

# 第七期活化歷史建築伙伴計劃

## 山頂甘道23號

工作坊

2024年10月17日



# 工作坊流程

時間	流程
10:30 – 10:40 am	<ul style="list-style-type: none"><li>• 歡迎辭</li><li>• 簡介活化歷史建築伙伴計劃 (「活化計劃」)</li></ul>
10:40 – 11:20 pm	<ul style="list-style-type: none"><li>• 如何填寫申請表格</li><li>• <b>甘道23號</b>主要技術範疇及特別要求</li></ul>
11:20 – 11:40 pm	<ul style="list-style-type: none"><li>• 活化計劃項目(<b>饒宗頤文化館</b>)的非牟利機構分享營運社企經驗</li></ul>
11:40 – 12:00 nn	<ul style="list-style-type: none"><li>• 問答環節</li></ul>



活化歷史建築伙伴計劃

Revitalising Historic Buildings Through Partnership Scheme

## 政府的承擔



活化工程費用

## 政府的協助

\$1

象徵式租金



撥款以應付社會企業的  
開辦成本和赤字



諮詢服務



R

活化歷史建築伙伴計劃

Revitalising Historic Buildings Through Partnership Scheme

# 保育歷史建築諮詢委員會

- 包括3名官方成員及19名非官方成員
- 成員來自建築、歷史研究、社會企業、工程、測量、城市規劃、文物保育、財經、商界和社區藝術文化等界別



# 兩輪評審

## 申請指引第3.1.3 及 3.1.4段

- 第一輪評審：**概念性**的計劃書
- 第二輪評審：遴選會面及提交詳細資料  
(包括詳細技術建議)



# 第七期活化歷史建築伙伴計劃的評審準則

在現行規定下彰  
顯歷史價值及重  
要性

社會價值及社會  
企業的營運

財務可行性

管理能力及其他  
考慮因素

# 第七期活化歷史建築伙伴計劃 - 甘道23號

截止申請日期

2025年1月2日

中午12時



# 文物保育網站

The screenshot displays the website's header with the logo '香港歷史文物-保育·活化' and 'Conserve and Revitalise Hong Kong Heritage'. Navigation links include '主頁', '聯絡我們', and social media icons. A secondary menu lists '保育歷史建築諮詢委員會' and '新聞公報、刊物、影音廳及連結'. A horizontal menu below features '關於我們', '文物保育政策與歷史建築', '文物影響評估', '活化歷史建築伙伴計劃', '歷史建築維修資助計劃', and '公眾參與項目及主題研究資助計劃'. The main content area is titled '活化歷史建築伙伴計劃' and includes a list of seven phases (第一期 to 第七期) on the left. The right side features a sub-header '活化歷史建築伙伴計劃', a section '計劃內容', and a sub-section '活化歷史建築伙伴計劃' with the text: '文物保育的重要性 歷史文物見證香港的發展，亦是本地社會獨一無二的寶貴資產。香港是一個文明和發展成熟的社會，透過保育及欣賞文物建築，市民期望生活更加豐富美滿，與昔日的社會連繫起來，並且建立身份的認同感。' A large orange button with the URL 'www.heritage.gov.hk' is overlaid on the right side of the screenshot.



# 申請資格

## 申請指引第2.1段

- 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份的非牟利機構
- 非牟利機構可以夥拍非慈善團體提交聯合申請，由非牟利機構作為主要申請機構，非慈善團體作為協辦機構。

# 慈善團體身份

- 主要申請機構最遲須於 **2025年10月2日** 取得慈善團體身份



# 成立特設公司

## 申請指引第2.2.7段

- 須於獲選後**12個月內**成立特設公司
- 特設公司亦必須具有根據《稅務條例》(第112章)第88條獲認可之慈善機構身份



# 填寫申請表格細則

- 用指定表格填寫
- 扼要填寫活化建議的概念，不得超越**38頁**的申請表格
- 可用中文或英文填寫表格
  - 中文：新細明體字型12號
  - 英文：Times New Roman Font Size 12



## 填寫申請表格細則 (續)

- 申請機構不可延續本申請表格和遞交其他附件 (申請機構登記証明的資料，以及有關財務可行性及管理能力和其他考慮因素所需遞交的輔助資料除外)
- 所有夾附其他附加資料及多於38頁的申請表格將被視為**不合規**申請及**不獲進一步審理**
- 經網上連結的參考資料將不予考慮

# 申請表格 (4個部分)

---

## I. 申請機構資料

## II. 建議書簡要

A. 項目目標

B. 項目簡介

## III. 申請理據

A. 在現行規定下彰顯歷史價值及重要性

B. 社會價值及社會企業的營運

C. 財務可行性

D. 管理能力及其他考慮因素

## IV. 項目推行時間表



# 評審準則

評審範疇	分數	合格分數
A. 在現行規定下彰顯歷史價值及重要性	30%	15%
B. 社會價值及社會企業的營運	30%	15%
C. 財務可行性	20%	10%
D. 管理能力及其他考慮因素	20%	10%
合計:	100%	50%

# 申請理據

## A. 在現行規定下彰顯歷史價值及重要性

- 有關建議如何彰顯歷史價值及重要性
- 須善用原有歷史建築
- 新構築物只作輔助用途
- 新構築物應配合原有歷史建築的景觀及氛圍，比例要相稱



# 申請理據

## B. 社會價值及社會企業的營運

項目對社區的裨益/社會價值：

- 為社區提供所需服務
- 服務對象
- 為弱勢社群提供就業及培訓機會



香港浸會大學  
HONG KONG BAPTIST UNIVERSITY

浸大中醫  
HKBU CM

**香港浸會大學中醫藥學院 - 雷生春堂**  
**低收入人士贈醫施藥義診日**

「香港浸會大學中醫藥學院 - 雷生春堂」為關愛社區，將每月舉行「低收入人士贈醫施藥義診日」，為有需要人士提供中醫藥醫療費用資助，以減輕其經濟負擔，延續傳統中醫「懸壺濟世」的精神。

**受惠資格**  
參加者須為香港永久居民，每月個人收入不多於\$12,940，年齡不限。



# 申請理據

## B. 社會價值及社會企業的營運

導賞團及開放日安排：

- 歷史建築開放予公眾之程度
- 導賞團及開放日的安排  
(包括於平日、週末及公眾假期內所安排的最少導賞團數量及每年最少的開放日數量，以及建議的導賞團路線。)

OPENING HOURS

TRAINING BLOCK  
Monday to Sunday  
10:00 - 18:00

GARDEN  
Monday to Sunday  
8:00 - 21:00



# 申請理據

## B. 社會價值及社會企業的營運

與當地社區的聯繫 / 與其他活化項目的協同效應



# 申請理據

## C. 財務可行性

- 須顯示社會企業在開辦兩年後能自負盈虧
- 政府只會資助社企的開辦成本及首兩年營運的赤字，上限為600萬



# 申請理據

## D. 管理能力及其他考慮因素

- 申請機構的組織架構、歷史及現時提供的主要服務
- 推行相關業務 / 項目的經驗
- 投入活化項目的程度
- 附加資料，包括創新建議及青年人的參與



# 申請理據

- 不完整的資料將不被考慮

- **郵遞 / 親自遞交**

須提交一份正本、一套副本及一份電子複本  
(請參考申請指引2.4.3(a)段)

- **電郵提交**

填妥並簽署的申請表格掃描版本，及其他文件的電子複本，  
電郵至 [rhb\\_enquiry@devb.gov.hk](mailto:rhb_enquiry@devb.gov.hk) (請參考申請指引2.4.3(b)段)



# 其他須注意事項

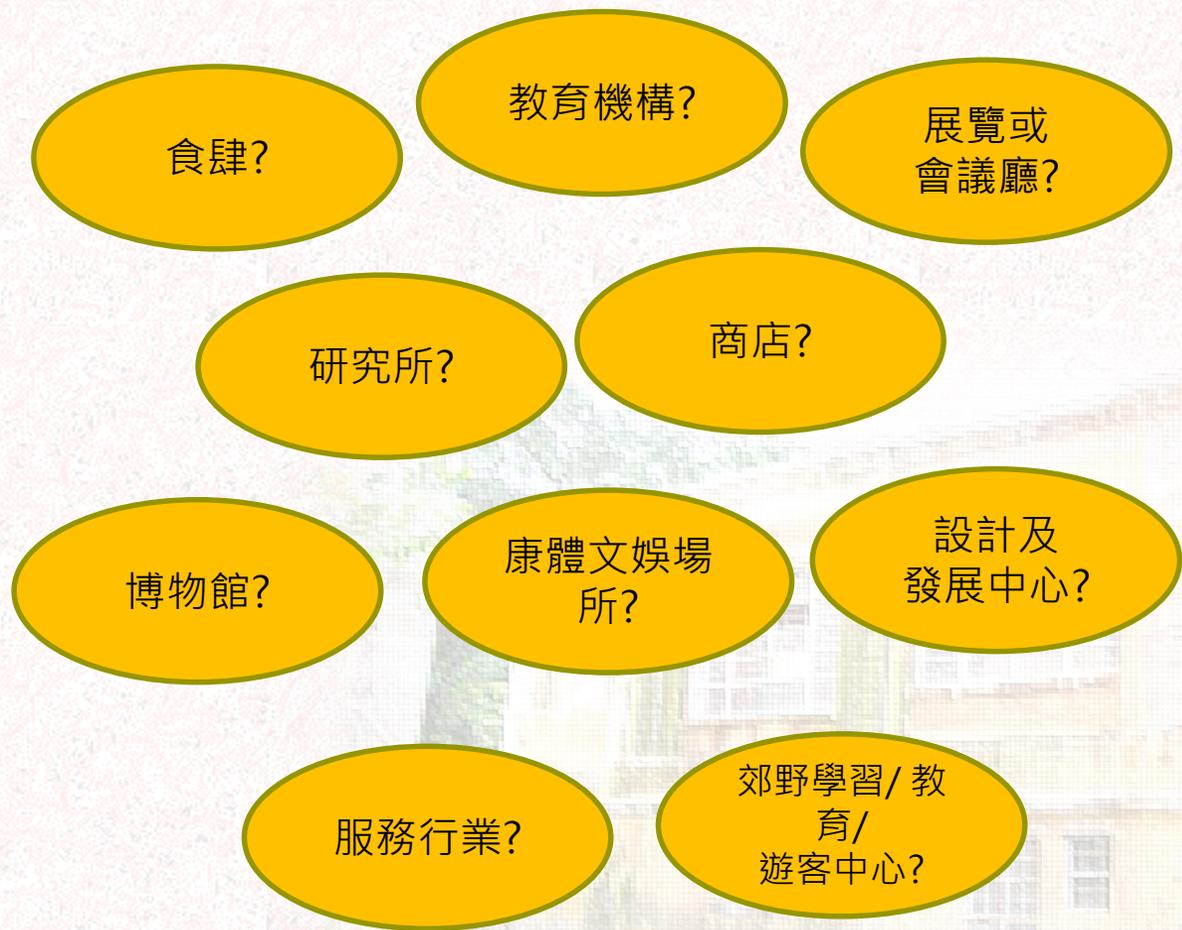
- 截止遞交表格日期：  
**2025年1月2日中午12時正**
- 郵遞 / 親自遞交地點：  
九龍尖東麼地道68號帝國中心7樓701B室  
文物保育專員辦事處  
活化歷史建築伙伴計劃秘書處





# 業務計劃

- 產品或服務
- 市場數據分析
- 行銷策略
- 營辦計劃
- 財務可行性



# 預期收支結算表

- 提供首三年的年度財務預算
- 預算須按**現時價格水平**計算

## 收入及銷售成本

- 列出銷售額、銷售成本、收費的**假設及計算基準**
- **細分**各收入來源之相關預算
- 提供**市場定價及相關行業資料**以作支持
- 捐款/政府資助**不應**作為主要收入來源

(A) 服務需求的預測及假設 Projections and assumptions of demand for services

--

(B) 收入、銷售成本及其他收入的預測及假設  
Projections and assumptions of Income, Cost of Sales and Other Income

	第一年 Year 1	第二年 Year 2	第三年 Year 3
收入 Income			
1.			
2.			
3.			
4.			
銷售成本 Cost of Sales			
1.			
2.			
3.			
4.			
其他收入 Other Income			

(4) 預期收支結算表 Projected Income and Expenditure Statement

必須提供三年財務估算、計算基準及假設<sup>(註1)</sup>。  
Financial projection for three years the bases of calculations and assumption must be provided <sup>(Note 1)</sup>.

	第一年 Year 1			第二年 Year 2			第三年 Year 3			總額 Total
	HK\$ '000			HK\$ '000			HK\$ '000			
收入 (註1) Income (Note 1)	Unit Price (i)	Quantity (ii) x (i)	(iii) = (ii) x (i)	Unit Price (iv)	Quantity (v) x (iv)	(vi) = (v) x (iv)	Unit Price (vii)	Quantity (viii) x (vii)	(ix) = (viii) x (vii)	(iii)+(vi)+(ix)
1.										
2.										
3.										
4.										
總收入 Total Income (a)										
銷售成本 (註1) Cost of Sales (Note 1)	Unit Price (i)	Quantity (ii) x (i)	(iii) = (ii) x (i)	Unit Price (iv)	Quantity (v) x (iv)	(vi) = (v) x (iv)	Unit Price (vii)	Quantity (viii) x (vii)	(ix) = (viii) x (vii)	(iii)+(vi)+(ix)
1.										
2.										
3.										
4.										

# 預期收支結算表(續)

## 營運開支

- 開支預算的**假設及計算基準**

(C) 營運開支的預測及假設 Projections and assumptions of Operating Expenses

各項營運開支	Various Operating Expenses
--------	----------------------------

		於第(2C)部分的假設及計算基準 Assumptions and bases of calculation in Part (2C)	第一年 Year 1	第二年 Year 2	第三年 Year 3	總額 Total
			HK\$ '000	HK\$ '000	HK\$ '000	HK\$ '000
<b>營運開支 (續註2) Operating Expenses (Note 2)</b>						
薪酬、津貼和強積金供款	Salaries, allowances and MPF contributions					
地租和差餉	Government rent and rates					
水電煤	Utilities					
保險費	Insurance premium					
宣傳開支	Publicity expenses					
維修及保養費	Repair and maintenance					
審計費用	Audit fees					
法律費用	Legal fees					
銀行費用	Bank charges					
外判費用 (請註明每項服務)	Outsourcing expenses (please specify for each service)					

# 預期收支結算表(續)

## 營運開支(續)

- 員工薪酬：工資必須不少於法定最低工資
- 地租和差餉，電費、水費及排污費：可參考資料冊內的估計開支來作預算
- 維修及保養費：應謹慎評估，且考慮首年一般享有免費保用  
(可參閱申請表格第31頁之備註vii)
- 外判費用：提供外判服務性質和估算費用
- 有關連人士/機構服務費用：填寫所有由有關連人士/機構提供之產品或服務及其收費準則

# 政府的一次性資助

- 特設公司可向政府申請一次性資助，以應付全部或部分開辦成本及 / 或 首兩年營運赤字 (每個項目上限為港幣600萬元)

## (6) 財政資助 Financial Support

是否需要政府的財政資助以支付開辦成本及首兩年之營運虧損？

Is financial support from the Government required in meeting the starting costs and operating deficits in the first two years of operation?

否 No

是 Yes

如是，請說明所需的資助金額：

If yes, please specify the amount required:

開辦成本

Starting costs

HK\$

\_\_\_\_\_

首年經營赤字

Operating deficits in the first year

HK\$

\_\_\_\_\_

第二年經營赤字

Operating deficits in the second year

HK\$

\_\_\_\_\_

總數 Total

HK\$

\_\_\_\_\_

# 政府資助的開辦成本

包括:

- 在營運前為符合政府的規定而支出的費用  
(例如以書寫、相片或錄影方式記錄整個保育過程)

不應包括:

- 向政府申請資助活化工程費用的項目  
(例如駐工地人員的薪金、津貼和強積金，工程顧問費用和傢俱及器材的支出)
- 特設公司的成立費用
- 特設公司的工程項目管理人員開支
- 其他經常性的營運開支

## (3) 開辦成本 Starting Costs

請列出需要政府提供一次過資助的開辦費用項目(例如利用書寫記錄、相片和錄像拍攝記錄整個保育過程，開幕慶典支出，設立網頁支出等)。開辦成本不應包括特設公司的成立費用和已列入 A(7)項建設成本的駐工地人員費用、顧問費和傢俱及器材。

Please list out pre-operating expenditure items requiring a one-off grant from the Government (e.g. documentation of the entire conservation process by means of written record, photographic and video recording, opening ceremonies expenses, website set up costs, etc.) However, the formation expenses of Special Purpose Company and the resident site staff, consultancy fee and furniture and equipment which have already been included in **Capital Cost under Part A (7)** should be excluded.

項目 Item	預計成本 Estimated Cost (HK\$ '000)
1.	
2.	

# 預算及計算收入和開支時注意事項

- 估算須按**現時價格水平**計算，無須考慮通脹因素
- 須詳細列明收入及開支預算的**假設及計算基準**，考慮**實際和合理性**，並提供**參考資料**以作支持
- 預算應**計算準確**，並且**前後一致**
- 避免**高估收入、低估或遺漏銷售成本和開支**項目
- 向政府申請用以資助本項目之金額**不應**列入收入預算
- 開辦成本**不應**列入營運開支預算
- 財務預算須顯示出項目**在開辦兩年後會自負盈虧**

# 其他注意事項

## 申請機構

- 在遞交申請表前，請確認填妥**財務資料核對清單**（申請表格第30-31頁）上每項資料，並由機構主席或總幹事在其**簽署**
- 並和申請表格及以Microsoft Excel作範本之**財務預算資料的電子複本**一同遞交，請確保複本與申請表格正本內容一致，否則以正本的內容為準
- 如備有**已審計的帳目**（包括過去3年的資產負債表和收入及開支結算表），請連同申請表格以附件形式提交

# 第七期活化歷史建築伙伴計劃 - 甘道23號

## 主要技術範疇及特別要求



# 注意事項

- 遵從歷史建築**資料冊**的保育指引，保留歷史建築的原有真確性
- 把歷史建築提升至符合現行《建築物條例》(第123章)要求的樓宇安全及衛生水平
- 在「保持建築物的原有真確性」及「遵從現行《建築物條例》要求」之間取得平衡
- 參考用地的規劃意向提出活化後的新用途
- 活化計劃的規模須合理, 而成本估算須達致成本效益

# 保育指引

- 保育指引指出，除非理由充分，否則應避免：
  - 干擾現有歷史建築或鄰近建築物的地基
  - 進行大規模的樓宇結構改動工程
  - 干擾現有歷史建築的外牆和須予保存的建築特色

# 符合現行《建築物條例》

- 活化歷史建築的挑戰，是在保存歷史建築的同時，需要為新用途提供符合現行《建築物條例》要求的樓宇安全及衛生水平的設計，包括：
  1. 逃生及消防通道
  2. 消防裝置
  3. 抗火結構
  4. 結構安全及承重能力
  5. 衛生設施
  6. 無障礙通道設施

# 建議新用途

- 申請機構應：
  - 在建議新用途時，盡量利用現有歷史建築的用地作為營運社會企業的地方。如有需要，可考慮建造新構築物，但新構築物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
  - 將計劃的規模定在合理的水平，而建議的成本估算應切實可行，符合成本效益及物有所值

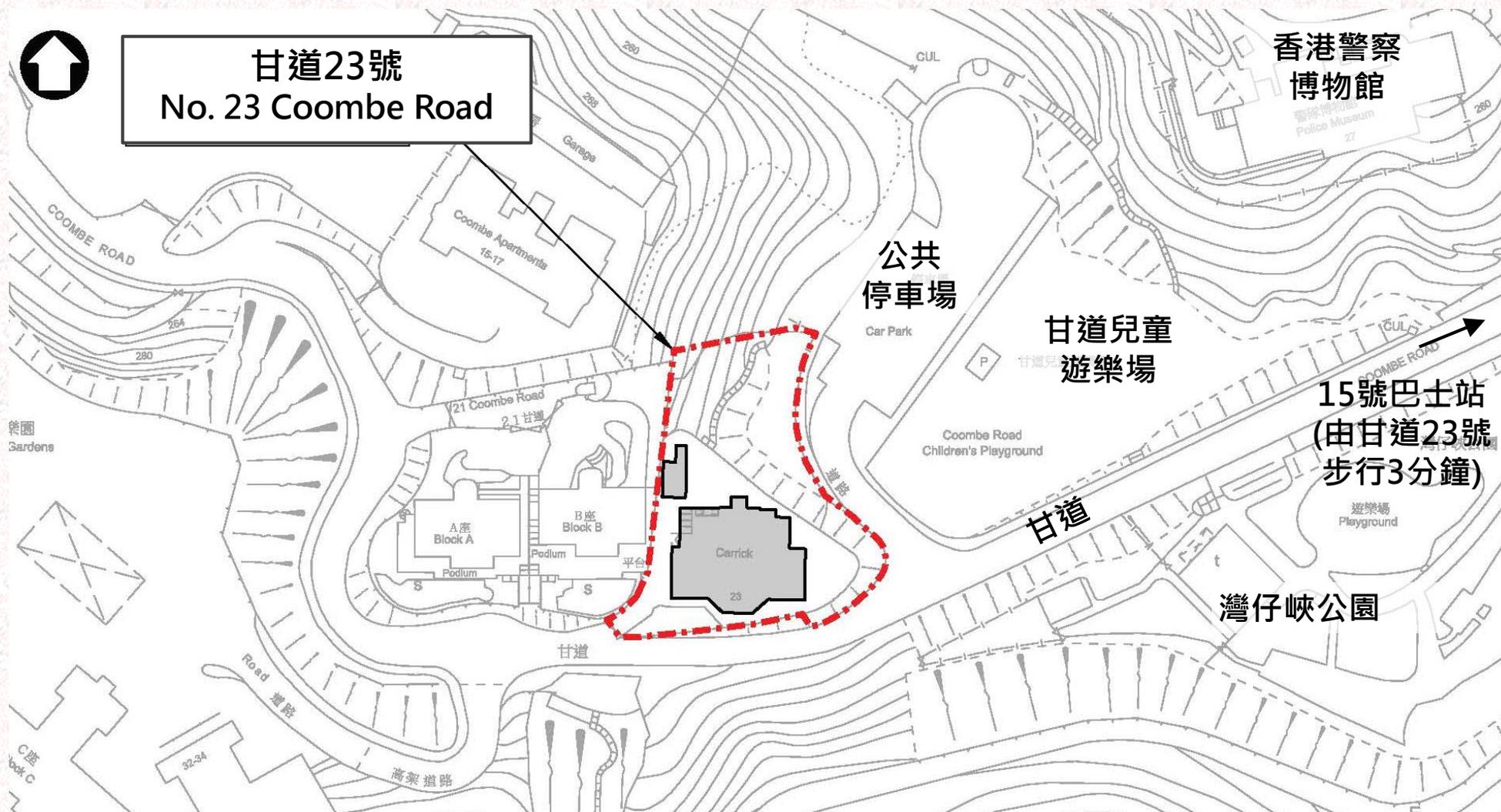
# 甘道23號

- 地址：山頂甘道23號
- 總樓面面積：約 600 平方米
- 用地面積：約 1,320 平方米
- 建成年份：1887年
- 評級：一級歷史建築



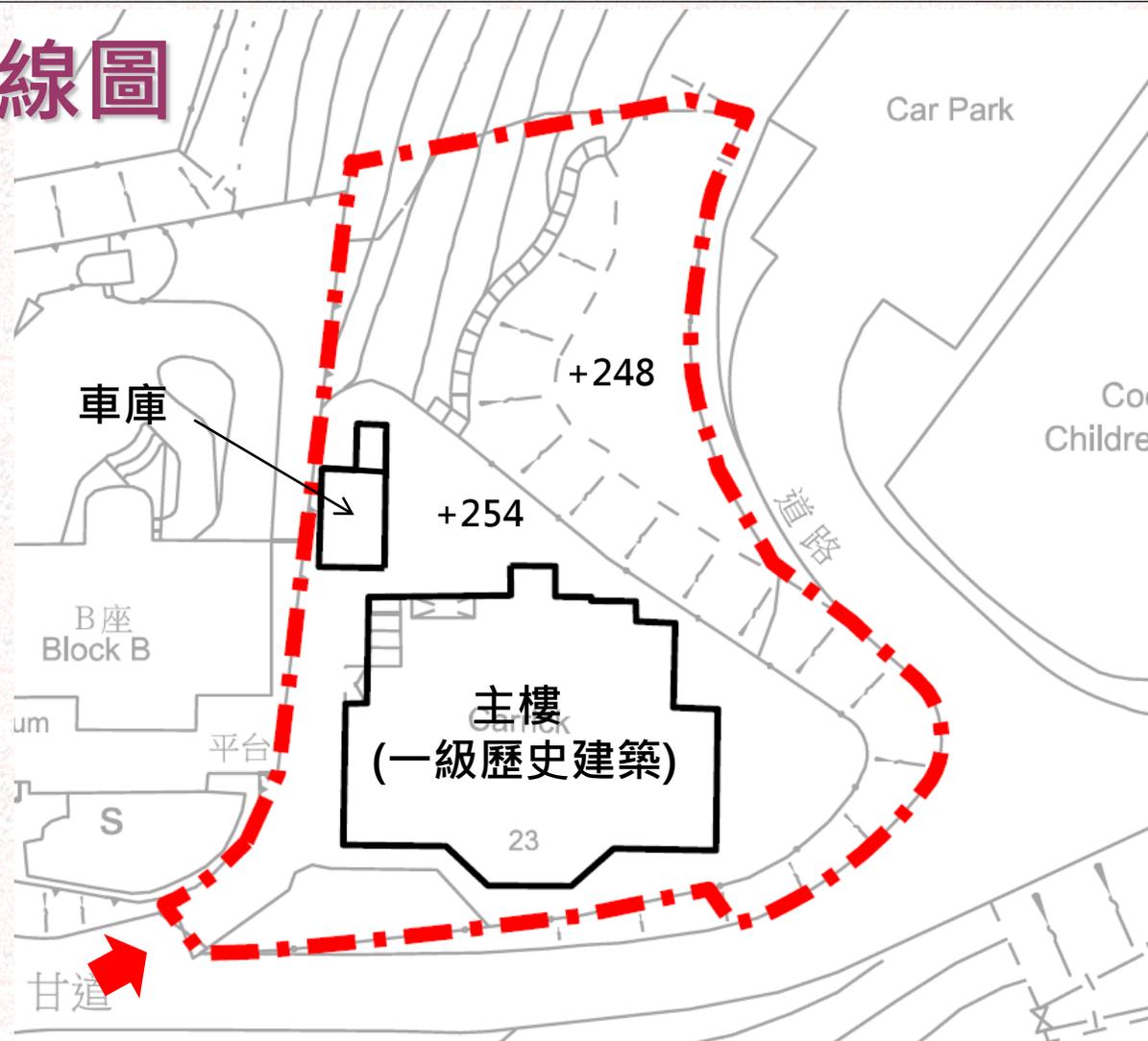
# 甘道23號

## 位置圖

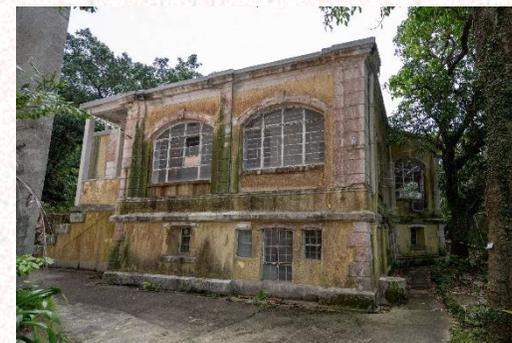


# 甘道23號

## 用地界線圖



主樓



車庫



斜坡及空地



# 甘道23號

## 建築特色 – 室外



# 甘道23號

## 建築特色-室內



# 甘道23號

## 分區計劃大綱圖中可供考慮用途

(一) 第一欄列明「經常准許的用途」，例如

- 屋宇

(二) 第二欄列明「須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途」，例如

- 酒店
- 食肆
- 教育機構
- 康體文娛場所
- 學校

# 甘道23號

## 保育和活化 - 建築外形、立面及布局

- 應原位保存及恢復原有的**對稱建築外形**連建築物南面部分的深闊遊廊、以及修復外立面所有受影響或破損的裝飾，並盡量修復建築物東、南及西立面的所有窗口和門口。
- 研究歷年來在建築外形、門廊位置及設計、布局、用途上以及立面原有的窗口和門口的變化。

- 後加擴建部分
- 後加樓梯
- 原有室內空間布局
- 原有遊廊



一樓平面圖

# 甘道23號

## 保育和活化 - 無障礙通道

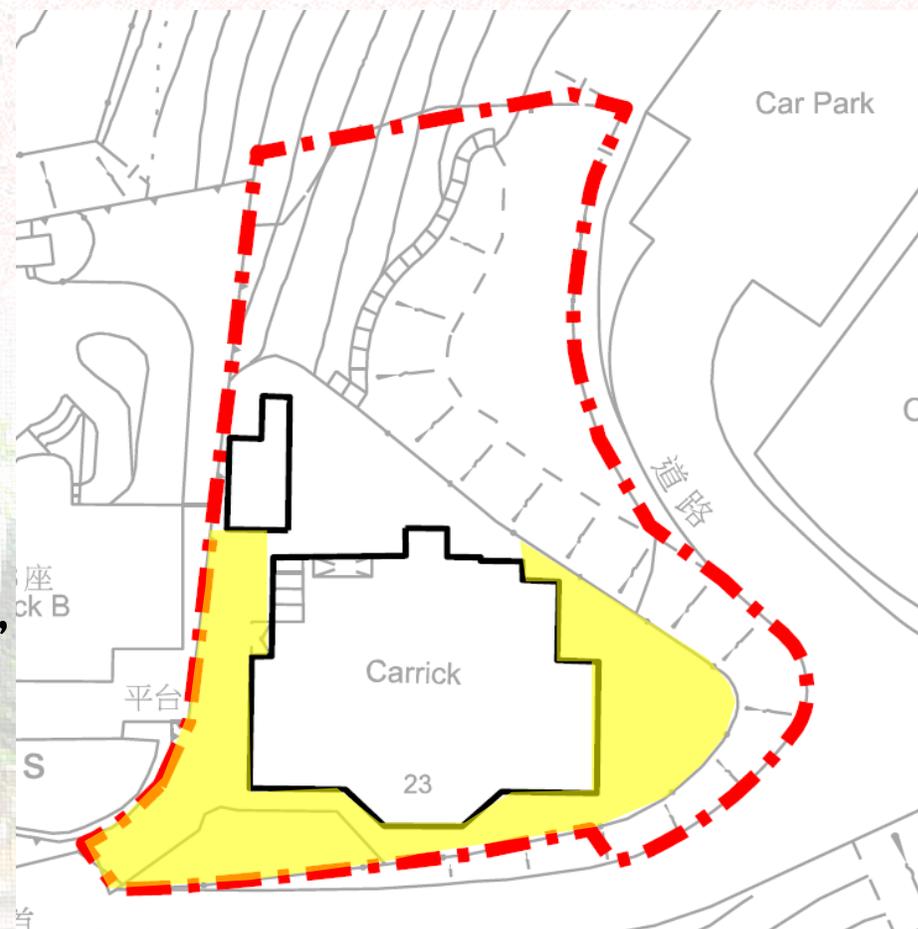
- 需提供無障礙通道（例如升降機、斜道及電梯等）及符合建築物條例的逃生樓梯。



# 甘道23號

## 用地內的新構築物

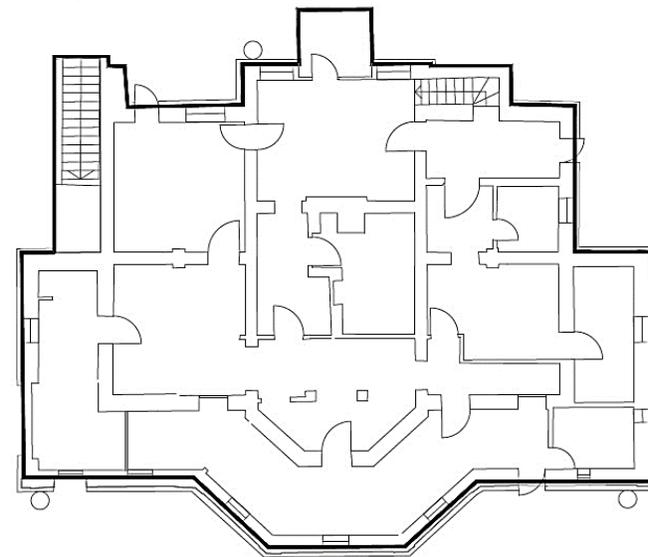
- 可考慮在甘道23號的用地內設置主要機房，如消防水箱和泵房。這些機房的外部設計必須與周圍環境相容，並且在視覺上不引人注目。
- 為減少對建築物立面外觀的影響，主樓旁邊的空地（圖中黃色範圍）應予保留。



# 甘道23號

## 地下淨空高度

- 在地下樓層，從地板到天花板底部的淨空高度約為 2.3 米，而從地板到橫梁底部的淨空高度更低。
- 在不修改樓層高度下，建議用途會受建築物條例限制。



# 甘道23號

## 樹木事宜

- 根據資料冊的樹木調查，大約有60棵樹木；並無《古樹名木冊》所載的樹木。
- 獲選機構須進行詳細的樹木調查，並向有關當局提交調查結果。
- 獲選機構亦須負責用地內的植物園藝保養及樹木保養。

# 甘道23號

## 交通

- 申請機構須確保其活化建議不會對附近道路現有的交通狀況造成不良影響，並須主動採取適當的管制及管理措施，將**施工**及項目**營運**期間對人流和車流造成的負面影響減至最低。
- 獲選機構在其申請書獲揀選後，須進行**全面的交通影響評估**及採取相關的交通管理措施，以令運輸署滿意。

如有查詢，請聯絡：

活化歷史建築伙伴計劃秘書處

電話：2906 1560

電郵：[rhb\\_enquiry@devb.gov.hk](mailto:rhb_enquiry@devb.gov.hk)

*Thank you!*

