

活化歷史建築伙伴計劃  
蒐集所得意見及初步評估結果

A. 一般評審準則	
蒐集所得意見	初步評估結果／活化歷史建築諮詢委員會（委員會）觀察所得
1. 有些人要求我們檢討是否有需要加入新的項目、重新界定現有項目，又或是因應每幢歷史建築的獨特之處，加入特定元素。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 準則 1、2 及 3 均與申請機構如何再用歷史建築的意圖／概念有關；準則 4 及 5 則與申請機構推展擬議社會企業（社企）的能力有關。我們認為，現行的 5 項準則均屬持平、全面及廣為一般人所接受，故此應予保留。</li> <li>• 不過，當局或可因應每幢建築物的獨特之處，引入一些特定元素／角度。舉例來說，就藍屋建築群個案來說，我們或可在評估中考慮如何使建議能夠符合“留屋又留人”的具體規定，以及現有租客的期望。這方面與美荷樓個案頗為相近；在美荷樓個案中，設立公屋博物館是活化該幢建築“不可或缺”的元素。委員會在進行評審前，會先行與藍屋建築群的居民會面。</li> </ul>
2. 有些人問及，我們是否應對不同範疇給予相同（或不同）比重，以反映不同範疇的重要性。舉例來說，由於這些是歷史建築，故須較着重準則 1“彰顯歷史價值及重要性”。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 這個持平模式不太複雜、易於明白，而且已廣為持份者所接受，故應在評估過程予以採納。因此，委員會決定，現行 5 項評估範疇的比重將維持不變。</li> </ul>
3. 有些人建議，由本港機構提交的申請，應較海外機構提交的申請優先／優待。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們當然十分歡迎本港機構參與計劃。不過，為了確保我們能為歷史建築爭取到最佳的可行建議書，我們認為，不應規定優待本港機構，原因是海外機構有時或可帶來新鮮感和上佳的建議書。此外，他們亦有助提升香港在某些範</li> </ul>

A. 一般評審準則	
蒐集所得意見	初步評估結果／活化歷史建築諮詢委員會（委員會）觀察所得
	疇的國際地位，這是我們一直致力爭取的。

<b>B. 個別評審準則的用語及釋義</b>		
	蒐集所得意見	初步評估結果／活化歷史建築諮詢委員會（委員會）觀察所得
<b>準則 1 彰顯歷史價值及重要性</b>		
1	有些人表示，準則 1（即彰顯歷史價值及重要性）及準則 2（即文物保育）之間存有混淆。舉例來說，該兩個準則均可就“保存建築真確性”作出評估。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 同意。為清晰起見，我們會把準則 2 由“文物保育”改稱“技術範疇”。</li> <li>• 有關“保存建築真確性”的評估，會由準則 2“文物保育”轉到準則 1“彰顯歷史價值及重要性”。</li> <li>• 此外，建議書的性質與歷史建築原有用途的配合程度，將會在準則 1 之下予以評估。舉例來說，一些能勾起人們對某些值得尊敬人物回憶的建築，並不適合作某些用途，例如戒毒所。</li> </ul>
<b>準則 2 文物保育</b>		
2	有些人表示，第 2 項準則，即“文物保育”應集中於建議書的技術範疇。請參閱上文。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 同意。該項準則會改稱“技術範疇”，而有關評估將集中於技術建議書的質素方面。</li> </ul>
<b>準則 3 社企的營運</b>		
3	有些人認為社企的定義有欠清晰。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 雖然某些立法會文件中已載有社企的定義，但申請指引卻沒有訂明有關定義。</li> <li>• 我們同意，並會在申請指引加入以下定義，即“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，要做到可以賺錢和財政上自給。不過，社企機構的主要目標不應該是追求最大利潤；相反，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，應該主要用作再投資於本身業務或社會，以達到社企所追尋的社會目的。”</li> </ul>

<b>B. 個別評審準則的用語及釋義</b>	
	<b>蒐集所得意見</b>
	<b>初步評估結果／活化歷史建築諮詢委員會（委員會）觀察所得</b>
<p>4. 有些人表示，難以分辨出租、僱用服務及外判工作等用語有何不同，亦不清楚可獲准以何等程度出租、僱用服務及把工作外判。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 為使社企更加靈活，我們批准合理程度的出租、僱用服務及外判工作。</li> <li>• 我們難以把准予出租、僱用服務及把工作外判的程度量化。相反，我們會在申請指引訂明，我們會採納合乎常理的方式，並會考慮下列因素，以評估個案是否合理：               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 所佔樓面總面積／用地面積的百分比（百分比越高，越不理想）；</li> <li>• 所涉時間（時間越長，越不理想）；</li> <li>• 這些元素在整體建議書的重要性（必須僅屬次要）。</li> </ul> </li> <li>• 我們會因應每宗個案的情況，採用相稱性測試評估有關申請。舉例來說，如果大型計劃提供大量課程，我們或會准許有關社企把咖啡座的營運外判予具規模的營運者。此外，為符合成本效益，我們亦可能會批准把社企的洗衣服務外判。不過，我們不會准許申請機構把物業再分為數間商店（或予以分租），而單靠賺取收入以維持經營。</li> </ul>
<p>5. 有些人表示，應同時考慮無形的社會價值，例如保育傳統文化。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 同意。我們進行評估時，會一併考慮有形和無形的社會價值。為更準確起見，這項準則會改稱“社會價值及社會企業的營運”。</li> </ul>
<p>6. “對有關服務的需求”應列入“財務可行性”，而非“社會企業的營運”項目下，以免重複計算。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 同意。“對有關服務的需求”會從“社會企業的營運”項目下移到“財務可行性”項目下。</li> </ul>

<b>B. 個別評審準則的用語及釋義</b>	
	蒐集所得意見
初步評估結果／活化歷史建築諮詢委員會（委員會）觀察所得	
<b>準則 4 財務可行性</b>	
7.	<p>有些人要求當局就是否准許收取捐款作進一步澄清。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>發展局會在申請指引清楚訂明，社企的營運不應主要倚靠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的。不過，在特殊情況下，例如沙士或金融海嘯期間，捐款或可視作後備入息來源。</li> <li>同樣，我們會採納合乎常理的方式及進行相稱性測試。</li> </ul>
8.	<p>是否批准接受政府資助。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>發展局會在申請指引澄清這一點。我們不鼓勵接受來自其他決策局／部門的政府資助，因為此舉會使政府提供雙重財政援助。此外，接受永久性資助（即社企不能財政獨立）亦有違社企精神。</li> </ul>
9.	<p>有些申請機構表示，他們在擬備有關財務可行性方面的建議書時遇到困難，並要求更多協助。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>發展局會循下列方法提供協助： <ul style="list-style-type: none"> <li>在申請表夾附申請機構填寫這部分時應予考慮事項的查核表。申請機構提交申請前，應先行細閱查核表。</li> <li>發展局會在 2009 年 5 月舉辦的論壇中，為有意申請機構加設環節，由發展局內的專業會計同事，就擬備財務計劃書方面的事宜，提供意見。</li> </ul> </li> </ul>
10	<p>有些人指出，目前，財政能力的元素，同時列入“財務可行性”及“其他”準則之下，並要求澄清。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>我們備悉這一點。發展局會作出澄清，說明“財務可行性”準則之下的財政能力，關乎社企業務的“財政能力”；但在“其他”準則項下，則關乎申請機構的“財政能力”（即關乎有關機構面對未能遇見的危機，例如沙士或金融海嘯的能力）。</li> </ul>

<b>B. 個別評審準則的用語及釋義</b>		
	蒐集所得意見	初步評估結果／活化歷史建築諮詢委員會（委員會）觀察所得
<b>準則 5 其他</b>		
11	申請機構可否尋求第三者表態支持其申請。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可以。申請機構可隨時尋求第三者（例如區議會）表態支持其申請，但較佳做法是提供書面證據，以資佐證。</li> </ul>
12	現有準則的名稱有欠清晰。有建議指應改為“其他考慮因素”。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 同意。此外，申請機構的管理能力亦會作進一步闡述，以便加入： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 有否足夠資源推展有關計劃；</li> <li>• 業績記錄（如有的話）；以及</li> <li>• 承擔程度。</li> </ul> </li> </ul>

C. 運作模式		
	蒐集所得意見	初步評估結果／活化歷史建築諮詢委員會（委員會）觀察所得
1.	我們接獲許多意見都是關於擬備建議書的費用。他們認為費用高昂，特別是第二輪提交建議書的費用更甚。有人查詢政府可否為申請機構提供現金資助或實物形式的資助。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們明白有些機構在申請中投入不少資源。然而，由於我們須使政府的做法維持一致，故此不能付還有關費用。</li> <li>• 不過，發展局已成功獲得批准，可向獲選的機構付還簽訂合約前的準備工作（包括製備詳細的建築、文物保育、結構、土力、屋宇裝備及景觀美化的設計；工料測量服務和投標文件；以及實地測量的小型勘測等）的費用。此舉會大有幫助。</li> <li>• 發展局亦會盡可能擬備一般資料，盡量減輕申請機構的負擔，例如有關負重測量、公共設施的測繪等。</li> </ul>
2.	可否為非牟利機構提供更多指引。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 發展局將於 2009 年 5 月舉辦檢討座談會，與先前的申請機構和有意申請的機構分享經驗。發展局會在推出第二批建築物後，邀請有興趣的申請機構在開放日參觀有關建築物，並參加關於如何填寫申請表的工作坊。此外，亦會在文物網站上載適當資料，協助申請機構預備申請書，例如在檢討座談會所使用的簡報。</li> </ul>
3.	有些人查詢是否訂有最終期限，規定他們必須於期限前取得《稅務條例》（第 112 章）第 88 條所界定的非牟利慈善機構的資格。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一方面，我們會靈活看待在提交申請時仍未獲得慈善機構資格的有意機構，但另一方面，主要申請機構（及協辦機構）必須於申請限期後 3 個月內取得慈善機構的資格。</li> </ul>
4.	有些非牟利機構希望有較長時間預備申請書。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 關於第二批歷史建築，申請期會延長至 4 個月。</li> </ul>

C. 運作模式		
	蒐集所得意見	初步評估結果／活化歷史建築諮詢委員會（委員會）觀察所得
5.	歷史建築可能用途的例子會否誤導申請機構。	<ul style="list-style-type: none"> <li>那些例子只作參考之用。資料冊內會加入備註，清楚說明申請機構可隨意提議其他用途。</li> </ul>
6.	部分落選機構要求我們就評審他們的申請書方面提供資料。	<ul style="list-style-type: none"> <li>委員會已同意提供所要求的資料（包括所獲評分）。委員會秘書處將起草擬稿並在發出前交委員會傳閱。</li> </ul>
7.	有些人認為應舉行更多公眾參與活動或更多諮詢有關區議會。	<ul style="list-style-type: none"> <li>發展局應諮詢有關方面，例如古諮會，並就活化計劃與先前申請機構及有意申請的機構舉行檢討座談會。此外，並在未來數月為第二批歷史建築的有意申請機構舉行工作坊。</li> <li>關於區議會的參與程度，我們完全明白區議會最清楚社區的期望，因此歡迎他們提出意見。</li> <li>至於第二批歷史建築及日後的工作，發展局會在正式邀請有關機構提出申請前，就區議會對區內有關建築的期望諮詢區議會。事實上，文物保育專員一直有諮詢有關區議會，而且可望在 2009 年年中第二批歷史建築推出前完成拜訪各有關區議會。</li> </ul>