



活化歷史建築伙伴計劃

古物諮詢委員會會議

2007年11月20日



簡介會內容

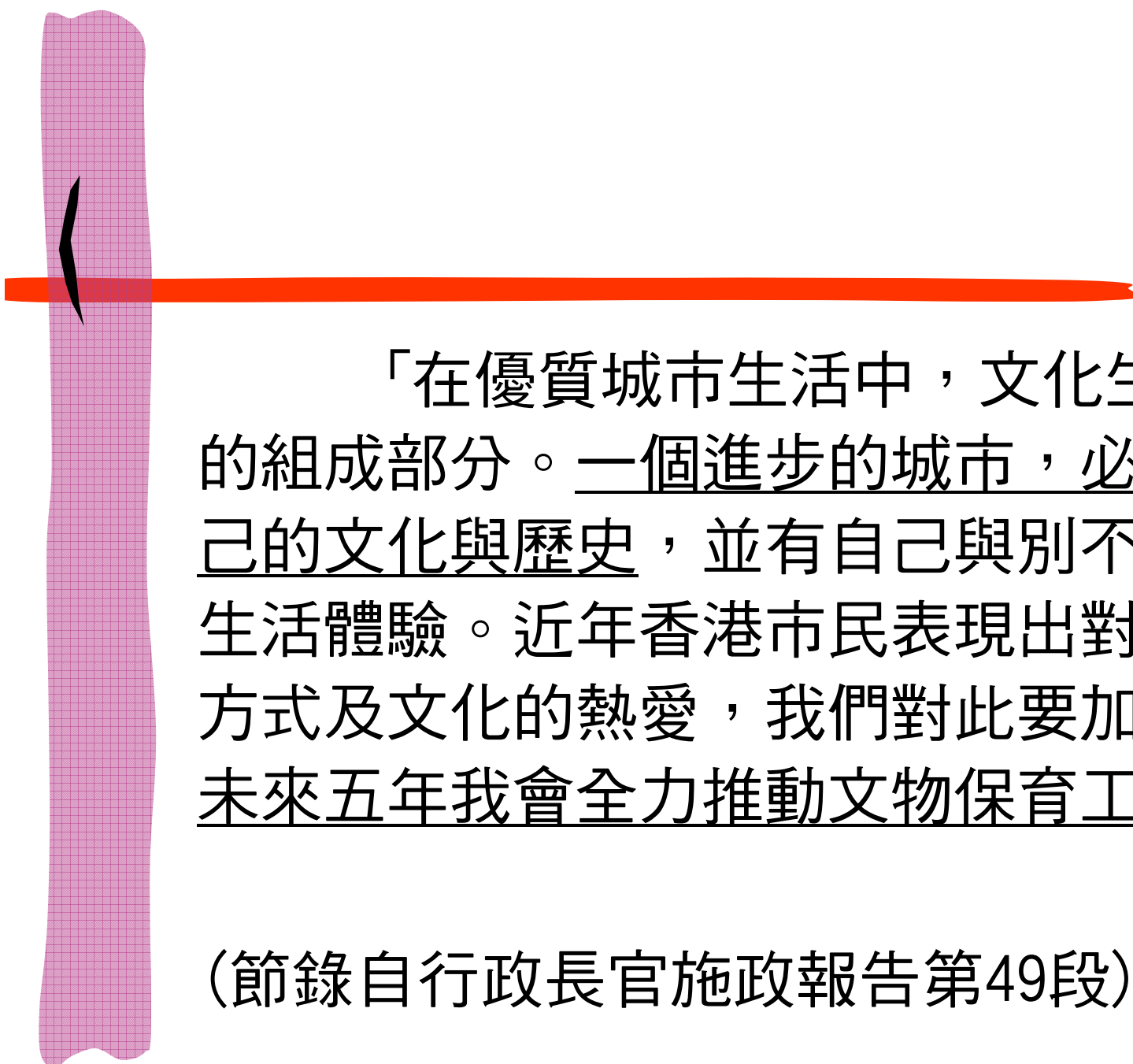
第一部分 背景資料/運作模式

第二部分 首批納入計劃的歷史建築

第三部分 預計流程



背景資料/運作模式



「在優質城市生活中，文化生活是重要的組成部分。一個進步的城市，必定重視自己的文化與歷史，並有自己與別不同的城市生活體驗。近年香港市民表現出對本身生活方式及文化的熱愛，我們對此要加倍珍惜。未來五年我會全力推動文物保育工作。」

(節錄自行政長官施政報告第49段)

有關文物保育的政策聲明

「以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與。」

文物保育新措施(一)

- # 為新的基本工程項目進行文物影響評估
- # 在政府擁有的歷史建築進行活化歷史建築伙伴計劃
- # 為保育私人歷史建築提供經濟誘因
- # 協助私人擁有的獲評級建築進行維修

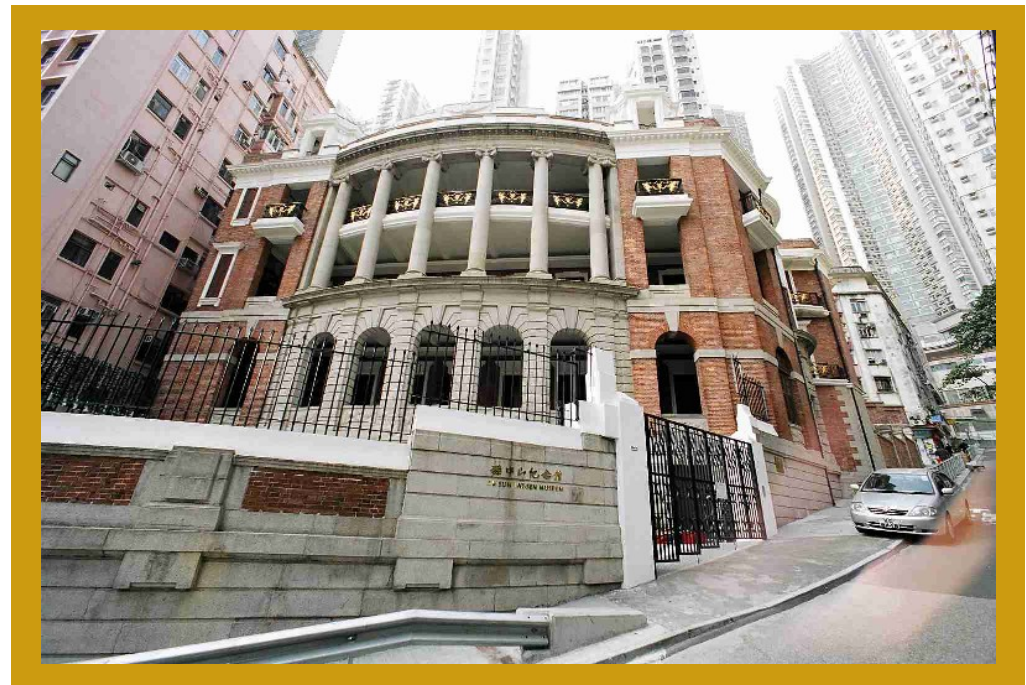
文物保育新措施(二)

- # 設立文物保育專員辦事處
- # 在建築署和屋宇署成立專責小組，協助活化再用歷史建築的工作

活化再用的成功例子(一)

甘棠第 - 孫中山紀念館

- # 建於1914年
- # 曾是富商府第
- # 1960年耶穌基督後期聖徒教會購入作宗教用途
- # 1990年列為二級歷史建築
- # 2004年政府斥資5,300萬元購入
- # 2006年改建成孫中山紀念館



活化再用的成功例子(二)

伯達尼修道院 - 香港演藝學院古蹟校園

- # 建於1875年
- # 在1981年列為二級歷史建築
- # 在1997移交政府
- # 現為演藝學院校園
- # 對外提供以下設施:
 - 伯達尼小教堂/ 包玉剛禮堂 - 可舉行婚禮、音樂會、公司/私人宴會、時裝展、舞蹈及瑜珈班
 - 惠康劇院- 音樂會、電影放映



活化歷史建築伙伴計劃(一)

計劃目標

- ✦ 保存歷史建築，並以創新的方法，予以善用。
- ✦ 把歷史建築改建成為獨一無二的文化地標。
- ✦ 推動市民積極參與保育歷史建築。
- ✦ 創造就業機會，特別是在地區層面方面。

活化歷史建築伙伴計劃(二)

在制訂此計劃時，我們曾考慮採用公開招標方式，讓從事商業營運的私營企業可以參與(例如尖沙咀前水警總部) 或與非政府機構以社會企業形式合作。此計劃採用社會企業方法，因為 –

1. 翻新和維修保養費用不菲；
2. 過去數年，不管是否需要政府資助，非政府機構有不少經營社會企業的構思，而該計劃會注入更多動力；
3. 活化再利用屬非牟利性質，政府會較易於提供資助和其他支援，協助有關建築物更新；以及
4. 推廣社會企業，協助在地區層面創造就業職位，亦是行政長官競選宣言中的另一承諾，而社會企業的成功有賴政府、商界和市民三方攜手合作，因此商界亦可在這計劃內以某種形式支持活化再利用歷史建築。

活化歷史建築伙伴計劃(三)

計劃的運作模式：

1. 在政府擁有的歷史建築中物色適宜作活化再利用的建築，以納入此計劃（並非所有歷史建築也需要納入計劃範圍之內，例如山頂餐廳）；
2. 《稅務條例》第88條所界定的非牟利機構，會獲邀遞交建築物用途的建議書，詳細說明如何保存有關的歷史建築，並有效彰顯其歷史價值；如何配合社會企業的需要；以及如何令當地社區受惠；
3. 會就建築物的可能用途諮詢相關區議會；
4. 成立評審委員會（包括政府及非政府代表）；
5. 技術方面，政府會為非牟利機構提供一站式服務，服務範疇涵蓋文物保護、土地用途和規劃、樓宇建築，以及遵從《建築物條例》等，並會設立秘書處，以監察此計劃的運作；

活化歷史建築伙伴計劃(四)

計劃的運作模式（續）：

6. 我們打算為此計劃提供不同形式的資助，當中可包括一

a) 按成功申請者的建議為建築物進行大型翻新工程

我們建議如有需要，政府可支付建築物翻新的全部或部分費用，以配合成功申請者建議的用途。翻新工程大多由非牟利機構聘用的私人建築師／專家進行，在有需要情況下會牽涉建築署；

b) 向成功申請的非牟利機構收取象徵式租金

非牟利機構的建議獲採納後，當局(作為業主) 會與該機構(作為租客) 簽訂有法律約束力的租約。不過，由於營運屬於社會企業性質，當局只會收取象徵式租金；以及

活化歷史建築伙伴計劃(五)

計劃的運作模式（續）：

- c) 向獲選的非牟利機構提供資助，協助該機構應付最初兩年營運出現的赤字(如有的話)

由於活化再利用須以社會企業的形式推行，而營運團體非為牟利。因此，我們建議在有理據支持下，為這些社會企業提供財政援助，以應付最初兩年的開業成本及經營赤字，但先決條件是建議的社會企業預計可在開業兩年後自負盈虧。另一項規定是社會企業日後所得的盈餘，須按照原先申請書上陳述的目標，全數再投資於企業，以支持企業的營運／擴充。



首批納入計劃的歷史建築

1. 舊大埔警署

地址：新界大埔運頭角里11號

總樓面面積：1 300 平方米（約數）

建成年份：1899

評級：二級

可能用途：

- 青年旅舍
- 度假營
- 學院
- 文化藝術村



1. 舊大埔警署



2. 雷生春

地址：九龍旺角荔枝角道119號

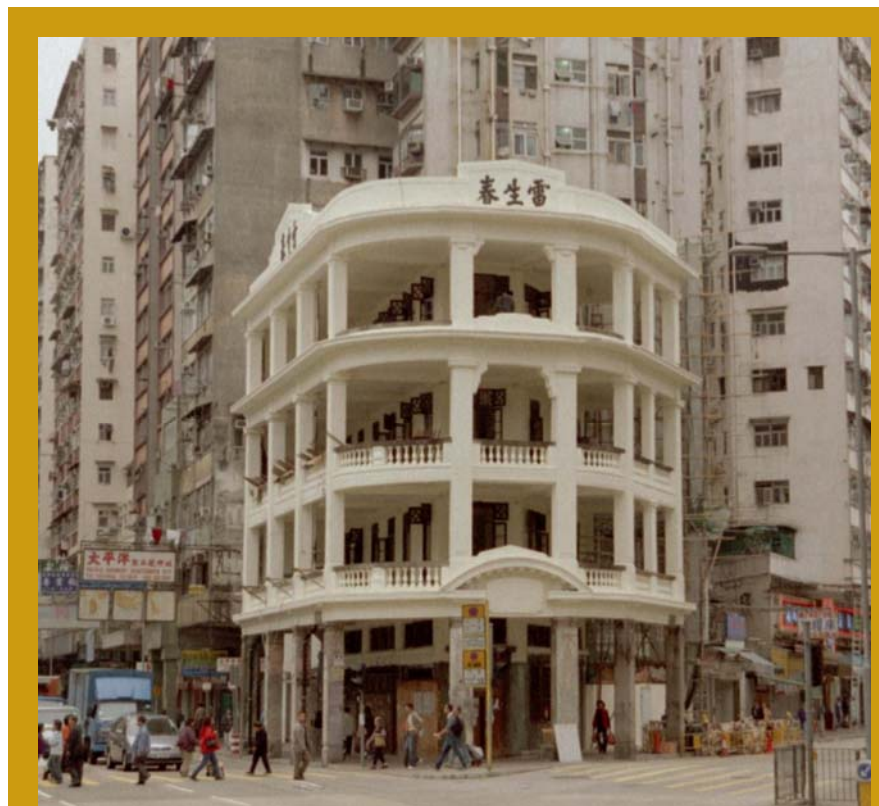
總樓面面積：600 平方米（約數）

建成年份：1931

評級：一級

可能用途：

- 中藥零售店鋪
- 社會服務中心
- 展覽中心



2. 雷生春



3. 荔枝角醫院

地址：九龍荔枝角青山道800號

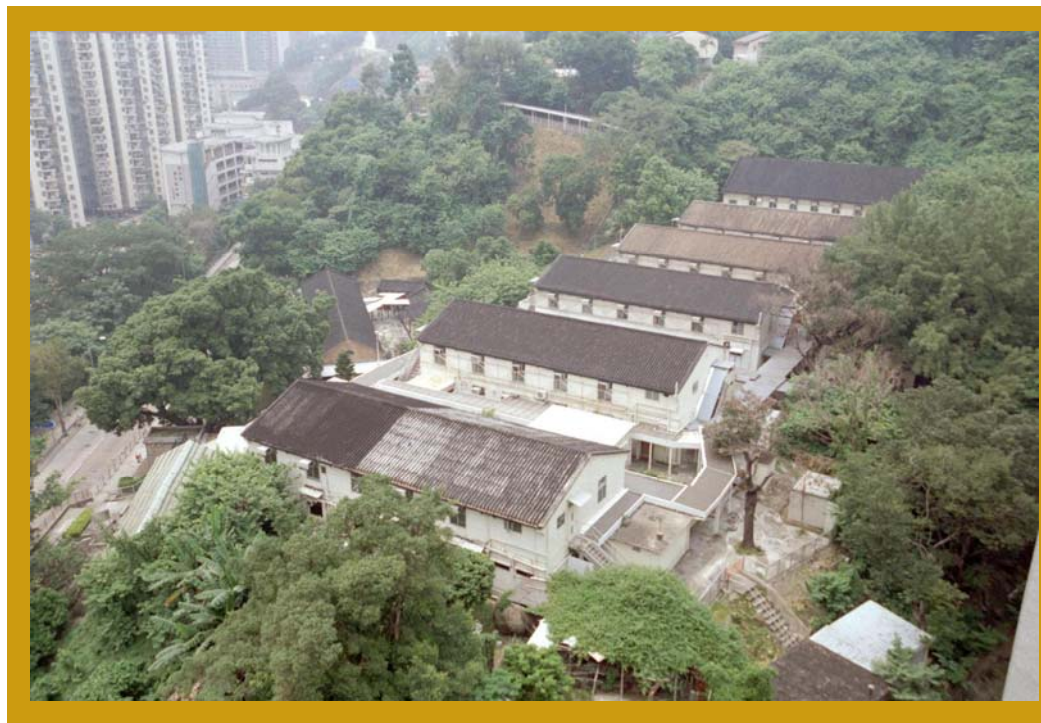
總樓面面積：6 500 平方米（約數）

建成年份：1921-1924

評級：三級

可能用途：

- 度假營
- 旅舍
- 文化藝術村
- 學院



3. 荔枝角醫院



4. 北九龍裁判法院

地址：九龍深水埗大埔道292號

總樓面面積：7 530 平方米（約數）

建成年份：1960

評級：尚未評級

可能用途：

- 學院
- 培訓中心
- 古物藝術廊



4. 北九龍裁判法院



5. 舊大澳警署

地址：大嶼山大澳石仔埗街

總樓面面積：1 000 平方米（約數）

建成年份：1902

評級：三級

可能用途：

- 精品酒店
- 茶座／博物館
- 生態環保旅遊



5. 舊大澳警署



6. 芳園書室

地址： 荃灣馬灣田寮村

總樓面面積： 140 平方米（約數）

建成年份： 1920-1930

評級： 尚未評級

可能用途：

- 小型圖書館
- 自修室
- 社區用途



6. 芳園書室



7. 美荷樓

地址：九龍深水埗石硤尾邨41座

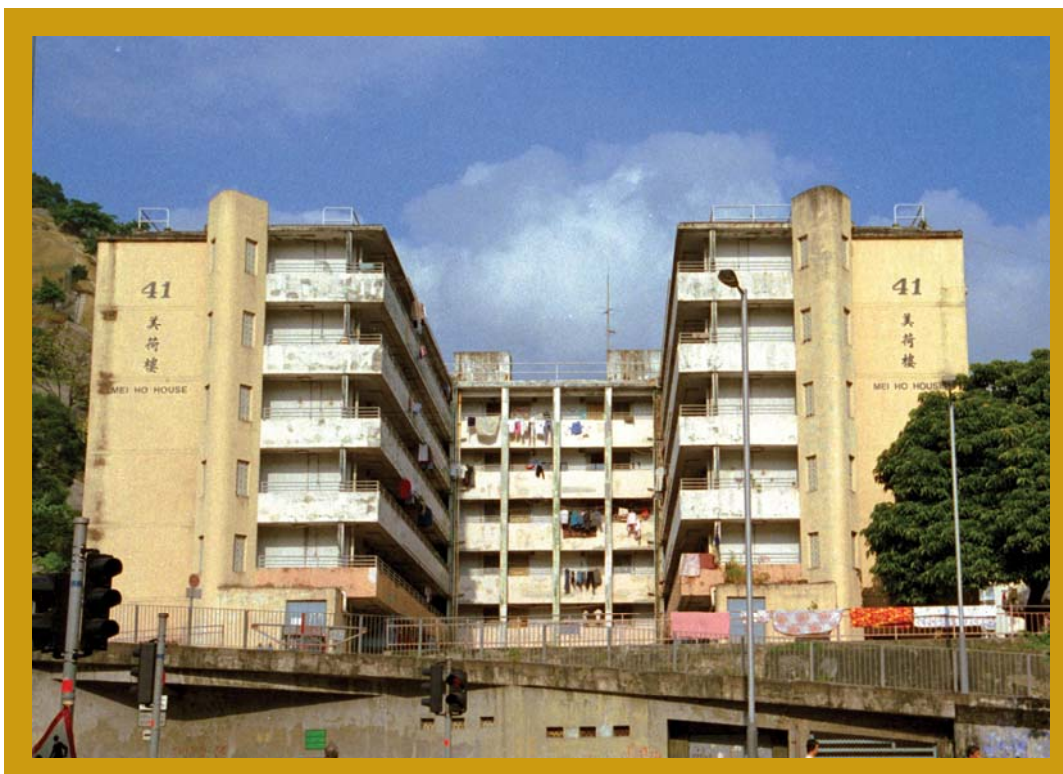
總樓面面積：6 750 平方米

建成年份：1954

評級：一級

可能用途：

- 藝術中心
- 青年旅舍



7. 美荷樓





預計流程

流程概要

大概日期	步驟
2007年年底或 2008年年初	7幢納入計劃的歷史建築開放日
2008年2月 左右	開始接受申請。 屆時活化歷史建築伙伴計劃秘書處將派發： 1. 申請表格； 2. 申請指引；及 3. 建築物資料，例如圖則、保育指引等。

流程概要

大概日期	步驟
2008年2月-5月	<p data-bbox="831 651 1200 703">機構提交建議書</p> <ol data-bbox="831 775 1912 1401" style="list-style-type: none"><li data-bbox="831 775 1912 1150">1. 建議書包括下列部份：<ul data-bbox="965 847 1912 1150" style="list-style-type: none"><li data-bbox="965 847 1912 954">• 如何保存有關歷史建築、並發揮其歷史價值；<li data-bbox="965 970 1912 1023">• 擬對歷史建築進行的翻新／改建工程；<li data-bbox="965 1038 1912 1150">• 如何利用有關歷史建築營運社企，對社會帶來整體好處。<li data-bbox="831 1222 1912 1401">2. 在此階段，申請機構只需提交初步設計方案（包括設施明細表）。詳細技術資料可稍後提交。

流程概要

大概日期	步驟
2008年5月	<ul style="list-style-type: none">• 截止接受申請• 評審委員會會進行第一輪之評審• 評審主要考慮因素：<ol style="list-style-type: none">1. 在各種規限下建議如何能最妥善保存有關的歷史建築；2. 在活化再利用的過程中，如何有效反映該建築物的歷史意義；3. 建議中的社會企業的社會效益(social value)及如何能令社會受惠，例如能在地區提供的就業機會等；以及4. 就財務效益可行性(financial viability)而言，社會企業可如何持續地營運。

流程概要

大概日期	步驟
(續上頁)	<ul style="list-style-type: none">• 由於資源上的考慮，評審委員會未必在同一時間處理所有七幢建築物之申請。• 在第一輪評審後，活化歷史建築伙伴計劃秘書處會通知被揀選機構（一個或多於一個）其申請可進入第二階段之評審，讓其準備更詳細之資料（例如財務上或技術上的補充資料）。

流程概要

大概日期	步驟
約2008年 7月-8月	<p><u>第二輪評審</u></p> <p>在第二輪評審階段，機構應證實它總體上能解決有關技術上之問題。機構在有需要時可向有關政府部門（例如：古物古蹟辦事處、屋宇署及建築署）諮詢。</p>

流程概要

大概日期	步驟
2008年 第3季	<p data-bbox="719 679 1093 735"><u>原則性批准計劃</u></p> <p data-bbox="719 775 1890 895">成功申請之機構將可獲原則性批准，但視乎實際情況可能仍另要通過下列程序：</p> <ul data-bbox="719 1002 1890 1251" style="list-style-type: none"><li data-bbox="719 1002 1839 1058">a) 改變城市規劃設計一向城市規劃委員會申請<li data-bbox="719 1066 1890 1185">b) 向立法局財委會申請有關翻新及活化再用之撥款一由發展局統籌<li data-bbox="719 1193 1682 1251">c) 政府與申請機構洽談草擬相關合約書

流程概要

大概日期	步驟
2008年年底*	<u>計劃獲正式批准</u>

* 如果

- # 項目比較簡單
- # 申請者只得一個或極少數機構
- # 涉及的翻新／改建屬小型工程項目（即少於二千一百萬）
- # 機構將自行負擔全部翻新／改建費用而無須公帑資助

所需時間則可減少。



注意事項

社會企業的詮釋

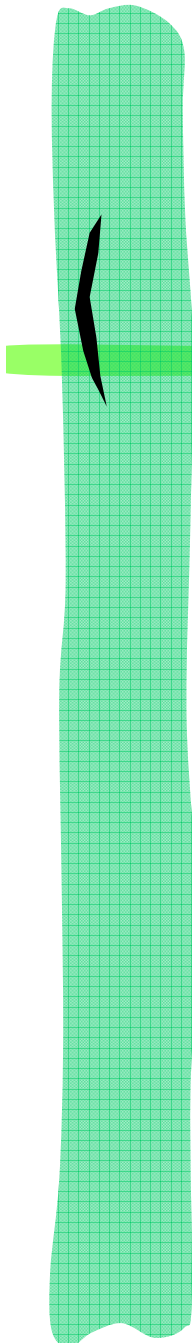
我們會採用宏觀的角度，詮釋何為社會企業。

主要準則：

- a) 非牟利(non-profit making) — 《稅務條例》第88條。
- b) 財政上持續地自給自足(financially sustainable) — 包含“企業”或“商業”中可產生收入以維持運作的元素。
- c) 社會價值(social value) — 為社會整體帶來之貢獻，例如能創造就業機會或在教育、文化、藝術及醫療等領域之裨益。

可獲考慮用途的例子

	用途	非牟利機構	財政上可持續地自給自足	社會價值
1.	由非牟利機構用作商業／企業用途，例如中醫診所及餐廳等	✓	✓	✓
2.	由非牟利機構用作教育用途，開辦自負盈虧的課程	✓	✓	✓
3.	由非牟利機構用作藝術及文化中心，提供收費的課程及表演場地	✓	✓	✓
4.	由非牟利機構用作青年旅舍，以自負盈虧的方式運作	✓	✓	✓



以上是我們現階段之想法，
我們歡迎大家的意見，
再完善計劃之細節。



閣下如對此計劃有意見，請

電郵至：

rhb_enquiry@devb.gov.hk