活化历史建筑伙伴计划（第七期）
申请指引

目录

		页
I.	**引言**	
	1.1 背景	1
	1.2 活化计划的宗旨	1
II.	**申请**	
	2.1 资格	2
	2.2 申请程序	2
	2.3 截止申请日期	4
	2.4 递交申请	4
	2.5 导赏团及工作坊	7
	2.6 通知申请结果	7
	2.7 撤回申请	9
	2.8 有关申请表格的知识产权	9
	2.9 申请过程中申请机构将获得的协助	10
III.	**评审项目建议书**	
	3.1 保育历史建筑咨询委员会	11
	3.2 评审准则	12
IV.	**资助范围及其他支援**	
	4.1 特设公司将获得的资助	16
	4.2 获选机构 / 特设公司将获得的其他支援	19
V.	**行政及财政安排**	
	5.1 合约规定	20
	5.2 付款安排	21
	5.3 账簿及记录	22

目录

5.4 为项目开立的银行帐户和所得利息 22
5.5 固定资产的拥有权 22
5.6 项目收入和拨款余款 23
5.7 使用资料和数据 24
5.8 采购程序和聘任职员 24
5.9 保险 26
5.10 财务担保、承诺及弥偿保证 26

VI. 监察机制

6.1 历史建筑的翻新工程 28
6.2 历史建筑的保养 30
6.3 定期进度报告和最后评估报告 31
6.4 经审计财务报表 32
6.5 探访和进度检讨会议 32
6.6 开始营运社会企业 33
6.7 租赁协议 33
6.8 国家安全法 34
6.9 提前终止项目 35

VII. 个人资料须知

7.1 收集资料的目的 36
7.2 披露资料 36
7.3 查阅个人资料 36
7.4 查询 36

注：

(i) 本指引的内容会因应实际运作经验予以检讨和更新。日后的修订将会于发展局的文物保育网站（https://www.heritage.gov.hk）发布。

(ii) 如本指引的中、英文版有任何差异，应以英文版为准。

2024 年 9 月

I. 引言

1.1 背景

行政长官在 2007-08 年度《施政报告》中公布推出活化历史建筑伙伴计划（**下称「活化计划」**），作为政府文物保育政策一系列措施的主要部分。根据活化计划，非牟利机构将获邀提交建议，以活化指定的政府拥有的历史建筑，并以社会企业（**下称「社企」**）形式提供服务或经营业务。

活化计划至今已推出七期，共涉及 24 幢政府拥有的历史建筑及法定古迹。有关活化计划的详情，请浏览发展局的文物保育网页（https://www.heritage.gov.hk）。

1.2 活化计划的宗旨

活化计划的宗旨是：

(a) 保存历史建筑，并以创新的方法，予以善用；

(b) 把历史建筑改建成独一无二的文化地标；

(c) 推动市民积极参与保育历史建筑；以及

(d) 创造就业机会，特别是在地区层面方面。

II. 申请

2.1 资格

2.1.1 申请机构必须是《税务条例》（第 112 章）第 88 条所界定具有慈善团体身分的非牟利机构。非牟利机构可以伙拍非第 88 条机构（即非慈善团体）提交联合申请，由非牟利机构作为主要申请机构，非慈善团体作为协办机构。以个人名义提出的申请，概不受理。申请机构无论是否具有本地文物保育的经验，同样欢迎参与计划。

2.1.2 为配合那些尚未取得上文第 2.1.1 段所述身分但对计划感兴趣的机构，我们会容许已正式向税务局呈交申请为慈善团体身分的申请机构提交申请，但主要申请机构须在截止申请日期后九个月内，取得上述慈善团体身分，否则其申请不会获进一步考虑。

2.2 申请程序

2.2.1 政府会公布在活化计划下，可供申请的历史建筑名单（下称「公布名单」），并不时予以更新。

2.2.2 申请机构必须以活化计划的指定申请表格提出申请。申请表格可于发展局的文物保育网站（https://www.heritage.gov.hk）下载。

2.2.3 申请表格的所有部分均须完整填写，否则所提交的申请可能不获进一步处理。申请表格必须以列印或电子形式递交。

2.2.4 活化计划下各幢历史建筑均备有资料册，并可于发展局的文物保育网站（https://www.heritage.gov.hk）下载。资料册载有以下资料：

(a) 引言；
(b) 历史背景及建筑特色；
(c) 用地资料；
(d) 建筑物资料；
(e) 周围环境及前往途径；
(f) 保育指引；
(g) 城市规划事宜；
(h) 土地及／或树木保育事宜；
(i) 斜坡及／或结构维修；
(j) 符合可行用途的技术规格；以及
(k) 特别要求。

上述所有资料有助拟备建议书，有兴趣申请的机构应仔细阅读。

2.2.5 申请机构须就每幢建筑物分别填写一份申请表格。

2.2.6 活化计划欢迎多于一个非牟利机构及／或与非慈善团体（请参阅上文第 2.1.1 段）提出联合申请。不过，申请机构必须清楚订明各自应尽的责任，并以其中一个非牟利机构作为主要申请机构。

2.2.7 获选机构若非特设公司，便须在获选后十二个月内特别为该项目成立一间属《税务条例》（第 112 章）第 88 条所界定具有慈善团体身分的特设公司。

2.2.8 根据申请表格内「管理能力及其他考虑因素」的规定，申请机构须描述特设公司的成立目的和组织体制、公司的财政来源，以及如何保证资助不会用于项目以外的地方。有关详情应包括但不限于其董事、股东、控股公司和实益拥有人资料；其各自出资额；出资形式和条件及条款；为展开项目的拟议资本结构；股东协议详情及特设公司的组织章程大纲及组织章程细则。获选机构须提出及采取足够措施，以便政府在租赁期内监察其财政状况，特别是监察获选机构有否试图转移为项目提供或因项目而产生的资助，以作与项目无关的用途。

2.3 截止申请日期

公布名单内个别历史建筑物的截止申请日期，将于发展局的文物保育网站（https://www.heritage.gov.hk）公布。

2.4 递交申请

2.4.1 填写并递交申请前，应先细阅并遵从本指引。

2.4.2 申请表格必须由机构负责人签署。有关机构负责人须为申请机构的主席或总干事，或联合申请的主要申请机构。机构负责人须有权代表申请机构或协办机构签署租赁协议；对项目的落实情况负责；以及负责批准所提交的项

目文件。凡未经可接受的机构负责人签署或未盖上申请机构或主要申请机构正式印章的申请，将不获考虑。如有疑问，申请机构应在递交申请前联络活化计划秘书处。

2.4.3 申请机构必须在指定限期前，透过以下其中一种方式把申请文件送达活化历史建筑伙伴计划秘书处：

(a) 邮递 / 亲自递交

把下列文件邮递或亲自递交至九龙尖东么地道 68 号帝国中心 7 楼 701B 室文物保育专员办事处活化计划秘书处：

(i) 已填妥的申请表格正本，连同一套副本（包括提交财务资料核对清单）的纸本；

(ii) 载有已填妥的申请表格（DOC 格式、可搜寻 PDF 格式或同等格式）及以 Microsoft Excel 作范本的财务预算资料的电子复本的 USB 记忆棒或电脑光碟（若申请表格的正本和电子复本内容有差异，将以正本的内容为准）；

(iii) 申请资格证明文件（请参阅上文第 2.1.1 及 2.1.2 段）；

(iv) 有关注册文件的副本（请参阅申请表格第 I 部 C 及 D 项）；以及

(v) 有关**财务可行性、管理能力及其他考虑因素方面**的补充资料，如有。

(b) <u>电邮提交</u>

把填妥并签署的申请表格扫瞄版本（请参阅上文第2.4.2段）及上列项目(a)(iii)至(v)的电子复本电邮至rhb_enquiry@devb.gov.hk。**请确保该电邮连附件的总容量<u>不可</u>超过25MB**。

若申请机构未能按上述规定在指定限期前提交申请，或未能在申请表提供所需的资料，如设施明细表、预计建设成本、业务计划、财务预算等，政府保留取消有关申请书资格的权利。所有已提交的文件及资料均不会退还予申请机构。

2.4.4 申请机构需注意，除提交以上提及的第2.4.3(a)(iii)至(v)段的证明文件，**<u>其他额外附件及多于38页的申请表格将被视为不合规申请</u>**。迟交申请将不予考虑。

2.4.5 若以邮寄方式递交申请，邮戳日期必须为截止申请当日或之前。

2.4.6 活化计划秘书处会在接获申请当日起计的14个历日内发出认收通知。

2.4.7 不完整或没有按照本指引的规定递交的申请，可能不获考虑或处理。

2.5 导赏团及工作坊

活化计划秘书处会在开始接受申请后，在指定日期为可供申请的历史建筑举行导赏团，让有意申请的机构了解该等历史建筑。我们亦会举办工作坊，以协助有意申请的机构填写申请书。有关详情和登记办法，请留意发展局稍后在文物保育网站（https://www.heritage.gov.hk）的公布。

2.6 通知申请结果

2.6.1 保育历史建筑咨询委员会（**下称「委员会」**）在完成商议及评审后，会通知申请机构有关结果。若申请机构在申请截止日期完结六个月后，活化计划秘书处仍未与其联系，则申请机构可假设其申请未能入选作进一步评审。

2.6.2 获选项目的详情将于申请结果公布后上载至发展局的文物保育网站（https://www.heritage.gov.hk）。

2.6.3 每个获选机构将可获原则性批准。在聘用顾问前，获选机构／特设公司须进行勘测和实地测量工作、拟备详细设计，以及向屋宇署提交改建和加建工程的图则，以供审批。这些机构亦须提交文物影响评估报告，以便提交予古物古迹办事处（**下称「古迹办」**）进行咨询及古物咨询委员会批注。此外，个别项目或须通过以下程序：

(a) 申请机构要以本身资源编写技术可行性说明书，以透过政府基本工程计划，申请政府资助进行大型翻新工程；

(b) 透过政府基本工程计划，向立法会财务委员会（**下称「财委会」**）及／或财经事务及库务局申请拨款，以进行本文第 4.1.1(a)(i)至(v)段所列的大型翻新工程。有关拨款申请将由发展局提出，但获选机构／特设公司须提供一切资料，以支持有关的拨款申请。如有需要，申请机构亦须出席立法会会议和参与公众咨询。活化计划秘书处会提供协助；

(c) 依据《城市规划条例》（第 131 章）就建议项目的用途向城市规划委员会提出申请并取得许可／批准；

(d) 按照规定拟备所有简介资料，包括影像和文件，以进行公众咨询；

(e) 如果历史建筑属暂定古迹或古迹，根据《古物及古迹条例》（第 53 章）第 6 条，申请机构须向古迹办申请许可证；以及

(f) 拟备环境影响评估以提交给环境保护署。

2.6.4 倘若获选机构／特设公司未能在原则性批准所规定的指定期限获得上文第 2.6.3(c)段所述城市规划委员会的许可／批准，政府保留权利撤回有关的原则性批准，并重新邀请其他机构就有关历史建筑提出申请。同样，倘若拨款申请不获立法会批准，政府保留撤回有关的原则性批准的权利。在这些情况下，获选机构／特设公司一概不会获得赔偿。

2.6.5 政府没责任接纳任何已提交的申请，并保留权利公布申请结果和披露获选机构的身分，而无须获选机构或任何其他申请机构的许可。申请机构提交申请后，在特设公司与政府仍未签订租赁协议之前，不得把申请视为已获

接纳。政府有权要求特设公司在合理时间内签订文物保育专员办事处标准表格所载的租赁协议，协议载有项目细节和最终建议的要点。

2.7 撤回申请

申请机构可在财委会或财经事务及库务局根据获授权力批准拨款之前，以书面方式通知活化计划秘书处撤回申请。除获政府批准的特别情况外，申请机构不可在此以后撤回申请。

2.8 有关申请表格的知识产权

政府、委员会、以及其各自的获授权使用者、受让人及所有权继承人有权就申请机构递交的申请表格和所有相关文件或材料，作出《版权条例》（香港法例第 528 章）第 22 至第 29 条订明受版权限制的作为以评估申请机构的申请、管理活化计划、根据上文第 2.6.5 段作出披露及所有附带的其他用途等。

2.9 申请过程中申请机构将获得的协助

2.9.1 申请机构可就提交申请事宜，联络活化计划秘书处提出查询：

地址： 九龙尖东么地道 68 号
帝国中心 7 楼 701B 室
发展局文物保育专员办事处
活化历史建筑伙伴计划秘书处

电邮： rhb_enquiry@devb.gov.hk
电话： 2906 1560
传真： 2906 1574

2.9.2 在回复查询时提供的资料，或会在发展局的文物保育网站（https://www.heritage.gov.hk）中「常见问题」载列，让其他申请机构同样得知。

III. 评审项目建议书

3.1 委员会

3.1.1 委员会由政府和非政府专家组成，负责审议活化计划的申请，然后就获选建议书向发展局局长提出建议，以供批准。委员会的成员来自不同范畴及专业界别，包括建筑、历史研究、社会企业、工程、测量、城市规划、财经、商界、文物保育和社区艺术文化。委员会将负责评审活化计划的申请和监察现有项目。

3.1.2 如申请直接或间接牵涉到委员会的委员，有关委员便须申报利益，同时不参与讨论有关的申请，以免出现利益冲突的情况。

3.1.3 评审将分为两轮进行。第一轮评审会根据申请表格上所提供的资料进行。申请机构需提交概念性的计划书，当中须包括初步设计方案，设施明细表和技术方面的预计成本。

3.1.4 通过第一轮评审的申请机构，将有资格进入第二轮评审。入选第二轮评审的申请机构，将获个别通知出席遴选会面，向委员会介绍建议书内容。此外，亦可能须于指定期限内就其建议书回复一些问题及／或提供进一步资料，包括详细的技术建议书、开支预算及其详细分项数字、显示申请机构财政能力的财务报表等。入选第二轮评审的申请机构，将获个别通知其所需提交的资料。

3.1.5 为评审其申请，申请机构或会获邀向委员会（请参阅上文

第 3.1.4 段）讲解其建议书。如有需要，申请机构可进行额外的实地视察，而活化计划秘书处亦可能会视察申请机构当时的业务或服务。遴选会面、简介和实地视察申请机构当时的业务或服务，将被视为评审的一部分。

3.1.6 如有需要，活化计划秘书处会在评审过程中，就各申请征询相关政策局和部门的意见，并整合有关资料，然后向委员会报告，以供考虑。

3.1.7 审批当局对于申请项目拥有最终决定权。

3.2 评审准则

3.2.1 在进行两轮评审时，委员会将按下列评分标准，研究和评审申请。若申请机构在四个评审范畴中未能就任何一个范畴提供所需资料，则其递交的申请可能不获进一步处理。**申请机构必须在每个评审范畴取得合格分数，才有资格进入第二轮评审**。

评审范畴	分数	合格分数
(a) 在现行规定下彰显历史价值及重要性： ● 在现行规定[1]下保存建筑原貌的设计意念； ● 有关建议如何彰显历史价值和重要性； ● 展示区的安排，以诠释历史和建筑价值； ● 记录整个保育过程的安排； ● 保存建筑原貌程度； ● 建议的性质如何配合建筑的历史价值；以及 ● 建设成本[2]。	30%	15%
(b) 社会价值及社会企业[3]的营运： ● 业务计划的非财务部分[4]； ● 项目的目标及项目简介； ● 建议项目对社区的裨益，及其有形和无形的社会价值； ● 建议用途的独特性； ● 对社会的附加价值和利益； ● 项目服务对象及开放予公众的程度[5]； ● 与当地社区的联系；以及 ● 预期创造的职位。	30%	15%
(c) 财务可行性： ● 业务计划的财务部分、有关服务的需求、开办成本、预期收支结算表、预计收入和开支的计算基准和假设，例如营业额、锁售成本及员工薪酬开支等； ● 财政可持续性、非政府资助来源及金额等；以及 ● 需要政府作出财政资助以应付开办成本和营运赤字的金额（如有）。	20%	10%

评审范畴	分数	合格分数
(d)管理能力及其他考虑因素： ● 管理能力（包括组织体制、推行项目的资源、过去推行相关项目的经验（如有）、投入程度等）； ● 申请机构的历史、宗旨、所提供的主要服务、经费来源； ● 第三者支持[6]、任何跨界别合作[7]； ● 创新建议（如有）[8]；以及 ● 青年人的参与[9]等。 委员会会一并评审协办机构在这方面的表现。	20%	10%
合计：	100%	50%

注：

1. 申请机构须尽量利用现有历史建筑作社会企业营运的建议新用途。如有需要，可考虑建造新构筑物／建筑物以作装置屋宇设备之用。在这新结构中（如有），首要的兴建原则应对此座现有历史建筑物作「最少干预」，新构筑物／建筑物的规模亦应与使用的目的配合，以及与现有建筑物的比例相称。

2. 项目的规模应定在适当的水平。如需要政府在财政上作出支持以应付建设成本，建议的成本估算应为可实现的及须作详细证明合符成本效益及物有所值。

3. 社企没有统一的定义。一般来说，社企是一盘生意，宗旨是要达致特定的社会目的，例如提供社会所需的服务或产品、为弱势社群创造就业和培训机会，以及保护环境等；并应能够赚取盈利和以自负盈亏形式营运。不过，社企机构的主要目标不应该是追求最大利润；而是要达到社会目的及为社区带来社会效益。此外，社企所得的利润亦不可分发，而应该主要再投资于本身业务或社会，以达到社企所追求的社会目的。

4. 为使社企有更大灵活性，我们容许合理程度的再授权使用、雇用服务、外判工作等。若社企将机构的业务再授权使用、雇用服务、外判工作等授予相关人士／机构，则需事先取得政府的批准。我们会运用常理，因应每宗个案的情况，采用相称性测试来评估有关申请。我们会考虑下列因素：

    - 所占楼面总面积／用地面积的百分比（百分比越高，越不理想）；
    - 所涉时间（时间越长，越不理想）；以及
    - 这些元素在整体建议书的重要性（必须仅属次要）。

    不过，申请机构不得仅为赚取租金收入来维持经营而再授权使用物业的任何部分。

5. 历史文物是我们独一无二的宝贵资产。申请机构应在不影响社企营运的情况下，让公众欣赏全部或部分历史建筑。根据活化计划项目的经验，申请机构可划出历史建筑物的部分范围作为博物馆／展览场地，或可利用接待处及／或走廊作为陈列区，以彰显建筑物的历史重要性。申请机构应在适当情况下，容许公众免费进入上址不同范围。申请机构须在申请表格内详细列出于平日和周末／公共假期期间会最少安排多少导赏团及导赏团建议路线。同样，建议书应列明每年会最少举办多少次开放日。

6. 申请机构在申请过程中可寻求第三者支持其申请，但应提供书面证据，以资佐证。

7. 跨界别合作指透过文化、专业及商业界别共同合作，以落实有关建议。

8. 我们鼓励申请机构提出创新建议（例如应用现代技术展示历史价值和重要性、运用创新的科技（材料与方法）建设及保育方式进行活化等）。

9. 我们鼓励申请机构吸引青年人参与项目。

IV. 资助范围及其他支援

4.1 特设公司将获得的资助

4.1.1 政府会向特设公司提供以下资助：

(a) 按照申请机构的建议书，在有需要时提供资助以支付历史建筑大型翻新工程的全部或部分费用。上述费用包括：

(i) 获选后的初期顾问服务开支，例如：

- 根据获选建议书所拟备详细建筑、结构、文物保育、土力、屋宇装备、城市规划、环境、照明、园景设计等；
- 为获取资料以准备详细设计而进行的小型勘测及实地测量等；
- 向古迹办提交文物影响评估报告，包括准备摄影测量和建筑测绘工作；
- 向屋宇署和消防处等提交指定的图则；
- 工料测量服务，包括拟备投标文件；以及
- 如有需要，向城市规划委员会提出规划许可申请。

(ii) 用以活化该址作拟议用途，以及为符合法例规定而同时能保存文物价值的大型翻新及装修工程费用；

(iii) 总承建商招标、评审标书、拟备合约文件、管理合约、管理驻工地人员和监督大型翻新工程的顾问费用；估值、成本控制和准备帐户方面的工料测量服务费用；

(iv) 驻工地人员的薪酬；以及

(v) 用以营运社企的家具和设备费用（注：家具和设备的资助并不包括软性布置品和其他消耗品，如宿舍的床单等）。

获选机构／特设公司的项目管理人员开支将不会获政府资助。资助的金额会因应历史建筑物的大小和拟议用途，按个别情况来决定。

(b) 就历史建筑收取象征式租金

(i) 有关历史建筑会直接以象征式租金出租予特设公司；

(ii) 政府（作为业主）会与特设公司（作为租户）签订具法律约束力的租赁协议；以及

(iii) 虽然特设公司可就其他人士或团体短期使用历史建筑物部分地方收取费用（例如利用建筑物举办展览的艺术团体、进行表演的表演团体或举办课程的教育团体），惟不得把历史建筑的部分或全部地方分租或以低于市值租金租出。

(c) 一次过拨款，以应付社企的开办成本和最多在首两年的营运赤字（如有）

(i) 每个项目的资助上限为港币 600 万元；

(ii) 项目的特设公司可向政府申请资助，以应付全部或部分开办成本及／或首两年出现的营运赤字。在作出申请时，特设公司的社企建议书必须显示

出预计在开办两年后会自负盈亏，并提交详尽支持理据，包括社企经营首三年的年度财务预算；

(iii) 委员会会研究机构所申请的资助金额是否可接受。如委员会认为申请的金额不合理，便会建议合适的资助金额；以及

(iv) 开办成本的资助金额，会根据政府所批准的项目和费用批核。至于用以应付每年营运赤字的资助金额，则会限于政府就该年所批准的金额，或经审计财务报表所显示的营运赤字（不包括非现金开支项目，如折旧），两者以金额较少者为准。开办成本可包括特设公司在项目开始营运前为符合政府的规定（例如以书面、相片或录影方式记录整个保育过程）而支出的费用。

4.1.2 直至申请机构的拨款获得财委会及／或财经事务及库务局的批准，并获政府的书面批准，不然获选机构／特设公司不应承担活化计划的任何开支（除非有关开支由申请机构自行支付）。

4.1.3 但凡有关翻新工程费用、开办成本及营运亏损所获的资助，如有剩余款项，须在被发现时或在政府书面提出要求时（两者以较早者为准）连同所赚得的利益（如有），一并交回政府。

4.1.4 特设公司的营运一般不应主要倚靠或倚重捐款及其他形式的资助，因为原则上，社企业务本身应属财务上可行及可自负盈亏。不过，在特殊情况下，例如在极之困难的时期，捐款或可视作后备入息的来源。同样，我们会采纳合

乎常理的方式及进行相称性测试。

4.1.5 特设公司应做到财政上自负盈亏，不应依赖政府资助作主要收入来源。接受永久性资助亦有违社企精神。

4.2 获选机构／特设公司将获得的其他支援

获选机构／特设公司在落实建议书的过程中或会遇到困难。活化计划秘书处会协助获选机构／特设公司，并在有需要时把特定范畴（例如规划、符合《建筑物条例》（第 123 章）规定等）的查询转交适当部门跟进。不过，有关提出法定（或发牌，如有）申请的责任，仍在于获选机构／特设公司。获选机构／特设公司须担任工程代理人，由工程开始至完工以至社企的营运，均由获选机构／特设公司负起最终责任。

V. 行政及财政安排

5.1 合约规定

5.1.1 所有特设公司均须与政府签订租赁协议，并遵守协议所载的一切条款及条件、本指引，以及委员会及政府不时就社企项目、有关历史建筑及其他相关事宜发出的所有指示和信件所载的条款。

5.1.2 建筑物的租赁期一般为三年，若项目运作良好并符合租赁协议的规定，可再续租三年。如能提供充分理据，可授予更长的租赁期。政府会评核特设公司的表现，以及当时的其他因素，以决定会否对租赁协议予以续期。政府保留在租赁协议届满时不予续期的权利。

5.1.3 社企项目如有任何更改、修订或增加，包括改变项目年期、项目范围、经营模式或重大的收支预算项目，必须事先取得政府书面批准。

5.1.4 历史建筑进行任何拆卸、加建、装置、改建、修葺或任何其他工程，必须事先取得政府书面批准，尤其是必须符合法例规定，在进行任何工程前取得建筑事务监督的批准和许可。

5.2 付款安排

5.2.1 在有需要时，提供资助以支付历史建筑按照特设公司的建议书进行的大型翻新工程的全部或部分费用（请参阅上文第 4.1.1(a)段）

上述费用以先垫后付的方式发放，特设公司在申请发还款项时，必须向活化计划秘书处提供经公司和其顾问核证的正本发票或单据和收据，以便发还有关款项。活化计划秘书处在检查证明文件的完整性及正确无误后，会向特设公司付款。

5.2.2 一次过拨款，以应付社企的开办成本和最多在首两年的营运赤字（如有）（请参阅上文第 4.1.1(c)段）

(a) 用以协助特设公司支付开办成本的资助，会以先垫后付的方式发放。有关机构在申请发还款项时，必须提供经特设公司核证的正本发票或单据和收据。

(b) 用以协助特设公司应付在开办首两年出现的营运赤字的资助，政府会核实有关机构所提交的营运后第一年及第二年经审计财务报表并扣除有关特设公司折旧等非现金支出项目后发还款项。（请参阅上文第 4.1.1(c)(iv)段）。

5.3 账簿及记录

特设公司须为项目妥为备存独立账簿和记录。有关账簿和记录须予保存以供活化计划秘书处和审计署署长查阅，而且须保存至志帐财政年度完结后七年才可销毁。

5.4 为项目开立的银行帐户和所得利息

5.4.1 特设公司须在香港注册的持牌银行开立一个有利息的独立港元帐户，以专门处理与该项目有关的所有收支账目。只有特设公司的授权代表才可使用该帐户支付款项。特设公司须就这项授权提供证明文件。

5.4.2 上文第 5.4.1 段所述为项目而开立的银行帐户所得到的一切利息收益，须全数用以推行该项目。在任何情况下，所得的利息收益一概不得用于项目以外的其他用途，也不得从项目帐户支付任何负利息。

5.5 固定资产的拥有权

5.5.1 有关公司必须备存一份固定资产登记册，用以记录个别项目金额为港币 1,000 元或以上的所有固定资产。使用政府资金购买的固定资产应独立记录备存在另一份登记册。

5.5.2 特设公司利用本身资金为经营社企而购买的家具／设备／项目，拥有权属有关公司。不过，倘若有关公司申请政府资助为社企购买任何设备／固定资产，而申请获得接纳，有关公司如欲转让、出售或弃置任何动用资助购买的

设备 / 固定资产，均须事先取得政府书面批准。出售或所得的任何收益（如有），必须再投资于项目。特设公司应每年至少一次为政府资助和自资的固定资产作存货点算，并在有需要时将有关记录送交政府作随机检查。

5.6 项目收入和拨款余款

5.6.1 所有因推行项目而得到的收入均须予入账，并再投资于项目，使项目得以继续运作。除非事先得到政府的书面同意，特设公司不可利用项目资金向其他团体作任何捐赠和赞助。

5.6.2 经营项目所得到的任何盈余，均须再投资于该项目。

5.6.3 项目所引致的任何亏损，政府及委员会概不承担任何责任。

5.6.4 如项目基于任何原因在租赁协议仍生效时停止营运，政府保留权利和优先权就出售为项目而购入的资产所获的售卖得益提出申索，而申索的金额最高可达政府所付出的资助总额。

5.6.5 如在进行翻新工程期间或在租约终止前的任何阶段，特设公司暂停项目，政府保留权利要求特设公司把历史建筑物或其中任何部分恢复原状。

5.6.6 在特设公司（该租赁协议下的租户）解散时，租户任何剩余的资助款项和资产须按照租赁协议中的相关条款处理。

5.7 使用资料和数据

5.7.1 政府有权按需要使用／披露申请表格上的资料（以及有关资料），以便评审建议书、进行研究、与相关人士分享等。

5.7.2 谨提醒获选机构／特设公司须确保拥有与项目相关的知识产权，并可随时授予政府该知识产权。

5.8 采购程序和聘任职员

5.8.1 特设公司在为项目采购设备、货品或服务时，须力求小心审慎。公司须确保但凡为项目购买任何价值的设备、货品或服务，均须以公开竞争的方式进行，而且供应商不得是与特设公司相关的人士／机构，藉以确保公开、公平和物有所值原则，但已取得政府书面批准者除外。此外，除非已事先取得政府同意，否则特设公司必须遵照下列程序办事：

(a) 每次采购的总值不超逾港币 50,000 元，须邀请至少两家供应商提交报价单；
(b) 每次采购的总值如多于港币 50,000 元但不超逾港币 140 万元，须邀请至少五家供应商提交书面报价单；
(c) 每次采购的总值如达港币 140 万元或以上，须以公开招标的方式进行；
(d) 特设公司应选用符合要求而报价最低的供应商，即采

购的最低合格报价，或总分最高的合格报价（如使用评分制度）。否则必须提出充分理由并妥为记录，以供日后作审计用途。

5.8.2 若特设公司申请并成功获得政府对大型翻新工程的资助，所有与翻新工程费用有关的报价单和招标文件，均须在所有翻新工程合约完成及工程账目结算后至少保存七年，以供活化计划秘书处和审计署署长查阅。

5.8.3 向相关人士采购货品及／或服务，需事先获得政府的书面批准。特设公司的相关人士／机构所提供的服务，如不是以先垫后付的方式支付，应该订明在服务合约内并在服务生效前得到政府的同意。

5.8.4 有关为项目而聘用职员，招聘过程必须严格遵从公开、公平竞争原则。薪酬金额须与一般市场水平相若。聘用条款须符合《雇佣条例》（第 57 章）及所有其他有关条例的规定。此外，必须遵守目前《最低工资条例》（第 608 章）的最低工资规定。

5.8.5 特设公司须防止任何利益冲突的情况出现，包括但不限于在进行采购和招聘时。

5.8.6 如活化计划秘书处认为有需要，可要求廉政公署审核特设公司所经营社企的管理和监管程序，以便就防止贪污提供意见，藉以确保资助和资源得以善用。在此情况下，特设公司须为廉政公署提供所需支援。此外，特设公司亦须撰写行为守则。

5.8.7 特设公司须负责确保其管理层和职员符合《防止贿赂条例》（第 201 章）的规定。

5.8.8 在此清楚列明，上文第 5.8.1 段至第 5.8.7 段不适用于委聘顾问及承建商，委聘顾问及承建商的指引将在第 VI 节第 6.1 段分开说明。

5.8.9 关于使用项目资金方面，获选机构 / 特设公司也必须遵守廉政公署防止贪污处－「诚信・问责」－政府基金资助计划受资助机构实务手册的最新版本。

5.9 保险

特设公司须按照租赁协议的条款购买适当的保险，以保障政府在进行测量、勘测、翻新工程，和于租约期间营运社企时可能会遭到的申索。

5.10 财务担保、承诺及弥偿保证

5.10.1 政府可能要求，其中包括，获选机构及 / 或其他有关各方（包括但不限于获选机构是一家合资公司、股东、其各自的控股公司和其担保人如下文所述）作出承诺。政府期望

承诺所采取的形式是不可转让的担保、承诺及弥偿保证。有关担保、承诺及弥偿保证，可能包括－

(a) 获选机构及／或其他有关各方及／或财务机构的担保／承诺，该建筑物将于整个租赁期内按照租赁协议而维修、运作、管理和保存。

(b) 获选机构和／或其他有关各方及／或财务机构因下列情况，引致政府有任何成本、费用、损失和责任须作出弥偿：（i）获选机构及／或其担保人的过失而重新发出邀请的建议书、重新招标、因撤销或终止租赁协议而将项目转让或转移给任何第三方和（ii）就履行或违反租赁协议。

5.10.2 如获选，申请人须在综合项目建议书内提供该等担保、承诺及弥偿保证详情。在综合项目建议书内提供的任何担保、承诺及弥偿保证，必须维持有效，直至获选机构履行其所有租赁协议下的义务。政府保存决定担保人（须具财政能力）是否可以接受的权利，并有权取消任何不能符合政府要求的申请书。

VI. 监察机制

6.1 历史建筑的翻新工程

6.1.1 在委聘顾问及承建商进行工程翻新有关历史建筑时，特设公司须：

(a) 从政府建筑及有关顾问遴选委员会（下称「遴选委员会」）顾问名单上（https://www.archsd.gov.hk/tc/consultants-contractors/consultants/list-of-consultants-of-aacsb/who-have-been-included.html）建筑类别的第一组及第二组顾问公司或香港建筑师学会或建筑师事务所商会名单上的第三组建筑顾问（https://www.archsd.gov.hk/tc/consultants-contractors/consultants/list-of-band-3-architectural-consultants.html），委聘总顾问（及其相关分聘顾问）进行翻新工程的顾问服务。总顾问应在遴选委员会顾问名单上委聘其相关分聘顾问，包括结构工程、屋宇装备、园境建筑及／或建筑测量，及／或委聘在工程及有关顾问公司遴选委员会顾问公司名单上委聘土力工程及斜坡类别，及／或委聘其他合资格的专门分聘顾问。倘若获委聘的总顾问并无文物翻新项目的有关经验，则必须与具备这些经验的顾问合作进行工程。倘若获委聘的总顾问拥有独立于设计团队的内部建筑保育团队，则在获得古迹办的同意下，可毋须另聘具有文物修复项目经验的顾问；

(b) 从遴选委员会顾问名单上第一组及第二组别，委聘工料测量顾问，以开展翻新工程的工料测量服务；

(c) 按工程合约的预算造价，从发展局《认可公共工程承建商名册—建筑类别》（https://www.devb.gov.hk/tc/construction_sector_matters/contractors/index.html）相应组别中，委聘一名兼具屋宇署注册一般建筑承建商资格的承建商进行修复工程（https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch.html?name=&txt_reg_no=&txt_reg_type=GBC）。若获委聘承接工程的承建商本身并非《认可公共工程物料供应商及专门承造商名册—维修及修复有历史性楼宇类别》上的认可专门承造商（下称「维修及修復专门承造商」），受聘的承建商必须从认可名册中选用一名维修及修復专门承造商作专门分包商，为相关历史建筑物「须予保存的建筑特色」进行维修及修復工程；以及

(d) 从发展局《认可公共工程物料供应商及专门承造商名册》（https://www.devb.gov.hk/tc/construction_sector_matters/contractors/supplier/index.html）上的相应類别／组别中，选用委聘修复工程其他的专门分包商。

6.1.2 在政府发出原则性批准后，获选机构／特设公司须提交翻新工程及整个活化项目的总时间表，开列所有进度指标日期以供活化计划秘书处参考，其后则须提交复修工程每月进度报告，以便活化计划秘书处进行监察。活化计划秘书处或会委派其他政府部门或机构协助进行监察工作。获选机构／特设公司须向有关政府部门或机构提供所需资料，以便该等部门或机构进行所需的实地巡察工作，有效履行

其职务。在进行监察工作时，有关政府部门或机构或须与获选机构／特设公司直接对话。

6.1.3 除上文第 6.1.1 及 6.1.2 段外，获选机构／特设公司并须遵从政府不时给予的其他指引及程序。

6.2 历史建筑的保养

6.2.1 获选机构／特设公司须容许政府及所有获政府授权的人士，按需要在任何时间进入历史建筑及该址内及毗邻的斜坡，以观察该处的情况和状况、进行视察和监察、装设监察站、入内进行维修工程及搭建工作平台及棚架等。

6.2.2 政府须负责历史建筑的结构及项目范围内在斜坡维修责任信息系统已登记的未扰动斜坡及护土墙的修葺及维修。除此之外，获选机构／特设公司则须负责自费修葺及维修该址所有楼宇及地方，包括植物、树木、家具、固定装置、终饰、机器、水管、排水渠、屋宇装备系统、外部范围、园景、相关及同类设备等。

6.2.3 获选机构／特设公司必须遵照已获批的文物影响评估报告和相关文件，以管理和营运该项目。日后如对获批的建议作出任何修改，须先呈交古迹办批准。

6.3 定期进度报告和最后评估报告

6.3.1 特设公司须在租约期内就项目（以将会提供的标准表格）定期提交下列报告：

(a) 周年报告（包括经审计的周年财务报表）— 在会计年度完结后的四个月内提交；以及

(b) 最后评估报告（包括最后经审计财务报表）— 在社企项目终止或租赁协议终止（两者以较前者为准）后的六个月内提交。

6.3.2 周年报告和最后评估报告须包括经审计财务报表。如未能提交报告，或所提交的报告资料不足、不完整或有虚假成分，或会导致租赁协议终止。

6.3.3 获选机构应为公众安排导赏团。为方便公众登记参加导赏团，非牟利机构应在企业开始营运前提供一个中 / 英双语网站作为此用途。

6.3.4. 特设公司应每月向政府提供有关访客和导赏团的数字，以及须每半年向政府提交一份游客满意度的调查。提交的调查内容须包括游客数目、游客满意度指标和检讨需要改善的地方，以促进公众的享用程度和让公众能更欣赏有关历史建筑。

6.4 经审计财务报表

6.4.1 特设公司须提交经审计的周年财务报表。政府提供的资助须于经审计财务报表分别列出。经审计财务报表必须包括审计师报告（当中述明资助的运用是否符合有关的规定）、财务状况表、损益及其他全面收益表、储备变动表、现金流量表，以及财务报表附注，包括主要会计政策概要。财务报表须由专业会计师条例（第 50 章）所指的执业会计师或执业法团审计及核证，以及按照香港财务报告准则真实而中肯地反映项目截至所报告会计年度年结日的财务状况，以及截至该日止年度的财务表现及现金流量，并已按照香港公司条例妥为拟备。

6.4.2 经审计财务报表须于会计年度完结后的四个月内提交，而最后经审计财务报表，则须在社企项目完结／终止后六个月内提交。

6.4.3 特设公司须自行委聘审计师。审计师的费用可以计算入向活化计划申请的资助，以应付开办首两年的营运赤字（见上文第 4.1.1(c)段），并以先垫后付的方式发还。

6.5 探访和进度检讨会议

委员会成员、活化计划秘书处职员、政府人员，以及获政府授权机构的人员，包括历史建筑的准租户，可到历史建筑探访或参加与该建筑相关的活动。此外，也会举行进度检讨会议，以审视项目实施的进度、为历史建筑物备存的文件和项目的成效。获选机构／特设公司须协助安排这类探访及会议。

6.6 开始营运社会企业

6.6.1 获选机构／特设公司须监察及尽可能依时及按批核拨款文件（请参阅上文第 2.6.3(b)段）所订的财政预算完成翻新工程。除非获得当局批准，否则社企须在历史建筑完成翻新工程后三个月内开始积极经营／服务。

6.6.2 倘若社企在没有充分理由的情况下，而未能在上述期内开始积极经营／服务，政府保留权利拒绝、暂停或撤回给予特设公司的资助，又或减少资助金额，视乎政府认为何者合适。在这些情况下，获选机构／特设公司一概不会获得赔偿。

6.7 租赁协议

6.7.1 政府会与特设公司签订租赁协议。

6.7.2 租赁协议的组成部分包括按照公司提交由政府批准的最终建议，并配合社企营运需要而订的一般条款、特别条款及项目细则。

6.7.3 为方便政府定期审核和评估特设公司辖下社企的营运，特设公司须于社企开始营运前至少六个月，自费向政府提交为期三年的业务计划、为期三年的财务计划及楼宇管理计划。此外，特设公司须于会计年度完结后四个月内，向政府提交已更新的业务计划、财务计划及楼宇管理计划。

6.7.4 倘若社企的经营，以政府批准的最终建议为基准而未能使政府满意，政府会要求有关特设公司纠正情况，但如有关特设公司未能在指定期间内达到政府的要求，政府会决定是否终止租赁协议并取回该址的管有权。在任何情况下，获选机构／特设公司一概不会获得赔偿。

6.8 国家安全法

6.8.1 政府保留权利以申请机构曾经参与可能导致或构成发生危害国家安全罪行的行为或活动为由，取消其申请的资格，又或为维护国家安全，或为保障香港的公众利益、公共道德、公共秩序或公共安全，而有必要取消申请。

6.8.2 政府可在以下任何一种情况下根据租赁协议或立即终止就项目所签订的租赁协议，并收回、重收并重新管有处所全部或任何部分：

(a) 获选机构／特设公司曾经或正在从事的行为或活动相当可能构成危害国家安全罪行的发生，或会在其他方面不利于国家安全、香港的公众利益、公众道德、公众秩序或公众安全；

(b) 继续履行租赁协议不利于国家安全、香港的公众利益、公众道德、公众秩序或公众安全；或

(c) 政府有合理理由相信上述任何一种情况曾经或即将出现。

为免疑问，本条款中「从事」一词或其变异词包括但不限于协助、教唆、怂使或促致等行为。政府终止租赁协议的决定属最终及不可推翻的决定，并对获选机构／特设公司具约束力。

6.9 提前终止项目

项目若基于任何原因而在租约期届满前提前终止，必须事先取得政府书面批准。任何提前终止的记录，将会在审批申请机构及其主要管理人员的未来申请时，予以考虑。

VII. 个人资料须知

7.1 收集资料的目的

申请表格上填报的个人资料，会供政府办理申请和进行其他有关安排之用。申请表格所填报的个人资料纯属自愿。

7.2 披露资料

申请机构在向政府申请时所填报的个人资料，或会向政府其他决策局、部门或其他获授权机构披露，以作上述用途。

7.3 查阅个人资料

根据《个人资料（私隐）条例》（第 486 章）第 18 及第 22 条，以及附表 1 第 6 原则的规定，申请机构有权查阅和更正他们所填报的个人资料；其查阅权并包括有权索取申请表格上有关个人资料的副本。此外，申请机构有权要求更正有关的个人资料。

7.4 查询

如对申请表格所收集的个人资料有任何查询，包括查阅和更正有关资料，请与上文第 2.9.1 段所述的活化计划秘书处联络。