

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)816/08-09(04)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2009年2月24日舉行的會議

關於透過伙伴計劃活化歷史建築的 背景資料簡介

目的

本文件旨在提供活化歷史建築伙伴計劃(下稱"活化計劃")的背景資料，並概述議員在立法會各個相關委員會討論此課題時提出的關注事項及意見。

背景

2. 行政長官在其2007-2008年施政報告內指出，政府將會推出一項新的計劃，讓非政府機構申請活化再用政府所擁有的歷史建築。在2007年10月11日，發展局發出關於文物保護政策的立法會參考資料摘要[檔號：DEVB(CR)(W) 1-55/68/01]，當中載列多項事宜，包括該項名為"活化歷史建築伙伴計劃"的計劃的概括綱領。

活化計劃的運作模式

第一批歷史建築

3. 下列7幢建築物¹是納入活化計劃的第一批歷史建築 ——
- 舊大埔警署
 - 雷生春；
 - 荔枝角醫院；
 - 北九龍裁判法院；
 - 舊大澳警署；
 - 芳園書室；及
 - 美荷樓。

¹ 該等建築物的詳細資料載於立法會CB(2)637/07-08(03)號文件的附件。

申請機構的資格

4. 政府當局決定採用社會企業形式，邀請非牟利的非政府機構參與競投，提交建議活化該等歷史建築，而建議用途應採用社會企業的形式。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²。

提供予獲選的非牟利機構的財政支援

5. 政府當局會向獲選的非牟利機構提供下列財政支援 ——

- (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；
- (b) 就建築物收取象徵式租金；及
- (c) 如有充分理據，政府當局會提供一次過撥款，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。每幢建築物／每個項目的撥款上限定為500萬元。

評審申請

6. 非牟利機構所提交的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；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。

² 根據政府當局於2008年2月1日向財務委員會提交的文件，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，政府當局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，有關機構須已獲批所需的慈善團體身分。

支援及監察

7. 為方便非牟利機構推行活化建議，政府會為獲選的非牟利機構提供下列支援 ——

- (a) 每一幢歷史建築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；及
- (c) 在把建築物租予獲選的非牟利機構後，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。

8. 獲選的非牟利機構須與政府簽訂協議。政府當局會密切監察社會企業的運作，以確保其遵守協議所列明的條款及條件，並達到預定的目標。政府當局會要求非牟利機構提交年度報告和經審核帳目，以供審閱。

議員所提出的關注事項及意見

9. 在2008年1月2日，政府當局向民政事務委員會³簡介有關推出活化計劃的建議。其後，政府當局於2008年2月1日向財務委員會尋求批准，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。該項建議獲財務委員會批准。在2008年12月19日，政府當局向發展事務委員會匯報推行各項文物保育措施(包括活化計劃)的最新進展。事務委員會／財務委員會委員在進行有關討論時提出的關注事項及意見，概述於下文各段。

揀選歷史建築的準則

10. 部分委員詢問根據哪些準則揀選列入活化計劃的7幢歷史建築，以及當局是否根據區議會的建議作出決定。政府當局表示，歷史建築的業權是否明確是其中一項準則。當局從其他歷史建築中選出該第一批7幢歷史建築，因為除了由房屋委員會擁有的美荷樓外，這些建築大部分均為政府大樓。政府當局把某歷史建築納入活化計劃前，會適當地徵詢相關區議會的意見，而取得的資料在隨後審批有關申請時會很有用。

³ 監察及研究與發展有關的文物保護工作的相關政府政策及事項，曾屬民政事務委員會的職權範圍，自2008-2009年度立法會會期開始，已改由發展事務委員會處理。

11. 政府當局亦表示，當局會考慮鑒定更多合適的歷史建築(包括已捐贈給政府的私人建築物)，以便列入活化計劃下其後各批歷史建築之內。

申請機構的資格

12. 部分委員質疑只有根據《稅務條例》(第112章)第88條規定取得慈善團體身份的非牟利機構才符合申請資格的理據。關於這方面，部分委員對於在活化計劃下經營的社會企業的財務效益表示關注，並詢問商業企業可否獲准參與活化計劃，條件是其在活化計劃下營運的社會企業必須屬於非牟利性質。為釋除委員的疑慮，政府當局已提供一份書面回應(**附錄I**)，載列政府關於社會企業的政策，以及就活化計劃採用社會企業形式的理據。

13. 在民政事務委員會2008年1月2日的會議席上，發展局局長表示，當局在推行第二批建築物的活化計劃時，可能會採用公開招標方式，讓從事商業營運的私營企業參與。

為參與的非牟利機構提供支援

14. 議員強調確保在活化計劃下的歷史建築得到妥善保護的重要性，並指出建築物的保養費用是非牟利機構一項主要的關注問題。議員又認為，活化計劃應以有效彰顯歷史建築的歷史價值為目標，並因此建議政府當局就所涉及的建築物的歷史價值提供詳細的資料和指引，以供申請機構參考。議員亦關注到，活化計劃定下的目標難以達到，因為該計劃有很多限制，而大部分社會企業均錄得經營赤字。

15. 政府當局確認，在有關的歷史建築租予獲選的非牟利機構後，政府會繼續負責該建築物結構部分及毗鄰斜坡的保養和維修費用。政府當局理解在經營社會企業方面的困難，並因此建議向非牟利機構提供財政資助，資助方式包括就歷史建築收取象徵式租金、提供非經常撥款作為翻新費用，以及提供一次過撥款(每幢建築物／每個項目的撥款上限為500萬元)，以應付開業成本和最多在首兩年出現的經營赤字。此外，政府當局亦會透過文物保育專員辦事處，向非牟利機構提供一站式顧問服務。

16. 另一方面，政府當局表示會定期監察項目的進度。政府當局會與有關的非牟利機構簽訂協議，若該非牟利機構不能達到預期的目標，所簽訂的協議便須終止。當局將會提供招聘及採購指引，以確保有效運用公共資源。

其他事宜

17. 議員亦就活化計劃提出下列意見 ——

- (a) 須開放活化建築給公眾使用；
- (b) 就美荷樓進行活化時，應致力重新展現50年代初期的生活環境；
- (c) 活化建築應在切實可行的範圍內提供無障礙通道，以惠及殘疾人士；
- (d) 政府當局在推出活化計劃其後各批歷史建築時，應採用"點、線、面"模式；及
- (e) 應為社會企業立法，就經營社會企業訂定規則及規例，以便社會企業取得土地、擬備帳目及收集慈善捐獻等。

近期事態發展

18. 政府當局在2008年2月22日正式推出活化計劃，邀請非牟利機構就第一批的7幢歷史建築提交活化建議。屆2008年5月22日限期，政府當局共接獲114份計劃書。與此同時，政府當局亦公布成立活化歷史建築諮詢委員會(下稱"諮詢委員會")，以協助評審和揀選在活化計劃下提交的計劃書，並就日後監察活化項目的工作提供意見。諮詢委員會的職權範圍及成員名單載於**附錄II**。

19. 據政府當局就發展事務委員會2008年12月的會議提供的文件所述，就7幢歷史建築提交的計劃書的審批結果將會在2009年2月宣布。屆時政府當局將會向工務小組委員會及財務委員會提交撥款建議，尋求批准(從特別預留作此用途的10億元中)作出基本工程項目撥款，以便落實成功申請的計劃。鑑於計劃的反應非常熱烈，政府當局亦計劃在2009年上半年，推出活化計劃的第二批歷史建築。

20. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2009年2月20日

政府總部
發展局
工務科

香港花園道美利大廈



Works Branch
Development Bureau
Government Secretariat

Murray Building, Garden Road,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref.

來函檔號 Your Ref.

香港中環
昃臣道8號
立法會大樓
財務委員會秘書
(經辦人：余麗琼女士)

余女士：

**財務委員會
2008年2月1日會議的跟進**

你曾於2008年2月4日，就財務委員會於2008年2月1日舉行有關“活化歷史建築伙伴計劃”（活化計劃）(FCR(2007-08)52)的會議的跟進行動，致函財經事務及庫務局局長。你在函件中轉達議員要求當局就社會企業(社企)政策，以及把商業企業從社會企業中剔除的理據，提供補充資料。我們其後已諮詢民政事務局，該局提供了政府鼓勵社會企業發展的策略(見下文第2及3段)。有關不把商業企業納入活化計劃內的理據見下文第4及5段。

社會企業

2. 社企沒有統一的定義，而這個概念亦正在不斷演變。國際趨勢是鼓吹多元化。一般來說，社企是一盤生意，要做到可以賺錢和財政上自給，所得利潤主要用作再投資於本身業務或社會，以達到有關的社會目的。要成功發展社企，不單要對社會有承擔，對不同社群的需要有敏銳的觸覺，與任何商業成功一樣，必須不斷創新。在這些前提下，政府促進社企在香港進一步發展的策略包括：

- (a) 加深公眾對社企的認識，特別是社企對社會公益的促進，以期營造有利社企發展和開拓客源的環境；
- (b) 促進跨界別合作及推動更多私人企業參與社企的發展；
- (c) 培育更多社企人才，加強創新能力；及
- (d) 加強對社企的支援，藉以提昇社企的競爭力，促進企業的持續發展。

3. 由於社企在香港仍然是比較新的概念，一系列的問題仍在演化中及要繼續探討。政府會繼續聽取意見，不斷總結經驗，完善支持社企發展的政策和措施。

不把商業企業納入活化計劃內的理據

4. 發展局在制訂活化計劃時，已參考了民政事務總署同樣為協助社會企業而推行的“伙伴倡自強”社區協作計劃。此外，《稅務條例》第 88 條所訂的慈善團體身分是政府提供的多項財政資助計劃中一項廣為人知的標準，我們因此亦採納了此標準，作為申請機構的資格準則之一。

5. 我們制訂活化計劃時，建議採用社會企業（而非一般商業企業）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，協助歷史建築的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。

6. 請代為把上述回應轉達各位議員。

發展局局長

(唐嘉鴻 代行)

2008 年 2 月 19 日

副本送：

民政事務局局長 (經辦人：李炳威先生)
民政事務總署署長 (經辦人：黃靜文女士)
財經事務及庫務局局長 (經辦人：霍榮福先生)
(經辦人：潘慧儀女士)

活化歷史建築諮詢委員會

職權範圍

- (a) 政府會不時公布納入活化歷史建築伙伴計劃(下稱"活化計劃")的歷史建築，委員會需審議就使用這些歷史建築所提交的申請，並向發展局局長提出建議。
- (b) 在選定活化計劃的成功申請機構後，就將提供予申請機構的資助金額(包括一次過的大型翻新工程費用，以及應付開辦成本和經營赤字的一次過撥款)，提出建議。
- (c) 按建築物的保育工作及社會企業的營運情況，監察和評核在活化計劃下獲批准的項目的成效。
- (d) 遇有活化計劃的成功申請機構(或租戶)作出違規行為，則就所須採取的行動提供意見。
- (e) 當租賃期屆滿時，檢討活化計劃的成功申請機構的整體表現，並就未來路向提出建議，例如提供新的租約、不提供新的租約，又或是提供有附帶條件的新租約。
- (f) 就發展局局長提出與活化歷史建築相關的其他事宜，提供意見。

(資料來源：網頁<http://www.heritage.gov.hk/tc/advisory/terms.htm>)

成員名單

陳智思(主席)

- 行政會議成員及立法會議員
- 古物諮詢委員會成員
- 香港社會服務聯會主席
- 亞洲金融集團總裁

鄭偉雄先生

- 香港大學建築系客席教授
- 太鴻輝興業有限公司發展項目總監

趙麗娟女士

- 古物諮詢委員會成員
- 利豐貿易有限公司高級副總裁

方文雄先生

- 香港中華總商會副會長
- 協成行集團副董事總經理

馮永基先生

- 香港中文大學建築系兼任助理教授

林筱魯先生

- 古物諮詢委員會成員
- 永頤豐置業有限公司執行董事－房地產發展

劉智鵬博士

- 古物諮詢委員會成員
- 嶺南大學歷史系助理教授

劉少坤女士

- 國際成就計劃香港部行政總裁

溫麗友女士

- 促進殘疾人士就業諮詢委員會委員
- 新生精神康復會行政總裁

伍步謙博士

- 衛奕信勳爵文物信託受託人委員會主席
- 永隆銀行常務董事及行政總裁

陳積志先生

- 發展局文物保育專員

梁冠基先生

- 建築署助理署長(物業事務)

吳志華博士

- 康樂及文化事務署助理署長(文博)

(資料來源：政府當局在2008年5月22日發出的題為"活化歷史建築
伙伴計劃反應熱烈"的新聞公報)

附錄 III

活化歷史建築伙伴計劃

相關文件一覽表

會議日期	委員會	文件／會議紀要
2008年1月2日	民政事務委員會	<p>關於文物保護政策的立法會參考資料摘要 [檔號：DEVB(CR)(W)1-55/68/01] http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/ha/papers/ha-devbcrw1556801-c.pdf</p> <p>政府當局就活化歷史建築伙伴計劃提交的文件 [立法會CB(2)637/07-08(03)號文件] http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/ha/papers/ha1220cb2-637-3-c.pdf</p> <p>會議紀要 [立法會CB(2)1692/07-08號文件] http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/ha/minutes/ha080102.pdf</p>
2008年2月1日	財務委員會	<p>政府當局就活化歷史建築伙伴計劃提交的文件 [FCR(2007-08)52] http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/papers/f07-52c.pdf</p> <p>會議紀要 [立法會FC128/07-08號文件] http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/minutes/fc080201.pdf</p>

會議日期	委員會	文件／會議紀要
		<p>政府當局在2008年2月22日發出的題為"活化歷史建築伙伴計劃接受申請"的新聞公報 http://www.info.gov.hk/gia/general/200802/22/P200802220194.htm</p> <p>政府當局在2008年5月22日發出的題為"活化歷史建築伙伴計劃反應熱烈"的新聞公報 http://www.info.gov.hk/gia/general/200805/22/P200805220241.htm</p>
2008年12月19日	發展事務委員會	<p>政府當局就"文物保育——匯報主要措施的最新情況"提交的文件 [立法會CB(1)396/08-09(03)號文件] http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1219cb1-396-3-c.pdf</p>
2009年2月4日	立法會會議	<p>關於活化歷史建築伙伴計劃的書面質詢</p> <p>http://www.devb-wb.gov.hk/press_releases_and_publications/UMPR/index.aspx?langno=2&nodeid=1779&Branch=A&lstYear=2009&PressReleaseID=11843</p>