營運。此外，競投人同意在獲得澳門保安部隊事務局及本公司書面同意前，不得擅自設立、更改、設置、移動或移除任何商用空間的間隔。競投人應根據澳門保安部隊事務局及本公司已批核的設計圖則進行上述的各項裝修，且不妨礙其他具權限實體的批准；
- 14.9 如屬 14.1（5）項之情況，競投人須在工程完成時恢復其佔用之空間的原狀，但經本公司許可者除外。
- 14.10 倘商用空間內的設施線路須連接至邊檢大樓現有系統內，有關工作由競投人負責，且在施工前須獲澳門保安部隊事務局



局批准；

14.11 商用空間的所有用電設備及設施均須接駁於經協商批准的電箱內，除特定之商用空間已裝有水電表外，倘邊檢大樓內之商用空間尚未接駁電錶及水錶，或現有的電力、供水、排污、消防、網絡等系統設施未能滿足該等空間的使用要求時。競投人需自行安裝或變更有關水電設施、消防設施、供排水管道、通風及空調管道、監控設施等；

14.12 競投人在商業空間或廣告宣傳空間內開展的一切工程、裝修物料及設施安裝等，皆由競投人負責相關費用，且須負責日後的維護保養工作。

## **15. 處於招商狀態的商用空間間隔單位資料**

包括商用空間編號、商用空間面積、基本使用費及使用期限(請參閱附件一)。

## **16. 合同形成前的責任**

澳門保安部隊事務局及本公司對競投人於投標前或/及簽署分營協議前所支出之費用及作出之一切開支，無論是否中標或/及簽署分營協議，均無任何責任。

## **17. 資料**

澳門保安部隊事務局及本公司保留本投標資料的修改及最終解

釋權。而本招商書及投標須知內的資料僅供參考，如有變動，不作另行通知。而相關的條款及細則以競投人中標後所簽署之分營協議為準。

## **18. 開業期限**

18.1 分營人須在由分營協議生效日起計之制定期限內開業；

18.2 本公司可允許分營人延期開業，但分營人須向本公司提供有關申辦各類行政手續、裝修和人員招聘等方面的所需時間，再由雙方對開業期限作出調整；

## **19. 招商方案**

當競投人向本公司遞交投標書時，即視競投人同意及遵守本招商方案內之所有條款及規定。

## **20. 管轄權及適用法律**

對涉及港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間招商之爭議或糾紛，均適用且僅適用澳門特別行政區之法律，且交由澳門特別行政區有管轄權的法院審理。