

# 財務委員會討論文件

2008 年 2 月 1 日

總目 159－政府總部：發展局(工務科)

分目 700 一般非經常開支

新項目「活化歷史建築伙伴計劃」

請各委員批准一筆為數 1 億元的新承擔額，用以推行活化歷史建築伙伴計劃。

## 問題

我們須取得經費，資助社會企業<sup>1</sup>根據活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)在歷史建築物內營運，並支付與計劃直接相關，但不屬工程性質的非經常開支。

## 建議

2. 發展局局長建議開立為數 1 億元的非經常承擔額，用以推行活化計劃，支付不屬工程性質的開支，為期 5 年。

## 理由

3. 行政長官在《2007-08 年施政報告》中公布推出活化計劃，活化政府擁有的歷史建築，作為政府文物保育政策一系列措施的重要環節。活化計劃的目的如下－

---

<sup>1</sup> 社會企業是業務以社會目標為本，並把大部分盈餘再投資於有關業務或社會，而不是為股東或東主爭取最大利潤的企業。

- (a) 保存歷史建築，並以創新方法妥善利用；
- (b) 把歷史建築改建成獨一無二的文化地標；
- (c) 推動市民積極參與保育歷史建築；以及
- (d) 創造就業機會，特別以地區層面為主。

4. 在活化計劃下，當局會邀請非牟利的非政府機構參與競投，提交建議活化這些歷史建築，而建議用途應採用社會企業的形式。我們擬採用社會企業形式，原因如下－

- (a) 很多空置的歷史建築所需的翻新和維修費用不菲，因此商業可行性有限；
- (b) 過去數年，不管是否獲得政府資助，非政府機構都有不少經營社會企業的構思，而活化計劃會為這些機構注入更大動力，發揮創業精神；
- (c) 活化再用屬非牟利性質，政府會較容易提供資助和各項支援，協助使用人根據其活化再用建議活化有關建築物，從而取得更迅速明顯的成效；以及
- (d) 推廣社會企業，協助在地區層面創造就業職位，這是行政長官在競選宣言中的另一項承諾，並符合社會訴求，有助鼓勵有需要人士自力更生。

## 活化計劃的運作模式

### **範圍**

5. 列入活化計劃的首批建築物會有 7 幢，載列如下－

- (a) 舊大埔警署；
- (b) 雷生春；
- (c) 荔枝角醫院；

- (d) 北九龍裁判法院；
- (e) 舊大澳警署；
- (f) 芳園書室；以及
- (g) 美荷樓。

附件1 有關上述建築物的詳情，請參閱附件 1。

6. 擬議的非經常承擔額不單涵蓋首批 7 幢建築物。視乎該 7 幢建築物的成效，我們會把更多歷史建築列入活化計劃，而擬議的非經常承擔額亦會涵蓋這些後期加入的歷史建築。除政府擁有的建築物外，我們亦有可能把日後捐贈予政府的私人擁有建築物(雖然這些建築物仍未屬政府擁有)列入活化計劃。

#### *申請機構的資格*

7. 根據《稅務條例》第 88 條規定取得慈善團體身分的非牟利機構，均可提交建議書。為了讓那些尚未取得所需慈善團體身分但對計劃感興趣的機構也可提出申請，我們會容許已正式向稅務局遞交申請書的非牟利機構就活化計劃提交申請，但在有關機構的申請進入計劃的下一階段進一步審批前(即截止申請後大約數個月)，有關機構須已獲批所需的慈善團體身分。

#### *財政支援*

8. 我們會提供財政支援，包括－

- (a) 一次過非經常撥款，以支付建築物進行大型翻新的全部或部分費用。至於一次過撥款的金額，會視乎建築物的大小和建議用途，按個別情況予以考慮。如有需要，我們會向工務小組委員會／財務委員會(下稱「財委會」)申請所需撥款；
- (b) 就建築物收取象徵式租金；以及

- (c) 如有充分理據，我們會提供一次過撥款，以應付社會企業的開業成本和最多在首兩年出現的經營赤字(如有的話)，但先決條件是建議的社會企業預計可在開業首兩年後自負盈虧。至於個別項目的撥款金額，我們原先參照民政事務總署「伙伴倡自強」社區協作計劃<sup>2</sup>，把撥款上限定為 300 萬元。不過，由於部分將進行活化的歷史建築面積較大，以及考慮到曾諮詢的非牟利機構所表達的關注，我們現建議把每幢建築物／每個項目的撥款上限定為 500 萬元。

### 評審申請

9. 有關申請會按下列主要準則予以評審－

- (a) 如何有效彰顯有關建築的歷史價值；
- (b) 如何保存有關歷史建築；
- (c) 如何使社會受惠，即建議項目的社會價值，例如在地區層面創造就業機會，或在教育、文化、藝術或醫療等方面為地方社區或整體社會帶來益處；以及
- (d) 就財務效益而言，社會企業可如何營運，即業務計劃的可行性。

10. 當局會成立評審委員會，審議建議書。評審委員會將包括有關政府部門(例如擬設的文物保育專員辦事處、古物古蹟辦事處、民政事務總署、建築署、屋宇署)的代表、古物諮詢委員會的委員、文物保育和社會企業範疇的專家等。

---

<sup>2</sup> 該計劃旨在推動可持續的地區扶貧工作，助人自助，特別是協助社會上的弱勢社羣自力更生。該計劃的目的不是給予福利或短期救濟，而是提升可僱用人士的技能和就業能力，並為弱勢社羣提供機會，讓他們可以自我提升和更有效地融入社區。每個獲批准項目的撥款上限為 300 萬元。

11. 評審委員會將進行兩輪評審。在第一輪評審中，申請機構須提交上文第 9 段所述的建議書。在技術方面，申請機構須提交計劃概念，包括初步設計建議、設施明細表及大約費用。在第二輪評審中，當局會要求獲選的機構(視乎情況或會多於一個機構)提供進一步資料，包括詳細技術文件、預算費用連詳細分項數字，以及顯示營運初年收支情況的現金流量表。

### 支援及監察

12. 為方便非牟利機構推行活化建議，我們會為該等機構提供下述支援－

- (a) 每一幢歷史建築物的歷史背景和保育指引，讓申請機構得知哪些部分須予保育；
- (b) 範疇涵蓋文物保育、土地用途和規劃、樓宇建築，以及有關《建築物條例》規定的諮詢服務；以及
- (c) 在把建築物租予獲選的非政府機構後，政府會繼續負責建築物結構部分及毗鄰斜坡的保養和維修費用。

13. 當局將會設立一個由不同專業人士組成的秘書處，成員包括約 12 名非公務員合約僱員，如歷史學家、建築師、測量師、管理和會計人員等，以推行活化計劃，並向申請機構提供協助。

14. 獲選機構須與政府簽訂協議，列明有關社會企業的責任。我們會密切監察社會企業的運作，確保他們遵守協議所列明的條款及條件，並達到預定的目標。舉例說，我們會要求社會企業向活化計劃秘書處提交年度報告和經審核帳目，以供審閱。

## 推行時間表

15. 我們的目標是在 2008 年 2 月邀請合資格機構按活化計劃提出營運申請，並會在其後為有興趣的非牟利機構舉辦開放日，讓他們參觀有關的歷史建築。列明各主要步驟的推行時間表，載於附件 2。

## 對財政的影響

### 非經常開支

16. 為支付獲選的活化計劃建議的基本工程外開支(主要是為獲選的非牟利機構提供不多於 500 萬元的撥款，以便在歷史建築物內營運社會企業，以及支付與計劃直接相關的其他非經常開支<sup>3</sup>)，我們建議開立為數 1 億元的非經常承擔額。根據目前預算及 500 萬元上限的規定，這筆款項應最少足夠為未來 5 年內計劃推出第二批建築物提供撥款。建議的預計現金流量需求如下－

財政年度	百萬元
2008-09	3
2009-10	20
2010-11	22
2011-12	25
2012-13	30
<b>總計</b>	<b>100</b>

17. 如委員批准有關建議，我們會在相關財政年度的預算預留足夠款項，用以推行活化計劃。

<sup>3</sup> 例如為個別建築物進行歷史研究；進行宣傳活動，例如舉辦展覽和印製宣傳資料以推廣計劃；為仍未批出予申請機構的建築物進行維修保養；以及為該等建築物舉辦開放日。

## 基本工程開支

18. 在選定建議後，有關歷史建築會根據獲接納的建議予以翻新。政府會資助全部或部分工程費用，並已為此在基本工程儲備基金預留 10 億元。翻新工程會由申請機構委聘私人建築師／顧問進行。在有需要時，建築署和古物古蹟辦事處會提供協助。如有需要，我們會為這些工程和兩個租約之間(或長租約期間)進行的翻新工程，向工務小組委員會／財務會申請基本工程撥款。

## 經常開支

19. 管理該計劃會是擬設的文物保育專員及其辦事處的其中一項主要職責。我們會另行向人事編制小組委員會／財委會申請，開設擬議的首長級丙級政務官職位，以出任文物保育專員一職。

20. 預計上文第 13 段所述由不同專業人士組成的活化計劃秘書處所需的額外經常開支，約為 500 萬元。這筆款項會由工務科調撥現有資源支付。

## 公眾諮詢

21. 在 2007 年 10 月 10 日《施政報告》發表後，當局已就文物保育的新措施(包括建議的活化計劃)，為古物諮詢委員會、市區重建局、地產建設商會、專業學會等多個團體，以及市民大眾舉行簡報會。此外，亦安排接受媒體的訪問。

22. 我們在 2007 年 11 月 8 日為非政府機構舉行簡報會，特別介紹活化計劃，並徵求意見。簡報會有逾 200 人參加，參加者分別來自約 100 個非政府機構和專業團體。不少曾派員出席簡報會的非政府機構表示對計劃有興趣。部分機構已就計劃的細節提出建議，供政府考慮。我們已仔細研究他們的意見，並對建議作出適當的修訂。經修訂的建議已納入本文件的內容。

23. 我們已在 2008 年 1 月 2 日諮詢立法會民政事務委員會。委員支持推行建議的活化計劃。

## 背景

24. 行政長官在《2007-08 年施政報告》中提出在文物保育方面，政府的方向是通過活化歷史建築實現可持續保育，發揮它們的經濟及社會效益，而非只考慮如何保存。為此，政府會推出一項新的計劃，讓非政府機構申請活化再用由政府擁有的選定歷史建築，希望運用創意把建築物轉化為獨特的文化地標。政府會提供適當的財政支援，確保計劃切實可行。

-----

發展局

2008 年 1 月



列入活化歷史建築伙伴計劃的首批建築物

列入活化計劃的首批建築物如下－

**1. 舊大埔警署**

地址：新界大埔運頭角里 11 號  
總樓面面積：(約)1 300 平方米  
建成年份：1899  
評級：二級  
可能用途：

- ◆ 青年旅舍
- ◆ 度假營
- ◆ 學院
- ◆ 文化藝術村

**2. 雷生春**

地址：九龍旺角荔枝角道 119 號  
總樓面面積：(約)600 平方米  
建成年份：1931  
評級：一級  
可能用途：

- ◆ 中藥零售店鋪
- ◆ 社會服務中心
- ◆ 展覽中心

**3. 荔枝角醫院**

地址：九龍荔枝角青山道 800 號  
總樓面面積：(約)6 500 平方米  
建成年份：1921-1924  
評級：三級  
可能用途：

- ◆ 度假營
- ◆ 旅舍
- ◆ 文化藝術村
- ◆ 學院

#### 4. 北九龍裁判法院

地址：九龍深水埗大埔道 292 號  
總樓面面積：(約)7 530 平方米  
建成年份：1960  
評級：尚未評級  
可能用途：

- ◆ 學院
- ◆ 培訓中心
- ◆ 古物藝術館

#### 5. 舊大澳警署

地址：大嶼山大澳石仔埗街  
總樓面面積：(約)1 000 平方米  
建成年份：1902  
評級：三級  
可能用途：

- ◆ 精品酒店
- ◆ 茶座／博物館
- ◆ 生態環保旅遊

#### 6. 芳園書室

地址：荃灣馬灣田寮村  
總樓面面積：(約)140 平方米  
建成年份：1920-1930  
評級：尚未評級  
可能用途：

- ◆ 小型圖書館
- ◆ 自修室
- ◆ 社區用途

7. 美荷樓

地址：九龍深水埗石硤尾邨 41 座  
總樓面面積：(約)6 750 平方米  
建成年份：1954  
評級：一級  
可能用途：  
◆ 藝術中心  
◆ 青年旅舍

-----

## 活化歷史建築伙伴計劃的推行時間表

預計日期	程序
2008 年 2 月	<p>開始接受申請。</p> <p>活化計劃秘書處會派發－</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 申請表格；</li> <li>－ 申請指引；以及</li> <li>－ 建築物資料，例如歷史背景、平面圖、保育指引等。</li> </ul> <p>7 幢納入計劃的歷史建築會舉行開放日。</p>
2008 年 2 月至 5 月	<p>機構提交建議。</p> <p>建議應包括下列部分－</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 如何保存有關歷史建築，並彰顯其歷史價值；</li> <li>－ 如何翻新／改建有關歷史建築；</li> <li>－ 如何利用有關歷史建築營運社會企業，並讓社會從中受惠；以及</li> <li>－ 就財務效益而言，社會企業可如何營運，即業務計劃的可行性。</li> </ul> <p>在這階段，申請機構須就技術方面提交計劃概念，包括初步設計建議、設施明細表及大約費用。</p>

預計日期	程序
2008 年 5 月	<p>截止接受申請。</p> <p>評審委員會進行第一輪評審。</p> <p>鑑於預期的工作量，評審委員會未必能在同一時間處理所有 7 幢歷史建築物的申請。</p> <p>在完成第一輪評審後，活化計劃秘書處會通知獲選機構(一個或多於一個)其申請可進入第二輪評審，讓其準備更詳細的資料(例如詳細技術文件、預算費用連詳細分項數字，以及顯示營運初年收支情況的現金流量表)。</p>
2008 年 7 月至 8 月	<p>評審委員會進行第二輪評審。</p> <p>在第二輪評審階段，申請機構須證明整體上具有能力解決有關的技術問題。如有需要，申請機構可徵詢有關政府部門(例如古物古蹟辦事處、屋宇署和建築署)的意見。</p>
2008 年 9 月至 12 月 <sup>註 1</sup>	<p>原則上批准有關項目。</p> <p>獲選機構可獲原則上批准；如有需要，有關機構可能需要另行通過下列程序－</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 符合《城市規劃條例》的規定－在有需要時，向城市規劃委員會提出申請；</li> <li>－ 由發展局統籌向財務委員會申請用於翻新及活化再用建築物的撥款；以及</li> <li>－ 政府與申請機構洽談草擬租賃協議等。</li> </ul> <p>正式批准。<sup>註 2</sup></p>

- 註 1 遇有下列情況，工作流程所需時間或可減少 –
- 項目比較簡單，性質屬小型工程項目；
  - 該幢歷史建築物只有一個或為數極少的申請機構；以及
  - 申請機構自行負擔全部翻新／改建費用而無須政府資助。

註 2 倘若在第二輪評審中，獲選機構雖然已盡一切努力(例如尋求城市規劃委員會的許可、為擬議用途向其他政府部門申請牌照等)，但仍未能符合其後的要求，則有關機構或不能進一步落實其建議。在這情況下，評審委員會須另覓合適機構。不過，我們不希望出現這種情況。

-----