

活化歷史建築伙伴計劃（第四期） 申請指引

目錄

	頁
I. 引言	
1.1 背景	1
1.2 計劃的宗旨	1
II. 申請	
2.1 資格	2
2.2 申請程序	2
2.3 截止申請日期	5
2.4 遞交申請方法	5
2.5 開放日及工作坊	6
2.6 通知申請結果	7
2.7 撤回申請	9
2.8 申請過程中申請機構將獲得的協助	9
III. 評審計劃建議書	
3.1 活化歷史建築諮詢委員會	11
3.2 評審準則	11
IV. 資助範圍及其他支援	
4.1 特設公司將獲得的資助	16
4.2 獲選機構／特設公司將獲得的其他支援	19
V. 行政及財政安排	
5.1 合約規定	20
5.2 付款安排	20
5.3 帳簿及記錄	21
5.4 為項目開立的銀行帳戶和有關利息	22

目錄

5.5	設備的擁有權	22
5.6	項目所得的收入和撥款餘款	23
5.7	使用資料和數據	24
5.8	採購程序和聘任職員	24
5.9	保險	26
5.10	財務擔保、承諾及保障	26
VI. 監察機制		
6.1	歷史建築的翻新工程	28
6.2	歷史建築的保養	29
6.3	定期進度報告和最後評估報告	30
6.4	經審計的帳目結算表	30
6.5	探訪和進度檢討會議	31
6.6	開始營運社會企業	31
6.7	租賃協議	32
6.8	提前終止項目	33
VII. 個人資料須知		
7.1	收集資料的目的	34
7.2	披露資料	34
7.3	查閱個人資料	34
7.4	查詢	34

註：

本指引的內容會因應實際運作經驗予以檢討和更新。日後的修訂將會經由發展局的文物保育網站(<http://www.heritage.gov.hk>)發布。

2014 年 3 月

I. 引言

1.1 背景

行政長官在 2007-08 年度《施政報告》中公布推出活化歷史建築伙伴計劃（下稱“活化計劃”），作為政府文物保育政策一系列措施的主要部分。根據活化計劃，非牟利機構將獲邀提交建議，以活化指定的歷史建築，而建議用途須以社會企業(社企)形式營運。

政府分別在 2008 年 2 月、2009 年 8 月及 2011 年 10 月推出第一、第二及第三期活化計劃。當局成立由政府和非政府專家組成的活化歷史建築諮詢委員會（委員會），負責審議接獲的建議書和就相關事宜向政府提出意見。在活化計劃下第一、第二及第三期共有 12 個項目獲選，項目詳情請瀏覽發展局的文物保育網站(<http://www.heritage.gov.hk>)。

政府現正推出第四期活化計劃，提供四幢歷史建築供非牟利機構申請活化再利用。第四期活化計劃定於 2013 年 12 月 16 日推出，截止申請日期為 2014 年 4 月 15 日中午 12 時(景賢里活化項目申請書的截止日期為 2014 年 5 月 15 日中午 12 時)。

1.2 計劃的宗旨

活化計劃的宗旨是：

- (a) 保存歷史建築，並以創新的方法，予以善用；
- (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，特別是在地區層面方面。

II. 申請

2.1 資格

2.1.1 申請機構必須是《稅務條例》(第 112 章) 第 88 條所界定具有慈善團體身分的非牟利機構。以個人名義提出的申請，概不受理。

2.1.2 為配合那些尚未取得上文第 2.1.1 段所述身分但對計劃感興趣的機構，我們會容許已正式向稅務局呈交申請為慈善團體身分的非牟利機構提交申請，但主要申請機構（及協辦機構，如有）須在截止申請日期後三個月內，即 2014 年 7 月 15 日或以前，取得上述慈善團體身分，否則其申請不會獲進一步考慮(景賢里活化項目的日期為 2014 年 8 月 15 日)。

2.2 申請程序

2.2.1 政府會公布在活化計劃下，可供申請作營運社會企業的歷史建築名單（下稱“公布名單”），並不時予以更新。第四期活化計劃有以下四幢建築物可供申請：

- (a) 書館街 12 號；
- (b) 舊牛奶公司高級職員宿舍；

- (c) 何東夫人醫局；以及
- (d) 景賢里（重新推出）。

2.2.2 申請機構必須以活化計劃的指定申請表格，提出使用公布名單上的建築物，以社企形式提供服務或經營業務。申請機構可到香港添馬添美道 2 號政府總部西翼 19 樓文物保育專員辦事處活化歷史建築伙伴計劃秘書處索取(請先致電 2848 6230)或從發展局的文物保育網站(<http://www.heritage.gov.hk>)下載申請表格。

2.2.3 各幢歷史建築均備有資料冊，申請機構可到活化歷史建築伙伴計劃秘書處索取(請先致電 2848 6230)或從發展局的文物保育網站(<http://www.heritage.gov.hk>)下載。資料冊載有以下資料：

- (a) 引言；
- (b) 歷史背景及建築特點；
- (c) 用地資料；
- (d) 建築物資料；
- (e) 周圍環境及前往途徑；
- (f) 保育指引；
- (g) 城市規劃事宜；
- (h) 土地及/或樹木保育事宜；
- (i) 斜坡及/或結構維修；以及

(j) 符合可行用途的技術規格。

資料冊除上述(d)項目所涵蓋的初步結構評估及公用設施資料外，我們會透過發展局文物保育網站，就個別歷史建築向申請機構提供更多有關結構和公用設施的詳盡資料。

上述所有資料有助擬備建議書，有興趣申請的機構應仔細閱讀。

- 2.2.4 申請機構如欲申請使用建築物名單上兩幢或以上的建築物，須就每幢建築物分別填寫一份申請表格。
- 2.2.5 活化計劃歡迎兩個或以上機構提出聯合申請。不過，申請機構必須清楚訂明各自應盡的責任，並以其中一個機構作為主要申請機構。
- 2.2.6 評審分為兩輪。第一輪評審會根據申請表格上所提供的資料進行。申請機構需提交概念性的計劃書，包括初步設計方案，設施明細表 and 技術方面的預計成本。
- 2.2.7 通過第一輪評審的申請機構，可進入第二輪評審，並獲邀提供進一步資料，包括更詳細的技術建議書、開支預算及其詳細分項數字、顯示申請機構財政能力的財務報表等（以下統稱為“第二輪評審所需資料”）。入選第二輪評審的申請機構，將獲個別通知須提交哪些詳盡的資料。

2.2.8 獲選機構若非特設公司，便須在獲選後四個月內特別為該項目成立一間屬《稅務條例》(第 112 章) 第 88 條所界定具有慈善團體身分的特設公司。特設公司須在收到政府書面要求後一個月內，以特設公司的名義向政府提交已作出必要修改的建議書，並一併提交特設公司成立及獲豁免繳稅的相關證明文件。

2.2.9 根據申請表格內“管理能力及其他考慮因素”的規定，申請機構須描述特設公司的成立目的和組織體制、公司的財政來源，以及如何保證資助不會用於項目以外的地方。有關詳情應包括但不限於董事、股東、控股公司和實益擁有人資料；其各自出資額；出資形式和條件及條款；為展開項目的擬議資本結構；股東協議詳情及特設公司的組織章程大綱及組織章程細則。獲選機構須提出及採取足夠措施，以便政府在租賃期內監察其財政狀況，特別是監察獲選機構有否試圖轉移為項目提供或因項目而產生的資助，以作與項目無關的用途。

2.3 截止申請日期

景賢里活化項目的截止申請日期為 2014 年 5 月 15 日中午 12 時正。其餘 3 個活化項目(即書館街 12 號、舊牛奶公司高級職員宿舍及何東夫人醫局)的截止申請日期為 2014 年 4 月 15 日中午 12 時正。如截止申請當日在上午九時至中午十二時發出黑色暴雨警告或八號或以上颱風訊號，截止申請日期會延至下一個工作日(星期六除外)的中午十二時。逾期遞交

的申請將不予考慮。

2.4 遞交申請方法

2.4.1 申請機構必須在 2014 年 4 月 15 日中午 12 時前(景賢里活化項目為 2014 年 5 月 15 日中午 12 時前)，把下列文件送抵香港添馬添美道 2 號政府總部西翼 19 樓文物保育專員辦事處活化歷史建築伙伴計劃秘書處：

- (a) 已填妥的申請表格正本，另加副本兩份（包括提交財務資料核對清單）的硬複本（以電郵提交的申請將不獲處理）；
- (b) 載有已填妥的申請表格及有關財務範疇的資料，包括以 Microsoft Excel 範本作財務評審用途的輸入範本磁碟（軟複本）（當申請表格的硬複本和軟複本內容有差異，將以硬複本的內容為準）；
- (c) 申請資格證明文件（請參閱上文第 2.1.1 及 2.1.2 段）；
- (d) 有關註冊文件的副本（請參閱申請表格第 I 部的 C 和 D 部分）；以及
- (e) 有關財務及管理能力方面的補充資料，如有。

若申請機構未能按照規定在截止申請期限前提交項目(a)至(d)，或未能在申請表提供所須的資料，例如設施明細表、預計建設成本、業務計劃、財務預算等，委員會及活化計劃秘書處保留權利，可取消有關申請書的資格。所有已提交的文

件及資料均不會退還予申請機構。

- 2.4.2 申請機構需注意，在第一輪評審，除提交以上提及的 2.4.1 附件 (c) 至 (e) 項，其他額外附件及多於 73 頁的申請表格將被視為不合規申請。遲交申請將不予考慮。

2.5 開放日及工作坊

秘書處會在開始接受申請後，在指定日期為計劃下有關的歷史建築舉行開放日，讓有意申請的機構觀看該等歷史建築。被納入第四期活化計劃的四幢歷史建築開放日將於 2014 年 1 月 14 至 17 日舉行。有意申請的機構可藉此觀看其感興趣的建築物。我們亦將於 2014 年 1 月 24 日舉辦工作坊，以協助有意申請的非牟利機構填寫申請書。有關詳情和登記辦法，請瀏覽發展局的文物保育網站 (<http://www.heritage.gov.hk>)。

2.6 通知申請結果

- 2.6.1 第一輪評審的結果，會在委員會完成商議後，通知申請機構。
- 2.6.2 通過第一輪評審的申請機構，一般須在三個月內，或秘書處所指定的期限，就第二輪評審提交資料。在這段期間，申請機構或須與委員會會面，以便向委員會講解其建議，並參與另行安排的實地視察。此外，如

有需要，活化計劃秘書處會視察申請機構現時的服務。

2.6.3 秘書處會在收到第二輪評審所需的全部資料後及待評審委員會完成評審工作後，把第二輪評審結果通知申請機構。

2.6.4 獲選機構將可獲原則性批准。在聘用顧問前，獲選機構／特設公司須進行所有必需的小型勘測和實地測量工作、擬備詳細設計，以及向屋宇署提交改建和加建工程的圖則，以供審批。這些機構亦須擬備文物影響評估報告，以便提交予古物古蹟辦事處（古蹟辦）批註及古物諮詢委員會（古諮會）進行諮詢。此外，有關機構或須通過以下程序：

(a) 如果需要政府資助，申請機構要以本身資源編寫技術可行性說明書，以令大型翻新工程納入政府基本工程計劃內；

(b) 如果本文第 4.1.1(a)(i)至(v)段所列的大型翻新工程需要政府的資助，申請機構須向立法會財務委員會（財委會）及／或財經事務及庫務局（視乎何者適用而定）提出申請。有關申請將由發展局提出，但獲選機構／特設公司須提供一切所需資料，以支持有關的撥款申請。如有需要，申請機構亦須出席立法會會議和參與公眾諮詢。秘書處會提供所需協助。

(c) 在有需要時，依據《城市規劃條例》（第 131 章）就建議用途向城市規劃委員會提出申請並取得許

可／批准；以及

- (d) 按照規定擬備所有必需的簡介資料，包括影像和文件，以進行公眾諮詢；
- (e) 如果歷史建築屬暫定古蹟或古蹟，根據《古物及古蹟條例》（第 53 章）第 6 條，申請機構須向古蹟辦申請許可證；以及
- (f) 在有需要時，擬備環境影響評估以提交給環境保護署。

2.6.5 倘若獲選機構／特設公司未能在指定期限獲得上文第 2.6.4(c)段所述城市規劃委員會的許可／批准，政府保留權利撤回有關的原則性批准，並在日後重新邀請其他機構就有關歷史建築提出申請。同樣，倘若撥款申請不獲立法會批准，政府保留權利撤回有關的原則性批准。在這些情況下，獲選機構／特設公司一概不會獲得賠償。

2.6.6 政府沒責任接納任何已提交的申請，並保留權利公布申請結果和披露獲選機構的身分，而無須獲選機構或任何其他申請機構的許可。申請機構提交申請後，在特設公司與政府仍未簽訂租賃協議之前，不得把申請視為已獲接納。政府有權要求特設公司在兩個星期內簽訂文物保育專員辦事處標準表格所載的租賃協議，協議載有項目細節和最終建議的要點。

2.7 撤回申請

申請機構可在立法會財委會或財經事務及庫務局根據獲授權力批准撥款之前，以書面方式通知活化計劃秘書處撤回申請。除獲政府批准的特別情況外，申請機構不可在此以後撤回申請。

2.8 申請過程中申請機構將獲得的協助

2.8.1 申請機構可就提交申請事宜，聯絡活化計劃秘書處提出查詢：

地址：香港添馬添美道 2 號
政府總部西翼 19 樓
發展局文物保育專員辦事處
活化歷史建築伙伴計劃秘書處

電郵：rhb_enquiry@devb.gov.hk

電話：2848 6230

傳真：2127 4090

2.8.2 所有在回覆查詢時提供的資料，會在發展局的文物保育網站 (<http://www.heritage.gov.hk>) 中“常見問題”載列，讓其他申請機構同樣得知。

III. 評審項目建議書

3.1 活化歷史建築諮詢委員會

3.1.1 當局已成立活化歷史建築諮詢委員會（委員會），由來自歷史研究、建築、測量、社會企業、財經等界別政府及非政府專家組成，以便對活化計劃所接獲的申請和有關事宜作出考慮。

3.1.2 如申請直接或間接牽涉到委員會的委員，有關委員便須申報利益，同時不參與討論有關的申請，以免出現利益衝突的情況。

3.1.3 為方便評審申請，申請機構或會獲邀向委員會講解其建議書。

3.2 評審準則

3.2.1 委員會將按下列評分標準，研究和評審申請的每個範疇：

評審範疇	分數	
	景賢里	書館街 12 號、 舊牛奶公司高 職員宿舍及 何東夫人醫局
(a) 彰顯歷史價值及重要性： 建議如何彰顯有關建築的歷史價值或重要性；如何保存建築真確性；建議的性質如何配合歷史	10%	20%

評審範疇	分數	
建築的原有用途；計劃如何把歷史建築改建成獨一無二的文化地標。		
<p>(b)技術範疇：</p> <p>保育概念計劃及設計意念¹、設施明細表²、符合現行規定（如符合《建築物條例》（第123章）的規定）、環保元素、符合初步交通評估的建議³及翻新歷史建築的建設成本⁴。</p>	30%	20%
<p>(c)社會價值及社會企業（社企⁵）的營運：</p> <p>業務計劃的非財務部分⁶、計劃的目標、計劃簡介、對於社區的裨益、有形和無形的社會價值、計劃服務對象、歷史建築開放予公眾的程度⁷，以及預期創造的職位。</p>	20%	20%
<p>(d)財務可行性：</p> <p>業務計劃的財務部分、預期收支結算表、開辦成本、假設的營業額及銷售成本的計算基準、對有關服務的需求、假設的開支項目的計算基準、員工薪酬開支預算表、成本控制措施、財政可持續性、非政府資</p>	20%	20%

評審範疇	分數	
助來源，以及須要政府多少財政資助（如有）以支付開辦成本和營運赤字。		
(e) <u>管理能力及其他考慮因素</u> ： 管理能力（包括組織體制、是否有足夠資源推展有關計劃、過去推行相關計劃的記錄（如有）、投入程度等）、申請機構的歷史、宗旨、所提供的主要服務、經費來源、第三者支持 ⁸ 、任何跨界別合作 ⁹ 等。委員會會一併評審協辦機構在這方面的表現。	20%	20%

註：

1. 在第四期活化計劃的四幢歷史建築中，景賢里為《古物及古蹟條例》(第53章)下的古蹟，具有極高的歷史價值和意義。申請機構不得對已全面復修的景賢里現有歷史建築作任何重大改動。在景賢里的範圍內，建造新構築物/建築物以支持社會企業提供服務時所需，並作裝置屋宇設備之用應為許可。申請者須有一個概念計劃並提交保育建議書，以展示計劃能帶出景賢里的歷史價值及重要性。故在建議興建新構築物／建築物以增加上址的可用面積時，在概念策劃和保育方案上會遇到較大的技術困難。為反映這些只適用於景賢里的特殊情況，委員會修訂了景賢里的評分比重，詳情載於上表。

2. 申請機構須盡量利用現有歷史建築作社會企業營運的建議新用途。如有需要，可考慮建造新構築物/建築物以作裝置屋宇設備之用在這新結構中(如有)，首要的興建原則應對此座現有歷史建築物作「最少干預」，新結構的規模亦應與使用的目的配合，以及與現有建築物的比例相稱。
3. 就該處居民對景賢里活化項目對一帶道路交通可能造成的影響，申請機構需要就景賢里進行初步交通評估及在遞交申請時陳述評估結果和就評估結果的建議對計劃的其他可能性作分析。
4. 計劃的規模應定在適當的水平中，如需要政府在財政上作出支持以應付建設成本，建議的成本估算應為可實現的及需作詳細證明合符成本效益及物有所值。
5. 社企沒有統一的定義，而這個概念亦正在不斷演變。一般來說，社企是一盤生意，要做到可以賺取盈利和以自負盈虧形式營運。不過，社企機構的主要目標不應該是追求最大利潤；最重要的，是要為社區帶來社會價值。此外，社企所得的利潤亦不可分發，而應該主要再投資於本身業務或社會，以達到社企所追求的社會目的。
6. 為使社企有更大靈活性，我們批准合理程度的再授權使用、僱用服務、外判工作等。若社企將機構的業務再授權使用、僱用服務、外判工作等授予其他機構，則需預先取得政府的批准。我們會運用常理，因應每宗個案的情況，採用相稱性測試來評估有關申請。我們會考慮下列因素：
 - 所佔樓面總面積／用地面積的百分比(百分比越高，越不理想)；
 - 所涉時間（時間越長，越不理想)；
 - 這些元素在整體建議書的重要性(必須僅屬次要)。

不過，申請機構不得僅為賺取租金收入來維持經營而再授權使用物業的任何部分。

7. 歷史文物是我們獨一無二的寶貴資產。申請機構應在不影響社企營運的情況下，讓公眾欣賞全部或部分歷史建築。根據我們在第一、二及三期計劃項目的經驗，申請機構可劃出建築物的部分範圍作為博物館或展覽場地，或可利用接待處及／或走廊作為陳列區，以彰顯建築物的歷史重要性。申請機構應在適當情況下，容許公眾免費進入上址範圍。申請機構需在申請表格內詳細列出於平日和週末/公共假期期間安排的最低數量的導賞團及導賞團建議路線。同樣，申請書應列明每年舉辦開放日的最低數量。
8. 申請機構在申請過程中可尋求第三者支持其申請，例如區議會等，但應提供書面證據，以資佐證。
9. 跨界別合作指透過文化、專業及商業界別共同合作，以落實有關建議。

3.2.2 根據《稅務條例》（第 112 章）第 88 條規定取得慈善團體身分的非牟利機構，無論有否本地文物保育的經驗，同樣歡迎參與計劃。

IV. 資助範圍及其他支援

4.1 特設公司將獲得的資助

4.1.1 政府會向特設公司提供以下資助：

(a) 在有需要時，提供工程資助以支付歷史建築按照申請機構的建議書進行大型翻新工程的全部或部分費用。上述費用包括：

(i) 獲選後的初期顧問服務開支，例如：

- 根據獲選建議書所擬備詳細建築、結構、文物保育、土力、屋宇裝備、城市規劃、環境、照明、園景設計等，並擬備招標文件；
- 為獲取資料以準備詳細設計而進行的小型勘測及實地測量等；
- 向古蹟辦提交文物影響評估報告(HIA)，包括準備攝影測量和建築測繪工作；
- 向屋宇署和消防署等提交指定的計劃；
- 工料測量服務，包括擬備投標文件；以及
- 如有需要，向城市規劃委員會提交報告。

(ii) 用以活化該址作擬議用途，以及為符合法例規定而同時能保存文物價值的大型翻新及裝修工程費用；

(iii) 主要承建商進行投標、評審標書、擬備合約文件、管理合約、管理駐工地人員和監督大型翻新工程的顧問費用；估值、成本控制和

準備帳戶方面的工料測量服務費用；

- (iv) 駐工地人員的薪金；以及
- (v) 用以營運社企的家具和設備費用。（註：家具和設備的資助並不包括軟性布置品和其他消耗品，如宿舍的床單等）。

獲選機構／特設公司的項目管理人員開支將不會獲政府資助。資助的金額會因應建築物的大小和擬議用途，按個別情況來決定。

(b) 就歷史建築收取象徵式租金

- (i) 有關歷史建築會直接以象徵式租金出租予特設公司；
- (ii) 在進行主要翻新工程前，政府（作為業主）會與特設公司（作為租戶）簽訂具法律約束力的租賃協議；以及
- (iii) 雖然特設公司可就其他人士或團體短期使用建築物部分地方收取費用（例如利用建築物舉辦展覽的藝術團體、進行表演的表演團體或舉辦課程的教育團體），惟不得把歷史建築的部分或全部地方分租或以低於市值租金租出。

(c) 一次過撥款，以應付社企的開辦成本和最多在首兩年的經營赤字（如有）

- (i) 每幢建築物／計劃的資助上限為港幣 500 萬

元；

- (ii) 特設公司可向政府申請資助，以支付開辦成本及／或首兩年的經營赤字的全部或部分費用。不過，在作出申請時，有關機構須顯示出建議的社企預計在開辦兩年後會自負盈虧，並提交詳盡支持理據，包括社企經營初期（最少三年）的年度預算和現金流量結算表；
- (iii) 委員會會研究機構所申請的資助金額是否可接受。如委員會認為申請的金額不合理，便會建議合適的資助金額；以及
- (iv) 開辦成本的資助金額，會根據政府所批准的項目和費用批核。至於用以應付每年經營赤字的資助金額，則會限於政府就該年所批准的金額，或經審計帳目所顯示的經營赤字（不包括非現金開支項目，如折舊），兩者以金額較少者為準。開辦成本可包括特設公司在項目開始營運前為符合政府的規定（例如以書面、相片或錄影方式記錄整個保育過程）而支出的費用。

4.1.2 直至申請機構所需的撥款獲得立法會財委會及／或財經事務及庫務局的批准，並獲政府的書面批准，不然獲選機構／特設公司不應承擔活化計劃的任何開支（除非有關開支由申請機構自行支付）。

4.1.3 但凡有關翻新工程費用、開辦費用及營運虧損所獲的資助，如有剩餘款項，須在項目開始營運或在政府書

面提出要求時(兩者以較早者為準)連同所賺得的利益(如有)，一併交回政府。

4.1.4 特設公司的營運不應主要倚靠／倚重捐款及其他形式的資助，因為原則上，社企業務本身應屬財務上可行及可自負盈虧。不過，在特殊情況下，例如在極之困難的時期，捐款或可視作後備入息的來源。同樣，我們會採納合乎常理的方式及進行相稱性測試。

4.1.5 特設公司應做到財政上自給，不應依賴政府資助作主要收入來源。接受永久性資助亦有違社企精神。

4.2 獲選機構／特設公司將獲得的其他支援

獲選機構／特設公司在落實建議書的過程中或會遇到困難。秘書處會協助獲選機構／特設公司，並在有需要時把特定範疇(例如規劃、符合《建築物條例》(第 123 章)規定等)的查詢轉交適當部門跟進。不過，有關提出所需法定(或發牌)申請的責任，仍在於獲選機構／特設公司。獲選機構／特設公司須擔任工程代理人，由工程開始至完工以至社企的營運，均由獲選機構／特設公司負起最終負責人的責任。

V. 行政及財政安排

5.1 合約規定

- 5.1.1 所有特設公司均須與政府簽訂租賃協議，並遵守協議所載的一切條款及條件、本指引、委員會及政府不時就社企項目、有關歷史建築及其他相關事宜發出的所有指示和信件所載的條款。
- 5.1.2 一般情況下，建築物的租賃期為三至六年。政府會評核特設公司的表現，以及當時的其他因素，以決定會否對租賃協議予以續期。政府保留權利在租賃協議屆滿時不予續期。
- 5.1.3 社企項目如有任何更改、修訂或增加，包括改變項目年期、項目範圍、經營模式或重大的收支預算項目，必須事先取得政府書面批准。
- 5.1.4 歷史建築進行任何拆卸、加建、裝置、改建、修葺或任何其他工程，必須事先取得政府書面批准，尤以是必須符合法例規定，在進行任何建造工程前取得建築事務監督的批准和許可。

5.2 付款安排

- 5.2.1 在有需要時，提供資助以支付歷史建築按照特設公司的建議書進行的大型翻新工程的全部或部分費用。
(請參閱上文第 4.1.1(a)段)

上述費用以先墊後付的方式發放，特設公司在申請發還款項時，必須向秘書處提供經公司或其顧問核證的發票或單據，以便清付有關款項。秘書處在檢查文件正確無誤後，會向特設公司付款。

5.2.2 一次過撥款，以應付社企的開辦成本和最多在首兩年的經營赤字（如有）（請參閱上文第 4.1.1(c)段）

(a) 用以協助特設公司支付開辦成本的資助，會以先墊後付的方式發放，而且機構在申請發還款項時，必須提供經特設公司核證的發票或單據。

(b) 用以協助特設公司應付在開辦首兩年出現的經營赤字的資助，會以先墊後付的方式發放，時間是每季一次，或按照政府所決定的時間表，但資助金額須在有關公司提交截至經營第一年及第二年的經審計帳戶結算表後作出最後調整。（請參閱上文第 4.1.1(c)(iv)段）。

5.3 帳簿及記錄

特設公司須為項目妥為備存獨立的帳簿和記錄。有關帳簿和記錄須予保存以供查閱，而且須保存至誌帳財政年度完結後七年才可銷毀。

5.4 為項目開立的銀行帳戶和有關利息

5.4.1 特設公司須在香港註冊的持牌銀行開立一個有利息的獨立港元帳戶，以專門處理與該項目有關的所有收支帳目。只有公司的授權代表才可使用該帳戶支付款項。特設公司須就這項授權提供證明文件。

5.4.2 上文第 5.4.1 段所述為項目而開立的銀行帳戶所得到的一切利息收益，須全數用以推行該項目。在任何情況下，所得的利息收益一概不得用於項目以外的其他用途，也不得從項目帳戶支付任何負利息。

5.5 設備的擁有權

5.5.1 有關公司必須備存一份設備登記冊，用以記錄在社企經營首兩年購買而個別項目金額為港幣 1,000 元或以上的所有固定資產。應保留一份獨立的名單以作記錄使用政府資金購買的固定資產。

5.5.2 特設公司利用本身資金為經營社企而購買的家具／設備／項目，擁有權屬有關公司。不過，倘若有關公司申請資助為社企購買任何設備／固定資產，而申請獲得接納，則在最初兩年以及其後的三年整段期間，有關公司如欲轉讓、出售或棄置任何動用資助購買的設備／固定資產，均須事先取得政府書面批准。出售或所得的任何收益，必須再投資於項目。特設公司應每年至少一次為家具和設備作存貨點算，並將存貨清單記錄送交政府，在有需要時作隨機檢查。

5.6 項目所得的收入和撥款餘款

- 5.6.1 所有因推行項目而得到的收入，不論是否已在建議書上申明，均須撥入歷史建築項目的帳目內並予入帳，藉以再投資於項目，使項目得以繼續運作。除非得到政府的預先同意，特設公司不可捐贈和贊助與計劃無關的項目。
- 5.6.2 經營項目所得到的任何盈餘，均須再投資於該項目。
- 5.6.3 項目所引致的任何虧損，政府及活化歷史建築諮詢委員會概不負責。
- 5.6.4 如項目基於任何原因在租賃協議仍生效時停止營運，政府保留權利優先就項目停止營運後的售賣或其他得益提出申索，而申索的實際金額會視乎個別情況而定，最高可達政府在社企開辦首兩年所付出的資助總額。
- 5.6.5 如項目在進行翻新工程期間或在租約終止前的任何階段由特設公司暫停，政府保留權利要求特設公司把建築物或其中任何部分恢復原狀。
- 5.6.6 在特設公司(該租賃協議下的租戶)解散時，租戶任何剩餘的資助款項和資產須捐予本港其他慈善團體(或按照租戶的規管文書處理)，並以政府滿意的方式處理。

5.7 使用資料和數據

5.7.1 政府有權按需要使用／披露申請表格上的資料（以及有關資料），以便評審建議書、進行研究、與相關人士／團體分享等。

5.7.2 謹提醒獲選機構／特設公司須確保擁有與項目相關的知識產權，並可隨時給予政府該知識產權。

5.8 採購程序和聘任職員

5.8.1 特設公司在為項目採購設備、貨物或服務時，須力求小心審慎。公司須確保但凡為項目購買任何價值的設備、貨物或服務，均須以公開競爭的方式進行，而且供應商不得是與特設公司有關連的機構或人士，藉以確保公開、公平和物有所值原則，但已取得政府書面批准者則除外。此外，除非已事先取得政府同意，否則特設公司必須遵照下列程序辦事：

- (a) 每次採購的總值如多於港幣 5,000 元但不超逾港幣 50,000 元，須邀請至少兩家供應商提交報價單；
- (b) 每次採購的總值如多於港幣 50,000 元但不超逾港幣 500,000 元，須邀請至少五家供應商提交報價單；
- (c) 每次採購的總值如達港幣 500,000 元或以上，須以公開招標的方式進行；

- (d) 特設公司應選用報價最低的供應商，否則必須提出充分理由並妥為記錄，以供日後作審計用途。
- 5.8.2 所有與項目有關的報價單和招標文件，均須在項目完成或租賃協議終止後至少保存七年，以供秘書處和審計署署長查閱。
- 5.8.3 特設公司的相關團體所提供的服務，如不是以先墊後付的方式支付，應該訂明在服務合約內並在服務生效前得到政府的同意。
- 5.8.4 關於為項目而聘用職員，招聘過程必須嚴格遵從公開、公平競爭原則。薪酬金額須與一般市場水平相若，而聘用條款須符合《僱傭條例》（第 57 章）及所有其他有關條例的規定。此外，必須遵守《最低工資條例》（第 608 章）所定於 2013 年 5 月 1 日生效的最低工資規定。
- 5.8.5 特設公司須防止任何利益衝突的情況出現，包括但不限於在進行採購和招聘時。
- 5.8.6 如秘書處認為有需要，可要求廉政公署審核特設公司所經營社企的管理和監管程序，以便就防止貪污提供意見，藉以確保資助和資源得以善用。在此情況下，特設公司須為廉政公署提供所需支援。此外，特設公司亦須撰寫行為守則。

5.8.7 特設公司須負責確保其管理層和職員符合《防止賄賂條例》（第 201 章）。

5.8.8 上文第 5.8.1 段至第 5.8.6 段清楚列明不適用於委聘顧問及承建商，委聘顧問及承建商的指引將在第 VI 節第 6.1 段分開說明。

5.9 保險

特設公司須按照租賃協議的條款購買適當的保險，並保障政府在進行測量、勘測、翻新工程，和於租約期間營運社企時可能會遭到的申索。

5.10 財務擔保、承諾及保障

5.10.1 政府可能要求，其中包括，獲選機構和/或其他有關各方（包括但不限於獲選的申請人是一家合資公司、股東、其各自的控股公司及其擔保人如下文所述）作出承諾。政府期望的承諾採取的形式是不可轉讓的擔保、承諾及保障。這樣的擔保、承諾及保障，可能包括 -

- (a) 保證/承諾，獲選機構和/或其他有關各方和/或財務機構的保證/承諾，該建築物將於整個租賃期內按照租賃協議而維修、運作、管理和保存。
- (b) 獲選機構和/或其他有關各方和/或財務機構作出賠償，賠償政府任何成本、費用、損失和責任或

與之產生的（i）因獲選機構及/或其擔保人的過失而重新發出邀請的建議書、重新招標、因撤銷或終止租賃協議而將項目轉讓或轉移給任何第三方和（ii）履行或違反租賃協議。

5.10.2 如獲選，申請人須在綜合項目建議書內提供該等擔保、承諾及保障詳情。在綜合項目建議書內提供的任何擔保、承諾及保障，必須維持有效，直至獲選機構履行其所有租賃協議下的義務。政府保存權利決定擔保人（須具財政能力）是否可以接受的，並有權取消任何不能符合政府要求的申請書。

VI. 監察機制

6.1 歷史建築的翻新工程

6.1.1 在委聘顧問及承建商進行工程翻新有關歷史建築時，特設公司須：

- (a) 委聘政府建築及有關顧問遴選委員會顧問名單上（名單見 <http://www.archsd.gov.hk/tc/consultants-contractors.aspx>）的總顧問(及其附屬顧問／相關分聘顧問)及工料測量顧問進行翻新工程。倘若獲委聘的顧問並無文物翻新項目的有關經驗，則必須與其他具備這些經驗的顧問合作進行工程；
- (b) 從發展局的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》上“維修及修復有歷史性樓宇”類別（名單見 http://www.devb.gov.hk/tc/construction_sector_matters/index.html）委聘一名專門承建商進行有關保育文物的翻新工程；
- (c) 如果“維修及修復有歷史性樓宇”專門承造商獲委聘為唯一的專門自選分包商，特設公司須根據工程的預算造價，從發展局《認可公共工程承建商名冊》上的合適類別（名單見 http://www.devb.gov.hk/tc/construction_sector_matters/index.html），另外委聘主要承建商；
- (d) 上述主要承建商必須為在屋宇署註冊的“註冊一般建築承建商”（名單見 http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index_ap.html）；以及

(e) 復修工程的所有其他自選分包商，均須從發展局的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》上的有關類別中委聘。

6.1.2 在政府發出原則性批准後，獲選機構／特設公司須提交翻新工程及整個活化項目的總時間表，開列所有工作進程日期以供秘書處參考，其後則須提交復修工程每月進度報告，以便秘書處進行監察。秘書處或會委派其他政府部門或機構協助進行監察工作。獲選機構／特設公司須向有關政府部門或機構提供所需資料，以便該等部門或機構進行所需的實地巡察工作，有效履行其職務。在進行監察工作時，有關政府部門或機構或須與獲選機構／特設公司直接對話。

6.1.3 除上文第 6.1.1 及 6.1.2 段外，獲選機構／特設公司並須遵從政府不時指明的其他指引及程序。

6.2 歷史建築的保養

6.2.1 獲選機構／特設公司須容許政府及所有獲政府授權的人士，按需要在任何時間進入歷史建築及該址內及毗鄰的斜坡，以觀察該處的情況和狀況、進行視察和監察、裝設所需的監察站、入內進行維修工程及搭建工作平台及棚架等。

6.2.2 政府須負責歷史建築的結構及該址範圍內未擾動斜坡及／或未擾動護土牆的修葺及維修。除此之外，獲選機構／特設公司則須負責自費修葺及維修該址所

有樓宇及地方，包括植物、家具、固定裝置、終飾、機器、水管、排水渠、屋宇裝備系統、外部範圍、園景、相關及同類設備等。

6.3 定期進度報告和最後評估報告

6.3.1 特設公司須就項目(以將會提供的標準表格)提交下列報告，期間涵蓋由簽署租賃協議開始至租約期屆滿為止：

- (a) 年中進度報告 — 在六個月完結後的兩個月內提交；
- (b) 周年報告（包括經審計的周年財務報表）— 在會計期完結後的四個月內提交；以及
- (c) 最後評估報告（包括最後經審計的帳目）— 在社企項目終止或租賃協議終止（兩者以較前者為準）後的六個月內提交。

6.3.2 周年報告和最後評估報告須包括經審計的帳目和審計師報告。如未能提交報告，或所提交的報告資料不足、不完整或有虛假成分，或會導致租賃協議終止。

6.3.3 獲選機構應為公眾安排導賞團。為方便公眾登記參加導賞團，非牟利機構應在企業開始營運前提供一個中／英雙語網站作為此用途。

6.3.4. 特設公司須每半年向政府提交一份遊客滿意度的調查。提交的調查內容須包括遊客數目、遊客滿意度指標和檢討需要改善的地方，以促進公眾的享用程度和

讓公眾能更欣賞有關歷史建築。

6.4 經審計的帳目結算表

- 6.4.1 特設公司須提交經審計的周年帳目。此外，並須提交截至兩年政府資助期完結時經審計的帳目。有關帳目必須包括審計師報告（當中述明資助的運用是否符合有關的規定）、資產負債表、收支結算表、現金流量結算表，以及帳項附註。所有帳目均必須經由執業會計師審計。
- 6.4.2 經審計的周年帳目須於會計期完結後的四個月內提交，而項目的最後經審計結算表，則須在社企項目完結／終止後六個月內提交。
- 6.4.3 特設公司須自行委聘審計師。如審計工作涉及額外開支（即審計師的費用），有關額外開支可以向活化計劃申請資助，以應付開辦首兩年的經營赤字（見上文第 4.1.1(c)段），並以先墊後付的方式發還。

6.5 探訪和進度檢討會議

委員會成員、秘書處職員、有關決策局和部門的政府人員，以及獲政府授權機構的人員，包括歷史建築的準租戶，可到歷史建築探訪或參加與該建築相關的活動。此外，也會舉行進度檢討會議，以審視項目實施的進度、為建築物備存的文件和項目的成效。獲選機構／特設公司須協助安排這類探訪及會議。

6.6 開始營運社會企業

- 6.6.1 獲選機構／特設公司須監察及盡可能依時及按批核撥款文件所訂的財政預算完成翻新工程。除非獲得當局批准，否則社企須在歷史建築完成翻新工程後三個月內開始積極經營／服務。
- 6.6.2 倘若社企在沒有充分理由的情況下，而未能在上述期內開始積極經營／服務，政府保留權利拒絕、暫停或撤回給予特設公司的資助，又或減少資助金額，視乎政府認為何者合適。在這些情況下，獲選機構／特設公司一概不會獲得賠償。

6.7 租賃協議

- 6.7.1 政府會在主要翻新工程展開前與特設公司簽訂租賃協議。
- 6.7.2 租賃協議的組成部分包括按照公司提交由政府批准的最終建議，並配合社企營運需要而訂的一般條款、特別條款及項目細則。
- 6.7.3 為方便政府定期審核和評估特設公司轄下社企的營運，特設公司須於社企開始營運前至少十二個月，自費向政府提交為期三年的業務計劃、為期三年的財務計劃及樓宇管理計劃。此外，特設公司須於會計年度完結後四個月內，向政府提交已更新的業務計劃、財務計劃及樓宇管理計劃。

6.7.4 倘若社企的經營，以政府批准的最終建議為基準而未能使政府滿意，政府會要求有關特設公司糾正情況，但如有關特設公司未能在指定期間內達到政府的要求，政府會決定是否終止租賃協議並取回該址的管有權。在這些情況下，獲選機構／特設公司一概不會獲得賠償。

6.8 提前終止項目

項目若基於任何原因而在租約期屆滿前提前終止，必須事先取得政府書面批准。

VII. 個人資料須知

7.1 收集資料的目的

申請表格上填報的個人資料，會供政府辦理申請和進行其他有關安排之用。申請表格所填報的個人資料純屬自願。

7.2 披露資料

申請機構在向政府申請時所填報的個人資料，或會向政府其他決策局、部門或其他獲授權機構披露，以作上述用途。

7.3 查閱個人資料

根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)第 18 及第 22 條，以及附表 1 第 6 原則的規定，申請機構有權查閱和更正他們所填報的個人資料；其查閱權並包括有權索取申請表格上有關個人資料的副本。此外，申請機構有權要求更正有關的個人資料。

7.4 查詢

如對申請表格所收集的個人資料有任何查詢，包括查閱和更正有關資料，請與上文第 2.8.1 段所述的活化計劃秘書處聯絡。