

第 1/2025/DSFSM 號公開競投

港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間管理及經營批給

解答

提問 1：如方便，請披露現階段位於港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間及營運空間營業之商戶的租約情況，即租金及合同剩餘租期。

答：截至 2025 年 6 月 18 日，位於港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間內正在營業的公司共有 20 間，包括 3 間交通運輸營運公司、4 間商品零售/便利店、1 間貨幣兌換店、11 間自助服務設施公司（提供合共 21 台自助服務機）及 1 間廣告公司。

目前港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間（包括營運空間、商業空間及廣告空間）的每月租金（即使用費）總收入為澳門元 1,136,711.00。關於臨時使用協議的期間，除 1 間自助服務設施公司的臨時使用協議之生效期至 2026 年 5 月 14 日外，其餘公司的臨時使用協議均於 2026 年 5 月 31 日屆滿。

提問 2：如方便，請披露港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間本次招商範疇每個鋪位的機電設施配套情況，即電箱總電量、有無供水位(如有，管徑大小是多少)、有無排水位(如有，管徑大小是多少)、有無空調接駁口(如有，風管大小是多少)、有無排煙接駁口(如有，煙道大小是多少)、有無消防設施。

答：詳見附表。

提問 3：如方便，請披露現階港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間內廣告位租金情況。

答：現時港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間內共有 88 個廣告宣傳空間間隔單位，均由一間廣告公司負責營運，而題述的廣告位租金情況涉及上述廣告公司與其他公司之間的協議，故本局沒有相關資料提供參考。

提問 4：關於 貴局公開競投第 1/2025/DSFSM 號[港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間管理及經營批給]，《競投方案》第四條第一款規定投標書“文件”部分的組成文件，本司關於其中(四)由財政局發出的有效之無欠稅記錄證明和(六)由財政局發出的有效之開業證明書之要求不是很清晰，擔心因文件錯誤導致投標書不被接納，特向財政局申請相關文件，望貴局可協助本司確認附件之文件是否是投標書要求提交之文件。

答：有關文件要求詳見《競投方案》第四條第一款(四)項及(六)項。

提問 5：關於競投方案

1. 有關於商業登記上的所營業務，若原商業登記上沒有明確寫出方案上的任何一項經營範圍，但公司章程上寫出了包括但不限於所營業務，是否可以用此條款進行競投。

答：競投人遞交之商業登記上的所營業務須符合本競投之《競投方案》第三條第一款(四)項之規定，方可參與競投。

2. 承上問，由於經營模式之不同，是否能提供股東名下子公司與母公司的關連聲明書，以作運營經驗之證明（子公司的唯一股東為母公司股東，100%股權）。

答：競投人須按照本競投之《競投方案》第四條第三款(四)項之規定遞交《管理或經營的經驗》之證明文件。

3. 有關於競投人印章即使用競投公司印章即可？

答：是。

提問 6：關於方案規劃

1. 有關於承投規則中，乙方需要分擔大樓空調用電總費用 10%，大樓空調每月用電費用為多少？另外其他公用空間用電費用是否豁免？

答：根據過去 12 個月（2024.05.28-2025.05.22）的電費帳單，港珠澳大橋澳門邊檢大樓空調用電總費用中 10%的每月平均開支約為澳門元 213,173.92。

根據本競投之《承投規則》，當中沒有列明乙方需要分擔其他公用空間用電費用。

2. 每間商鋪有獨立電錶，若需要安裝其他空調，是否有其他位置可以進行安裝空調主機？

答：不具備條件安裝其他空調主機，現時港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間商鋪內已預留空調冷凍水喉以供接駁。

3. 對於除 C323 之限制區域，是否有任何經營類別傾向或限制？

答：沒有。詳見本競投之《承投規則》第十條第一款的規定。

4. 對於其他沒有廚房（C101,C108 及 C109）的商業空間，是否有任何其他類型的運營限制？

答：沒有。詳見本競投之《承投規則》第十條第一款的規定。

提問 7：依據《承投規則》第三十六條第（三）款“乙方全部或部分轉移合同地位”之規定，若乙方委託非關聯第三方專業機構（非乙方關聯方）負責日常運管，且所有法律文件（包括商戶租賃合同、政府報告等）均以乙方名義簽署，乙方保留收入帳戶控制權及最終決策權。該模式是否視為合規？

答：詳見本競投之《承投規則》第四條第三款、第十五條及第三十六條第一款的規定。

提問 8：乙方因自身原因要求提前終止合同時：

1. 需提前通知的最短期限（如 90 日）？通知形式有沒有標準要求？

答：除透過雙方協議解除外，如以自身原因要求提前終止合同時，甲方將按照本競投之《承投規則》第三十六條第一款（一）項及第三款的規定作出處理。

2. 《承投規則》第 46 條第 2 款載明：“僅在乙方已履行本批給期間三十個月或以上時，方可透過雙方協議解除合同”。請確認：乙方於第三十個月之前提出協議解除是否屬違約退出？

答：按照本競投之《承投規則》第三十六條第一款（一）項及第四十六條的規定，批給期間三十個月之前不存在可透過雙方協議解除情況。

3. 協議解除和違約解除兩種情形下甲方接管的時間上限是多長時間？

答：因應具體程序之執行及完成時間作出安排。

4. 協議解除和違約解除兩種情形下請分項列明賠償責任計算公式及示例。

答：詳見本競投之《承投規則》第三十六條第一款及第四款、第三十七條第五款及第六款的規定。

5. 除經濟賠償外，違約解除是否將導致乙方列入政府採購負面名單？

答：本競投之《承投規則》沒有相關規定。

提問 9：若乙方在運營期間因市場波動調整租金標準（如上調 10%），是否需重新提交甲方審批？

答：詳見本競投之《承投規則》第十六條第一款、第二款及第七款的規定。

附表一港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間商店區域單位間隔的機電設施配套情況

序號	單位間隔編號	區域編號	樓層	電箱總電量(kVA)	供水位	排水位	空調鮮風口 (mm*mm)	空調冷凍水管	空調熱水管	排煙接駁口 (mm*mm)	消防設施	上噴淋系統	下噴淋系統
1	C101	0-E18-01(餐廳) 0-E17-01(廚房)	地面層	200.0	1組CUφ28	預留污水井 及隔油池	400*200	DN25, 共2組	無	2200*700	12煙感、2喇叭、 1消防喉轆	16組高溫上噴、 48組上噴	無
2	C102	0-E20-01	地面層	20.7	無	無	350*200	DN25, 共1組	無	無	4煙感、1喇叭	24組上噴	無
3	C103	0-E21-01	地面層	20.7	無	無	350*200	DN25, 共1組	無	無	4煙感、1喇叭	24組上噴	無
4	C104A	0-H19-01	地面層	6.9	無	無	150*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	3組上噴	無
5	C104B												
6	C105	0-H19-02	地面層	6.9	無	無	150*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	3組上噴	無
7	C106	0-H19-03	地面層	6.9	無	無	150*150	DN25, 共1組	DN25, 共1組	無	1煙感、1喇叭	3組上噴	無
8	C107	0-G20-01	地面層	20.7	無	無	350*200	DN32, 共1組	無	無	4煙感、1喇叭	22組上噴	無
9	C108	0-G21-01(餐廳) 0-G22-01(廚房)	地面層	200.0	1組CUφ28	預留污水井 及隔油池	450*300及1000*300	DN25一組， DN50一組， 共2組	無	1100*500	11煙感、2喇叭、 1消防喉轆	8組高溫上噴、 21組上噴	無
10	C109	0-J22-01(餐廳) 0-H23-01(廚房)	地面層	200.0	1組CUφ28	預留污水井 及隔油池	500*300及800*400	DN25一組， DN50一組， 共2組	無	1900*600	10煙感、2喇叭、 1消防喉轆	8組高溫上噴、 34組上噴	無
11	C110	0-L22-01	地面層	6.9	無	無	預留風機盤管機2台	DN25, 共1組	DN25, 共1組	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
12	C111	0-M22-01	地面層	6.9	無	無	預留風機盤管機2台	DN25, 共1組	DN25, 共1組	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
13	C112	0-L20-02	地面層	6.9	無	無	150*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	8組上噴	無
14	C113	0-L19-03	地面層	6.9	無	無	預留風機盤管機2台	DN25, 共2組	DN25, 共2組	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
15	C114A	0-L19-01	地面層	6.9	無	無	預留風機盤管機1台	DN25, 共1組	DN25, 共1組	無	1煙感、1喇叭	4組上噴	無
16	C114B												
17	C115	0-M15-02	地面層	6.9	無	無	預留風機盤管機1台	DN25, 共1組	DN25, 共1組	無	1煙感、1喇叭	8組上噴	無
18	NC101	0-A11-03 0-A12-01	地面層	6.9	1組CUφ15 ，1組DN15	1組DN100， 1組DN50	預留風機盤管機2台，1 組150*150	DN25, 共2組	DN25, 共2組	無	3煙感、1喇叭	10組上噴	10組下噴
19	NC102	0-B20-02 0-C20-04	地面層	13.8	無	無	預留風機盤管機6台，4 組150*150	DN25, 共6組	DN25, 共6組	無	4煙感、1喇叭	7組上噴	6組下噴
20	NC104	0-B19-01	地面層	34.5	1組CUφ15 ，1組DN32	1組DN100， 1組DN50，1 組DN80	大樓公共冷氣	DN50, 共1組	DN40, 共1組	無	14煙感、4喇叭	58組上噴	34組下噴
21	NC105	0-B17-01	地面層	34.5	1組CUφ15 ，1組DN32	1組DN100， 1組DN50，1 組DN80	大樓公共冷氣	DN65, 共1組	DN65, 共1組	無	24煙感、4喇叭	125組上噴	73組下噴
22	C301	1-K6-02	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
23	C302	1-K6-01	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
24	C303	1-H6-04	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
25	C304	1-H6-03	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
26	C305	1-H6-02	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無

附表一港珠澳大橋澳門邊檢大樓商用空間商店區域單位間隔的機電設施配套情況

序號	單位間隔編號	區域編號	樓層	電箱總電量(kVA)	供水位	排水位	空調鮮風口 (mm*mm)	空調冷凍水管	空調熱水管	排煙接駁口 (mm*mm)	消防設施	上噴淋系統	下噴淋系統
27	C306	1-H6-01	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
28	C307	1-F6-04	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
29	C308	1-F6-03	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
30	C309	1-F6-02	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
31	C310	1-F6-01	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
32	C311	1-F6-05	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	2煙感、1喇叭	8組上噴	無
33	C312	1-F6-06	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	2煙感、1喇叭	3組上噴	無
34	C313	1-F6-07	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	2煙感、1喇叭	3組上噴	無
35	C314	1-F6-08	一樓	13.8	無	無	200*200	DN25, 共1組	無	無	2煙感、1喇叭	6組上噴	8組下噴
36	C315	1-F7-08	一樓	13.8	無	無	200*200	DN25, 共1組	無	無	2煙感、1喇叭	7組上噴	8組下噴
37	C316	1-H6-05	一樓	13.8	無	無	200*200	DN25, 共1組	無	無	2煙感、1喇叭	6組上噴	8組下噴
38	C317	1-H7-01	一樓	13.8	無	無	250*150	DN25, 共1組	無	無	2煙感、1喇叭	8組上噴	無
39	C318	1-H7-02	一樓	6.9	無	無	150*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	4組上噴	無
40	C319	1-H6-06	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
41	C320	1-H6-07	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	6組上噴	無
42	C321	1-K6-06	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	9組上噴	無
43	C322	1-K6-07	一樓	6.9	無	無	200*150	DN25, 共1組	無	無	1煙感、1喇叭	9組上噴	無
44	C323-A	--	一樓	共用160/400A MCCB	無	無	大樓公共冷氣	無	無	無	9煙感	36組上噴	35組下噴
45	C323-B	--	一樓		無	無		無	無	無	9煙感	36組上噴	33組下噴
46	C323-C	--	一樓		無	無		無	無	無	9煙感、1消防 喉轆	42組上噴	36組下噴
47	C323-D	--	一樓		無	無		無	無	無	9煙感	34組上噴	38組下噴
48	NC301	1-K7-01 1-K7-02 1-K7-03 1-K7-04 1-K7-06	一樓	6.9	無	無	預留風機盤管機4台, 1 組200*150	DN25, 共5組	DN25, 共5組	無	6煙感、5喇叭	8組上噴	6組下噴
49	NC302	1-H7-03 1-H7-04 1-H7-05 1-H7-07	一樓	6.9	無	無	預留風機盤管機4台, 1 組200*150	DN25, 共5組	DN25, 共5組	無	4煙感、4喇叭	3組上噴	13組下噴
50	NC305	1-H14-01 1-H14-02	一樓	34.5	無	無	預留風機盤管機1台, 2 組150*150	DN25, 共2組	DN25, 共2組	無	4煙感、3喇叭	12組上噴	9組下噴
51	NC306	1-J14-01 1-J14-02	一樓		無	無	150*150	DN25, 共1組	DN25, 共1組	無	8煙感、2喇叭、1消防 喉轆	25組上噴	15組下噴

備註：本資料僅供參考，實際情況以現場為準