

工務小組委員會
2015 年 10 月 28 日會議

19QW－活化計劃－活化前粉嶺裁判法院為
香港青年協會領袖發展中心

政府當局須跟進的事項

(A) 下述資料說明擬議項目下的計劃及活動如何使活化後的前粉嶺裁判法院不會出現類似柴灣青年廣場使用率偏低的情況，以及擬議項目如何能按計劃服務青年社羣

活化前粉嶺裁判法院為香港青年協會領袖發展中心，屬第三期活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)的項目。

2. 2011 年 10 月，在活化計劃下，政府公開邀請《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定的非牟利慈善機構以社會企業形式，申請活化再用由政府擁有的選定歷史建築。經過嚴謹及競爭激烈的甄選過程，並根據由多個界別的專家組成的活化歷史建築諮詢委員會所提出的意見，我們選定了負責每個項目的非牟利機構。評審準則包括：(a)彰顯歷史價值及重要性；(b)技術範疇；(c)社會價值及社會企業的營運；(d)財務可行性；以及(e)管理能力及其他考慮因素。獲選的非牟利機構必須成立屬《稅務條例》第 88 條所界定具有慈善機構身分的特設公司(在這個項目中，即香港青年協會領袖發展中心有限公司)，以專責落實活化項目，目的是方便政府監察財政狀況。

3. 香港青年協會領袖發展中心不但會為這幢歷史建築注入新生命，有助文物保育工作，同時亦為青年提供領袖培訓機會。中心將提供專業的領袖培訓課程，按照學生不同的年齡、興趣和培訓需求，為他們提供創新和有效的領袖培訓。

香港大學同意由其著名且富經驗的教職員及傑出校友和學生組成的龐大網絡，支援領袖培訓工作。我們知悉，香港青年協會領袖培訓課程的需求甚殷，在新界區約 220 所中學中，約有 200 所已參加這類課程。事實上，香港青年協會在過去三年曾因資源有限未能接納約 6 300 個申請。領袖發展中心成立後，將可滿足這方面的需求。

4. 前粉嶺裁判法院活化後，將在星期一至六免費開放予市民參觀；至於花園及休憩用地，則會一星期開放七天。市民如欲在其他時間參觀，可與領袖發展中心預約。此外，中心亦會提供預約導賞服務，更會運用內部資源自行安排導賞團，探索分布於北區的豐富文化資源，並由區內居民細說生活故事，推廣當地的傳統及文化。

5. 為確保領袖發展中心不會使用率偏低，並能按計劃服務青年社羣，一如活化計劃下的其他項目，政府將與香港青年協會領袖發展中心有限公司簽訂租賃協議，訂明社會企業營運的條款及條件，以及香港青年協會領袖發展中心有限公司將所提供業務及服務的表現指標。政府會定期前往項目視察，查看有關機構是否符合表現指標。此外，香港青年協會領袖發展中心有限公司亦須定期向政府提交進度報告，內載訪客人數及免費導賞團安排等事宜，以及提交周年報告(包括經審計的周年財務報表)，以檢討營運情況。該等資料亦會向活化歷史建築諮詢委員會匯報。

6. 倘若香港青年協會領袖發展中心有限公司的營運情況未達至政府滿意的程度，不符合租賃協議所載的條款及條件，政府將要求該公司改善情況。倘若該公司未能答允及落實有關要求，政府將考慮按照租賃協議的條款採取強制行動，當中不排除收回有關用地。

7. 在活化計劃下，我們選定的非牟利機構以社會企業形式，活化再用由政府擁有的歷史建築，以提供服務或經營業務。由此可見，這種運作模式有別於柴灣青年廣場－政府只

通過公開招標程序批出青年廣場的管理及營運合約，並租借場地及設施，以作青年發展活動用途。

(B) 政府當局與香港青年協會領袖發展中心有限公司就活化項目的營運而簽訂租賃協議的資料

8. 有關政府將與香港青年協會領袖發展中心有限公司簽訂租賃協議的主要條款及條件，摘錄於附件。

(C) 香港青年協會青年領袖發展中心轄下設施／服務預計使用率／參加人數的資料

9. 領袖發展中心承諾在首三年營運期間，每年分別提供 285、315 及 345 個領袖培訓課程。預計學員人數分別為 10 000、11 000 及 12 000。這預測是基於香港青年協會的營運數據和市場需求。

10. 中心會為參加培訓課程及活動的學員提供 90 個宿位。預計首三年的使用人次分別為 19 000、20 000 及 22 000。

11. 中心共有 10 個培訓場地，分別是 3 間會議室、5 間課室、1 個模擬立法會會議廳及 1 間前法庭。這 10 個場地除進行培訓項目外，亦供公眾租用。預計首三年的使用人次分別為 21 000、23 000 及 27 000。

12. 我們預計在首三年，每年平均訪客／使用人次為 87 500。

發展局

2015 年 11 月

活化後的前粉嶺裁判法院
租賃協議的主要條款及條件摘要

1. 業主	香港特別行政區政府
2. 租戶	香港青年協會領袖發展中心有限公司
3. 地址	新界粉嶺馬會道 302 號
4. 業權	用地的土地業權屬公共財產，由政府擁有。
5. 租金	每年港幣壹圓
6. 租賃期	由開始營運日期(待定)起計，為期三年，並可選擇續約多一段租賃期，為期三年；另加由簽署租賃協議起計的營運前活化期。
7. 樓宇用途	進行專業及有系統的領袖教育活動，着重及早發掘青年領袖，並提供循序漸進的培訓。
8. 維修及保養	租戶須負責樓宇的維修及保養，唯其中文物建築結構的維修及保養則由業主負責。
9. 差餉	租戶須支付差餉及其他支出費用。
10. 終止租賃協議	租戶如嚴重違反租賃協議或未能改善情況，業主無論有沒有發出合理書面通知(視乎屬何種情況而定)，亦可終止協議。嚴重違反租賃協議的例子，包括未有取得或繼續持有營運有關項目所需的批准／許可／牌照；未經業主同意而轉讓、處置或更改特設公司成員的資格，或修改特設公司董事局的組成，或修改特設公司的操控權；把樓宇作不道德用途；把特設公司清盤；《稅務條例》第 88 條所界定的慈善機構身分已取消；以及故意終止營運。為免生疑問，租戶不論何時，如在任何報告、建議書及／或任何其他文件及／

	或通訊等提供嚴重誤導、錯誤、不準確或不完整的資料，有關的租賃協議將即時終止。
11. 業務運作	<p><u>培訓中心</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — 短期課程； — 證書課程(領袖的專業範疇)； — 主題學校(領袖技巧)； — 指定培訓課程(按特定需求而設的課程)； 以及 — 其他課程：例如在模擬立法會進行模擬工作坊，以及文物保育課程。 <p><u>宿舍大樓</u> 供參加者入住</p> <p><u>膳食服務</u> 為受訓學員及公眾提供膳食服務</p>
12. 對外開放	<p>培訓中心：星期一至五早上十時至下午六時，和星期六早上九時至中午一時，免費開放予市民參觀。</p> <p>花園及休憩用地：一星期七天(星期一至日早上八時至晚上九時)免費開放予市民參觀。</p> <p>最少每月舉行 20 次公眾導賞團參觀培訓中心；每年 4 次導賞團探索北區一帶的文化資源；以及每年 2 次免費開放日。</p>
13. 保育及保存	前粉嶺裁判法院將予以保存，改建為培訓中心。副法院大樓則會重建為 <u>宿舍</u> 。
14. 遵循規定	租戶須遵循《建築物條例》、消防規定、發牌條件、屋宇裝備規定、環保元素、文物影響評估報告、保育指引及其他規定。

15. 財務事宜	項目將以社會企業形式營運，通過舉辦培訓計劃、出租宿舍、租借設施、出售紀念品和提供膳食服務賺取利潤，達至自負盈虧。如獲財務委員會批准撥款，政府將撥款進行活化工程翻新，估計所需費用為 1 億 1,160 萬元。
16. 監管事務	租戶須提交年中／周年／最後評估報告，涵蓋項目管理各方面的工作，包括訪客人數、所舉辦的項目及活動、導賞團、訪客滿意程度調查、僱用情況、維修及保養工程，以及經審計的財務報表。
17. 社會責任	項目須為青年及弱勢社羣提供全職及兼職工作及培訓機會。