

活化歷史建築伙伴計劃（第七期） 申請指引

目錄

	頁
I. 引言	
1.1 背景	1
1.2 活化計劃的宗旨	1
II. 申請	
2.1 資格	2
2.2 申請程序	2
2.3 截止申請日期	4
2.4 遞交申請	4
2.5 導賞團及工作坊	6
2.6 通知申請結果	7
2.7 撤回申請	9
2.8 有關申請表格的知識產權	9
2.9 申請過程中申請機構將獲得的協助	9
III. 評審項目建議書	
3.1 保育歷史建築諮詢委員會	11
3.2 評審準則	12
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	21
5.3 帳簿及記錄	22

目錄

5.4	為項目開立的銀行帳戶和所得利息	22
5.5	固定資產的擁有權	22
5.6	項目收入和撥款餘款	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、承諾及彌償保證	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	30
6.3	定期進度報告和最後評估報告	31
6.4	經審計財務報表	32
6.5	探訪和進度檢討會議	32
6.6	開始營運社會企業	33
6.7	租賃協議	33
6.8	國家安全法	34
6.9	提前終止項目	34
VII.	個人資料須知	
7.1	收集資料的目的	35
7.2	披露資料	35
7.3	查閱個人資料	35
7.4	查詢	35

註：

- (i) 本指引的內容會因應實際運作經驗予以檢討和更新。日後的修訂將會於發展局的文物保育網站(<https://www.heritage.gov.hk>)發布。
- (ii) 如本指引的中、英文版有任何差異，應以英文版為準。

2023 年 12 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，以活化指定的政府擁有的歷史建築，並以社會企業（下稱「社企」）形式提供服務或經營業務。

活化計劃至今已推行六期，共涉及 22 幢政府擁有的歷史建築及法定古蹟。有關活化計劃的詳情，請瀏覽發展局的文物保育網頁（<https://www.heritage.gov.hk>）。

1.2 活化計劃的宗旨

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。非牟利機構可以夥拍非第 88 條機構(即非慈善團體)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。以個人名義提出的申請,概不受理。申請機構無論是否具有本地文物保育的經驗,同樣歡迎參與計劃。

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申請機構提交申請,但主要申請機構須在截止申請日期後九個月內,取得上述慈善團體身分,否則其申請不會獲進一步考慮。

2.2 申請程序

2.2.1 政府會公布在活化計劃下,可供申請的歷史建築名單(下稱「公布名單」),並不時予以更新。

2.2.2 申請機構必須以活化計劃的指定申請表格提出申請。申請表格可於發展局的文物保育網站(<https://www.heritage.gov.hk>)下載。

2.2.3 申請表格的所有部分均須完整填寫，否則所提交的申請可能不獲進一步處理。申請表格必須打印或列印。

2.2.4 活化計劃下各幢歷史建築均備有資料冊，並可於發展局的文物保育網站（<https://www.heritage.gov.hk>）下載。資料冊載有以下資料：

- (a) 引言；
- (b) 歷史背景及建築特色；
- (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；
- (j) 符合可行用途的技術規格；以及
- (k) 特別要求。

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。

2.2.5 申請機構須就每幢建築物分別填寫一份申請表格。

2.2.6 活化計劃歡迎多於一個非牟利機構及／或與非慈善團體（請參閱上文第 2.1.1 段）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，並以其中一個非牟利機構作為主要申請機構。

2.2.7 獲選機構若非特設公司，便須在獲選後十二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。

2.2.8 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其董事、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

公布名單內個別歷史建築物的截止申請日期，將於發展局的文物保育網站（<https://www.heritage.gov.hk>）公布。

2.4 遞交申請

2.4.1 填寫並遞交申請前，應先細閱並遵從本指引。

2.4.2 申請表格必須由機構負責人簽署。有關機構負責人須為申請機構的主席或總幹事，或聯合申請的主要申請機構。機構負責人須有權代表申請機構或協辦機構簽

署租賃協議；對項目的落實情況負責；以及負責批准所提交的項目文件。凡未經可接受的機構負責人簽署或未蓋上申請機構或主要申請機構正式印章的申請，將不獲考慮。如有疑問，申請機構應在遞交申請前聯絡活化計劃秘書處。

2.4.3 申請機構必須在指定限期前，把下列申請文件送達九龍尖東麼地道 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：

- (a) 已填妥的申請表格正本，連同一套副本（包括提交財務資料核對清單）的紙本（以電郵提交的申請將不獲處理）；
- (b) 載有已填妥的申請表格（PDF 格式（與 Adobe Acrobat DC 相容）或 Microsoft Word 格式（與 Microsoft Word 2016 相容）的版本）及以 Microsoft Excel 作範本的財務預算資料的電子複本的 USB 記憶棒或電腦光碟（若申請表格的正本和電子複本內容有差異，將以正本的內容為準）；
- (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 C 及 D 項）；以及
- (e) 有關財務可行性、管理能力及其他考慮因素方面的補充資料，如有。

若申請機構未能按規定在指定限期前提交項目(a)至(d)，或未能在申請表提供所需的資料，如設施明細表、預計建設成本、業務計劃、財務預算等，政府保留取消有關申請書資格的權利。所有已提交的文件及資料均不會退還予申請機構。

2.4.4 申請機構需注意，除提交以上提及的第2.4.3(c)至(e)段的證明文件，**其他額外附件及多於38頁的申請表格將被視為不合規申請**。遲交申請將不予考慮。

2.4.5 若以郵寄方式遞交申請，郵戳日期必須為截止申請當日或之前。

2.4.6 活化計劃秘書處會在接獲申請當日起計的14個曆日內發出認收通知。

2.4.7 不完整或沒有按照本指引的規定遞交的申請，可能不獲考慮或處理。

2.5 導賞團及工作坊

活化計劃秘書處會在開始接受申請後，在指定日期為可供申請的歷史建築舉行導賞團，讓有意申請的機構了解該等歷史建築。我們亦會舉辦工作坊，以協助有意申請的機構填寫申請書。有關詳情和登記辦法，請留意發展局稍後在文物保育網站（<https://www.heritage.gov.hk>）的公布。

2.6 通知申請結果

2.6.1 保育歷史建築諮詢委員會（下稱「委員會」）在完成商議及評審後，會通知申請機構有關結果。若申請機構在申請截止日期完結六個月後，活化計劃秘書處仍未與其聯繫，則申請機構可假設其申請未能入選作進一步評審。

2.6.2 獲選項目的詳情將於申請結果公布後上載至發展局的文物保育網站（<https://www.heritage.gov.hk>）。

2.6.3 每個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。這些機構亦須提交文物影響評估報告，以便提交予古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）進行諮詢及古物諮詢委員會批註。此外，個別項目或須通過以下程序：

- (a) 申請機構要以本身資源編寫技術可行性說明書，以透過政府基本工程計劃，申請政府資助進行大型翻新工程；
- (b) 透過政府基本工程計劃，向立法會財務委員會（下稱「財委會」）及／或財經事務及庫務局申請撥款，以進行本文第 4.1.1(a)(i)至(v)段所列的大型翻新工程。有關撥款申請將由發展局提出，但獲選機構／特設公司須提供一切資料，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。活化計劃秘書處會提供協助；

- (c) 依據《城市規劃條例》(第 131 章)就建議項目的用途向城市規劃委員會提出申請並取得許可／批准；
- (d) 按照規定擬備所有簡介資料，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) 擬備環境影響評估以提交給環境保護署。

2.6.4 倘若獲選機構／特設公司未能在原則性批准所規定的指定期限獲得上文第 2.6.3(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，政府保留撤回有關的原則性批准的權利。在這些情況下，獲選機構／特設公司一概不會獲得賠償。

2.6.5 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合理時間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 有關申請表格的知識產權

政府、委員會、以及其各自的獲授權使用者、受讓人及所有權繼承人有權就申請機構遞交的申請表格和所有相關文件或材料，作出《版權條例》（香港法例第 528 章）第 22 至第 29 條訂明受版權限制的作為以評估申請機構的申請、管理活化計劃、根據上文第 2.6.5 段作出披露及所有附帶的其他用途等。

2.9 申請過程中申請機構將獲得的協助

2.9.1 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：九龍尖東麼地道 68 號
帝國中心 7 樓 701B 室
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：2906 1560

傳真：2906 1574

2.9.2 在回覆查詢時提供的資料，或會在發展局的文物保育網站（<https://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 委員會

- 3.1.1 委員會由政府和非政府專家組成，負責審議活化計劃的申請，然後就獲選建議書向發展局局長提出建議，以供批准。委員會的成員來自不同範疇及專業界別，包括建築、歷史研究、社會企業、工程、測量、城市規劃、財經、商界、文物保育和社區藝術文化。委員會將負責評審活化計劃的申請和監察現有項目。
- 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 評審將分為兩輪進行。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，當中須包括初步設計方案，設施明細表和技術方面的預計成本。
- 3.1.4 通過第一輪評審的申請機構，將有資格進入第二輪評審。入選第二輪評審的申請機構，將獲個別通知出席遴選會面，向委員會介紹建議書內容。此外，亦可能須於指定期限內就其建議書回覆一些問題及／或提供進一步資料，包括詳細的技術建議書、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。入選第二輪評審的申請機構，將獲個別通知其所需提交的資料。

3.1.5 為評審其申請，申請機構或會獲邀向委員會（請參閱上文第 3.1.4 段）講解其建議書。如有需要，申請機構可進行額外的實地視察，而活化計劃秘書處亦可能會視察申請機構當時的業務或服務。遴選會面、簡介和實地視察申請機構當時的業務或服務，將被視為評審的一部分。

3.1.6 如有需要，活化計劃秘書處會在評審過程中，就各申請徵詢相關政策局和部門的意見，並整合有關資料，然後向委員會報告，以供考慮。

3.1.7 審批當局對於申請項目擁有最終決定權。

3.2 評審準則

3.2.1 在進行兩輪評審時，委員會將按下列評分標準，研究和評審申請。若申請機構在四個評審範疇中未能就任何一個範疇提供所需資料，則其遞交的申請可能不獲進一步處理。申請機構必須在每個評審範疇取得合格分數，才有資格進入第二輪評審。

評審範疇	分數	合格分數
<p>(a) <u>在現行規定下彰顯歷史價值及重要性</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 在現行規定¹下保存建築原貌的設計意念； ● 有關建議如何彰顯歷史價值和重要性； ● 展示區的安排，以詮釋歷史和建築價值； ● 記錄整個保育過程的安排； ● 保存建築原貌程度； ● 建議的性質如何配合建築的歷史價值；以及 ● 建設成本²。 	30%	15%
<p>(b) <u>社會價值及社會企業³的營運</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 業務計劃的非財務部分⁴； ● 項目的目標及項目簡介； ● 建議項目對社區的裨益，及其有形和無形的社會價值； ● 建議用途的獨特性； ● 對社會的附加價值和利益； ● 項目服務對象及開放予公眾的程度⁵； ● 與當地社區的聯繫；以及 ● 預期創造的職位。 	30%	15%
<p>(c) <u>財務可行性</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 業務計劃的財務部分、有關服務的需求、開辦成本、預期收支結算表、預計收入和開支的計算基準和假設，例如營業額、鎖售成本及員工薪酬開支等； ● 財政可持續性、非政府資助來源及金額等；以及 ● 需要政府作出財政資助以應付開辦成本和營運赤字的金額（如有）。 	20%	10%

評審範疇	分數	合格分數
(d)管理能力及其他考慮因素： <ul style="list-style-type: none"> ● 管理能力（包括組織體制、推行項目的資源、過去推行相關項目的經驗（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⁶、任何跨界別合作⁷； ● 創新建議（如有）⁸；以及 ● 青年人的參與⁹等。 委員會會一併評審協辦機構在這方面的表現。	20%	10%
合計：	100%	50%

註：

1. 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」，新構築物／建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。
2. 項目的規模應定在適當的水平。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須作詳細證明符合成本效益及物有所值。
3. 社企沒有統一的定義。一般來說，社企是一盤生意，宗旨是要達致特定的社會目的，例如提供社會所需的服務或產品、為弱勢社羣創造就業和培訓機會，以及保護環境等；並應能夠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；而是要達到社會目的及為社區帶來社會效益。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。

4. 為使社企有更大靈活性，我們容許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、外判工作等授予相關人士／機構，則需事先取得政府的批准。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）；以及
- 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。

5. 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。根據活化計劃項目的經驗，申請機構可劃出歷史建築物的部分範圍作為博物館／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不同範圍。申請機構須在申請表格內詳細列出於平日和週末／公共假期期間會最少安排多少導賞團及導賞團建議路線。同樣，建議書應列明每年會最少舉辦多少次開放日。
6. 申請機構在申請過程中可尋求第三者支持其申請，但應提供書面證據，以資佐證。
7. 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。
8. 我們鼓勵申請機構提出創新建議（例如應用現代技術展示歷史價值和重要性、運用創新的科技（材料與方法）建設及保育方式進行活化等）。
9. 我們鼓勵申請機構吸引青年人參與項目。

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) 按照申請機構的建議書，在有需要時提供資助以支付歷史建築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；
 - 為獲取資料以準備詳細設計而進行的小型勘测及實地測量等；
 - 向古蹟辦提交文物影響評估報告，包括準備攝影測量和建築測繪工作；
 - 向屋宇署和消防處等提交指定的圖則；
 - 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出規劃許可申請。
- (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) 總承建商招標、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) 駐工地人員的薪酬；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。資助的金額會因應歷史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) 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歷史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營運赤字（如有）

- (i) 每個項目的資助上限為港幣 600 萬元；
- (ii) 項目的特設公司可向政府申請資助，以應付全部或部分開辦成本及／或首兩年出現的營運赤字。在作出申請時，特設公司的社企建議書必

須顯示出預計在開辦兩年後會自負盈虧，並提交詳盡支持理據，包括社企經營首三年的年度財務預算；

(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。至於用以應付每年營運赤字的資助金額，則會限於政府就該年所批准的金額，或經審計財務報表所顯示的營運赤字（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 直至申請機構的撥款獲得財委會及／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、開辦成本及營運虧損所獲的資助，如有剩餘款項，須在被發現時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 特設公司的營運一般不應主要倚靠或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負盈虧，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。活化計劃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，有關提出法定（或發牌，如有）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，以及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 建築物的租賃期一般為三年，若項目運作良好並符合租賃協議的規定，可再續租三年。如能提供充分理據，可授予更長的租賃期。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。政府保留在租賃協議屆滿時不予續期的權利。
- 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，尤其是必須符合法例規定，在進行任何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，必須向活化計劃秘書處提供經公司及其顧問核證的正本發票或單據和收據，以便發還有關款項。活化計劃秘書處在檢查證明文件的完整性及正確無誤後，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營運赤字（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。有關機構在申請發還款項時，必須提供經特設公司核證的正本發票或單據和收據。
- (b) 用以協助特設公司應付在開辦首兩年出現的營運赤字的資助，政府會核實有關機構所提交的營運後第一年及第二年經審計財務報表並扣除有關特設公司折舊等非現金支出項目後發還款項。（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帳簿和記錄。有關帳簿和記錄須予保存以供活化計劃秘書處和審計署署長查閱，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所得利息

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。只有特設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 固定資產的擁有權

5.5.1 有關公司必須備存一份固定資產登記冊，用以記錄個別項目金額為港幣 1,000 元或以上的所有固定資產。使用政府資金購買的固定資產應獨立記錄備存在另一份登記冊。

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，倘若有關公司申請政府資助為社企購買任何設備／固定資產，而申請獲得

接納，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（如有），必須再投資於項目。特設公司應每年至少一次為政府資助和自資的固定資產作存貨點算，並在有需要時將有關記錄送交政府作隨機檢查。

5.6 項目收入和撥款餘款

- 5.6.1 所有因推行項目而得到的收入均須予入帳，並再投資於項目，使項目得以繼續運作。除非事先得到政府的書面同意，特設公司不可利用項目資金向其他團體作任何捐贈和贊助。
- 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，政府及委員會概不承擔任何責任。
- 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，政府保留權利和優先權就出售為項目而購入的資產所獲的售賣得益提出申索，而申索的金額最高可達政府所付出的資助總額。
- 5.6.5 如在進行翻新工程期間或在租約終止前的任何階段，特設公司暫停項目，政府保留權利要求特設公司把歷史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按照租賃協議中的相關條款處理。

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，並可隨時授予政府該知識產權。

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、貨品或服務時，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、貨品或服務，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相關的人士／機構，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 140 萬元，須邀請至少五家供應商提交書面報價單；

- (c) 每次採購的總值如達港幣 140 萬元或以上，須以公開招標的方式進行；
 - (d) 特設公司應選用符合要求而報價最低的供應商，即採購的最低合格報價，或總分最高的合格報價（如使用評分制度）。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 若特設公司申請並成功獲得政府對大型翻新工程的資助，所有與翻新工程費用有關的報價單和招標文件，均須在所有翻新工程合約完成及工程帳目結算後至少保存七年，以供活化計劃秘書處和審計署署長查閱。
- 5.8.3 向相關人士採購貨品及／或服務，需事先獲得政府的書面批准。特設公司的相關人士／機構所提供的服務，如果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 有關為項目而聘用職員，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。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，必須遵守目前《最低工資條例》（第 608 章）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 如活化計劃秘書處認為有需要，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）的規定。
- 5.8.8 在此清楚列明，上文第 5.8.1 段至第 5.8.7 段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。
- 5.8.9 關於使用項目資金方面，獲選機構／特設公司也必須遵守廉政公署防止貪污處－「誠信·問責」－政府基金資助計劃受資助機構實務手冊的最新版本。

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，以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、承諾及彌償保證

- 5.10.1 政府可能要求，其中包括，獲選機構及／或其他有關各方（包括但不限於獲選機構是一家合資公司、股東、其各自的控股公司和其擔保人如下文所述）作出承諾。政

府期望承諾所採取的形式是不可轉讓的擔保、承諾及彌償保證。有關擔保、承諾及彌償保證，可能包括－

- (a) 獲選機構及／或其他有關各方及／或財務機構的擔保／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／或其他有關各方及／或財務機構因下列情況，引致政府有任何成本、費用、損失和責任須作出彌償：(i) 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) 就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、承諾及彌償保證詳情。在綜合項目建議書內提供的任何擔保、承諾及彌償保證，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。政府保存決定擔保人(須具財政能力)是否可以接受的權利，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) 從政府建築及有關顧問遴選委員會（下稱「遴選委員會」）顧問名單上（<https://www.archsd.gov.hk/tc/consultants-contractors/consultants/list-of-consultants-of-aacsb/who-have-been-included.html>）建築類別的第一組及第二組顧問公司或香港建築師學會或建築師事務所商會名單上的第三組建築顧問（<https://www.archsd.gov.hk/tc/consultants-contractors/consultants/list-of-band-3-architectural-consultants.html>），委聘總顧問（及其相關分聘顧問）進行翻新工程的顧問服務。總顧問應在遴選委員會顧問名單上委聘其相關分聘顧問，包括結構工程、屋宇裝備、園境建築及／或建築測量，及／或委聘在工程及有關顧問公司遴選委員會顧問公司名單上委聘土力工程及斜坡類別，及／或委聘其他合資格的專門分聘顧問。倘若獲委聘的總顧問並無文物翻新項目的有關經驗，則必須與具備這些經驗的顧問合作進行工程。倘若獲委聘的總顧問擁有獨立於設計團隊的內部建築保育團隊，則在獲得古蹟辦的同意下，可毋須另聘具有文物修復項目經驗的顧問；

- (b) 從遴選委員會顧問名單上第一組及第二組別，委聘工料測量顧問，以開展翻新工程的工料測量服務；
- (c) 按工程合約的預算造價，從發展局《認可公共工程承建商名冊—建築類別》(https://www.devb.gov.hk/tc/construction_sector_matters/contractors/index.html)相應組別中，委聘一名兼具屋宇署註冊一般建築承建商資格的承建商進行修復工程(https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch.html?name=&txt_reg_no=&txt_reg_type=GBC)。若獲委聘承接工程的承建商本身並非《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊—維修及修復有歷史性樓宇類別》上的認可專門承造商(下稱「維修及修復專門承造商」)，受聘的承建商必須從認可名冊中選用一名維修及修復專門承造商作專門分包商，為相關歷史建築物「須予保存的建築特色」進行維修及修復工程；以及
- (d) 從發展局《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》(https://www.devb.gov.hk/tc/construction_sector_matters/contractors/supplier/index.html)上的相應類別／組別中，選用委聘修復工程其他的專門分包商。

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，開列所有進度指標日期以供活化計劃秘書處參考，其後則須提交復修工程每月進度報告，以便活化計劃秘書處進行監察。活化計劃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給予的其他指引及程序。

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項目範圍內在斜坡維修責任信息系統已登記的未擾動斜坡及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、樹木、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。
- 6.2.3 獲選機構／特設公司必須遵照已獲批的文物影響評估報告和相關文件，以管理和營運該項目。日後如對獲批的建議作出任何修改，須先呈交古蹟辦批准。

6.3 定期進度報告和最後評估報告

6.3.1 特設公司須在租約期內就項目（以將會提供的標準表格）定期提交下列報告：

- (a) 周年報告（包括經審計的周年財務報表）— 在會計年度完結後的四個月內提交；以及
- (b) 最後評估報告（包括最後經審計財務報表）— 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財務報表。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. 特設公司應每月向政府提供有關訪客和導賞團的數字，以及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 經審計財務報表

- 6.4.1 特設公司須提交經審計的周年財務報表。政府提供的資助須於經審計財務報表分別列出。經審計財務報表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）、財務狀況表、損益及其他全面收益表、儲備變動表、現金流量表，以及財務報表附註，包括主要會計政策概要。財務報表須由專業會計師條例（第 50 章）所指的執業會計師或執業法團審計及核證，以及按照香港財務報告準則真實而中肯地反映項目截至所報告會計年度年結日的財務狀況，以及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例妥為擬備。
- 6.4.2 經審計財務報表須於會計年度完結後的四個月內提交，而最後經審計財務報表，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。審計師的費用可以計算入向活化計劃申請的資助，以應付開辦首兩年的營運赤字（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、活化計劃秘書處職員、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、為歷史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（請參閱上文第 2.6.3(b)段）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六個月，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。在任何情況下，獲選機構／特設公司一概不會獲得賠償。

6.8 國家安全法

6.8.1 政府保留權利以申請機構曾經參與可能導致或構成發生危害國家安全罪行的行為或活動為由，取消其申請的資格，又或為維護國家安全，或為保障香港的公眾利益、公共道德、公共秩序或公共安全，而有必要取消申請。

6.8.2 項目的營運須遵守香港國安法及租賃協議中的相關規定。

6.9 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。任何提前終止的記錄，將會在審批申請機構及其主要管理人員的未來申請時，予以考慮。

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 2.9.1 段所述的活化計劃秘書處聯絡。