

文化體育及旅遊局

徵求建議書—營運、管理、保養及發展位於 香港中環下亞厘畢道2號南座 部分地庫、地下全層、1樓及天台的處所

計劃說明書

香港特別行政區政府（政府）文化體育及旅遊局（文體旅局）現邀請有興趣的非牟利機構提交建議書，以營運、管理、保養及發展位於香港中環下亞厘畢道2號南座部分地庫、地下全層、1樓及天台的處所（處所）作文化藝術用途。

1 序言

- 1.1 是次徵求建議書程序旨在甄選在營運、管理及保養已評級歷史建築及／或用地方面具備良好往績、實力及經驗的專業非牟利機構，以有效使用處所作推動香港文化藝術發展用途（即成為營運者）。
- 1.2 政府致力在香港發展文化藝術。《2022年施政報告》已就培育人才、開拓就業出路、創造更多機會讓人才一展才華、擴大市場影響力、建立產業建設平台、提供更多文化藝術設施等，臚列全面的措施，以期為文藝創意產業的蓬勃發展建立可持續的生態圈，從而加強中央人民政府在《十四五規劃綱要》中賦予香港的中外文化藝術交流中心定位。為了達到上述政策目標，我們擬訂以下四個策略性方向：
 - (a) 建立世界級的文化設施和多元文化空間；
 - (b) 加強與內地的文化交流合作及海外藝術文化機構的關係；
 - (c) 善用科技；以及
 - (d) 培育人才。

- 1.3 在上述策略性方向中，政府銳意推動構建蓬勃多元的香港藝術界，包羅林林總總不同藝術形式及規模的文藝節目。同時，我們注意到需要為中小型藝團、藝術家及實驗藝團／藝術家提供展示作品（包括展覽、表演藝術及其他藝術形式）的機會，以便培育人才和創作各式各樣的文藝節目。對於提升香港的中外文化藝術交流中心定位而言，這是至關重要的元素。
- 1.4 場地及基建是促進香港文化藝術發展的重要元素。我們有意利用處所滿足文藝界對表演及展覽場地的需要，尤其是中小型藝團及藝術家舉辦小規模活動的需要，以應對這一特定文藝界別中出現的場地供不應求情況。對於為中小型藝團及新進藝術家提供展出作品的機會而言，此舉至為重要，可為這些藝團及藝術家開創在藝術領域上不斷進步、追求卓越的途徑。
- 1.5 此外，我們亦需要保持處所屬於商業中心區心臟地帶內具標誌性的熱門文化藝術場地這個既有身分。處所將文藝節目與社區聯繫起來，在繁忙喧鬧的市中心提供獨一無二的文化藝術體驗，同時備有其他傳統場地所不具備的另類文化藝術產品及服務。
- 1.6 政府將會成立一個評審委員會，根據在第11段的評審準則，評審有興趣的非牟利機構（統稱及個別稱為「申請者」）在徵求建議書程序所提交的建議書（統稱及個別稱為「建議書」），以及就甄選營運者事宜向文體旅局提供建議。

2 目標

- 2.1 是次徵求建議書程序旨在從申請者中物色能在建議書中展示具備營運、管理及保養處所需能力及實際經驗的營運者。該等能力及經驗須包括以下範疇：節目規劃、促進社區參與、設計、尋找夥伴、洽商和推行公私營合作項目、尋求私人資金來源、進行市場推廣、與其他文化藝術團體（尤其是中小型文化藝術團體）合辦活動，以及持續負責日常營運管理。目標是鞏固處所位於香港黃金地段文化藝術標誌的地位，為文化藝術界和青年提供展示作品的機會，並把文化藝術與社區連繫，促進跨界別的試驗性質合作，並推動多元蓬勃的文化藝術發展。
- 2.2 營運者會負責營運、管理、保養及發展處所，以實現下列願景及使命：

- (a) 把處所發展成獨一無二的文化藝術標誌，能夠吸引居民及旅客到訪，並支持文化藝術的持續發展（尤其是中小型文化藝術團體）。處所的發展須配合政府的文化藝術政策。
- (b) 盡量提高處所及設施的使用率，制訂場地為本的市場推廣策略，鼓勵社會各界參與文化藝術發展，並在社區包括向青年推廣文化藝術。
- (c) 提升我們的文化軟實力及影響力，使香港成為中外文化藝術交流中心。
- (d) 繼續為處所注入活力，使處所成為吸引藝術界人士、本港居民以至旅客前往的地標。

3 處所

3.1 處所是政府的產業，建於1890年，昔日為牛奶公司建築物，曾用作冷藏庫，在2009年列為一級歷史建築物。為了成為充滿活力的當代藝術場所，處所曾進行一些大型翻新工程。現時，處所已成為吸引本港藝術界人士、本地居民及旅客前往的地標。處所位於香港中環下亞厘畢道2號南座，總面積約為1 700平方米，由下列樓層組成：

- (a) 部分地庫；
- (b) 地下全層；
- (c) 1樓；以及
- (d) 天台。

上述(a)、(b)、(c)及(d)項的樓面平面圖和詳細資料見附錄I。

3.2 處所會按「現狀」移交營運者作營運、管理及保養。如申請者獲選為營運者，須按照服務協議（如第7.1段所述）生效當天處所的情況和狀況接收處所。

4 申請資格

4.1 申請者必須是真正的非牟利機構，並於截止申請日期（如第17.3段所述）至服務協議生效前，以及如被甄選為營運者，在整段服務協議期（如第7.5段所述）內符合以下資格：

- (a) 法定機構或根據香港法例（例如《公司條例》（香港法例第622章）註冊的機構；以及
- (b) 已根據《稅務條例》（香港法例第112章）第88條獲豁免繳稅。若根據《稅務條例》（香港法例第112章）第88條提出的申請仍在進行，申請者必須在申請截止日期起計3個月內取得有關慈善機構資格。

每位申請者須將建議書連同組織章程大綱及章程細則或會章或成立條例或信託契約副本一併遞交以支持申請。

4.2 申請者如未能符合第4.1段訂明的任何或全部資格或未能提交證明文件（包括組織章程大綱及章程細則或會章或成立條例或信託契約），申請將不獲進一步考慮。

4.3 申請者須證明具備營運、管理、保養及發展處所作文化藝術用途所需的能力及經驗。尤其申請者須(i) 具備經驗設立、營運、管理、保養及發展總面積不少於1 700平方米的文化藝術中心或同類性質場地；(ii)具備勝任處所營運者的資歷；及／或(iii)具備在過去曾在香港舉辦文化藝術相關活動的豐富經驗。

4.4 申請者須具備營運、管理和保養已評級歷史建築的良好往績，或證明有能力營運、管理、保養及發展已評級歷史建築作文化藝術用途，並有能力根據建議書擬訂的方式與公私營組織、藝術家及藝團，以及文化藝術產業持份者協調和合作。

4.5 申請者如計劃與其他機構以合伙、合作或委聘方式營運部分文化藝術活動或在處所提供餐飲服務，須在附錄III建議書內列明擬訂合伙、合作或僱用安排的詳情，供政府考慮。

4.6 不論建議書內建議的安排如何，獲選為營運機構並與政府簽訂服務協議（如第7.1段所述）的申請者須對其合伙、合作及／或僱用機構及／或其他營運機構及／或活動及／或服務的供應商的所有

作為、不作為及失責行為負責。

- 4.7 即使計劃說明書中有任何相反的規定，政府保留以申請者曾經、正在或有理由相信申請者曾經或正在作出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，取消其申請者資格的權利，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，而有必要剔除有關申請者。

5 營運及法律責任

- 5.1 獲選申請者須就營運、管理、保養及發展處所與政府簽訂服務協議（如第7段所述）以成為營運者。營運者須以非牟利及自負盈虧的方式營運、管理、保養及發展處所作文化藝術用途，並須遵守服務協議的所有條文，以及履行其在服務協議下的所有義務，並承擔費用。政府不會提供任何資助，亦不會承擔因營運者營運、管理、保養及發展處所而引起或與之有關的任何責任。營運者與政府簽訂的服務協議，是以獨立承辦人的身分簽訂的，協議內的任何條款，均不構成政府與營運者之間的僱傭合約、代理或合夥關係或聯營關係。處所須由營運者作為委託人而不是政府的代理人來營運、管理、保養和發展。營運者無權代表政府，或以政府的名義或代表政府行事，或以其他方式約束政府。營運者須就下列事項向政府作出彌償：(a)受彌償方招致或蒙受的不論何種性質的所有及任何負債及債項（包括支付損害賠償或賠償而引致的負債）、虧損、損害賠償、開支、收費及費用（包括按全額彌償基準計算的所有法律及專家開支、收費及費用）；及(b)任何人士針對受彌償方或受彌償方針對任何人士威脅提起、提出或提起的所有及任何索償、申索、訴訟、仲裁及程序（而不論他們是否已經解決或達成妥協）（統稱及各自稱為「申索」）及受彌償方於所有或任何該等申索中招致或蒙受的上文第(a)附屬條款所指明任何事項。
- 5.2 處所只可用作上文第2段定明的文化藝術目的，並嚴格遵照其建議書和服務協議定明的用途，包括但不限於提供場地及設施予藝術工作者用作聚會、綵排、培訓、教學、製作、表演及展示作品之用，並可附設展覽室、綵排室及餐飲設施、工作室，及辦公室等。營運者不得將處所用作任何其他用途，並須在服務協議期內所有時間保持處所在各方面狀況良好、維修妥當和整齊整潔，以

達至政府滿意的水平。

- 5.3 營運處所產生的所有收入，不論有否在營運者的建議書中申報，只可用於營運、管理及保養處所以促進香港的文化藝術發展。
- 5.4 在使用處所作展覽、訓練、排練、表演、公眾娛樂、餐飲或服務協議允許的其他用途時，營運者須：
- (a) 在整個服務協議期限內，向任何相關司法管轄區的政府、行政或其他權力機關或團體妥為及無條件地申領、獲取及保持授權營運者根據服務協議執行、遵守和履行責任所必須或需要的所有及任何授權、批准、同意、特許、許可證、豁免和其他要求（「同意」）；
 - (b) 在整個服務協議期限內，確保同意具有十足效力和作用，而政府使用服務協議中的服務不會違反任何適用法律；以及
 - (c) 在整個服務協議期限內，承擔因獲取及保持同意而可能招致的所有費用、收費及開支。
- 5.5 營運者須就處所的翻新、保養和維修工程自費及自行聘用專業顧問或服務承辦商。除非另獲政府事前以書面准許，處所的翻新、維修及保養工程只能於服務協議期內進行。由於處所屬於一級歷史建築，營運者須在進行任何翻新、保養和維修工程前，就處所進行的翻新、保養和維修工程的技術規定，徵詢古物古蹟辦事處、建築署及其他相關當局的意見。
- 5.6 處所獲古物諮詢委員會評為一級歷史建築。營運者須以自資及各方面令政府滿意的方式保持其歷史建築結構、物料及飾面（包括但不限於外部磚牆、批盪、門窗、地磚、天花裝飾品、牆壁、橫樑和支柱）和屬於一級歷史建築的特色。營運者亦須以各方面令政府滿意的方式自費保持所有現有和加建結構狀況良好，並須進行下文第5.11段所述的修復工程，以便在服務協議屆滿或終止並向政府交還處所前恢復其原狀（正常損耗除外）。該等現有和加建結構包括屬於處所的邊界牆和圍欄（如有的話）、處所內的所有政府固定裝置和設備，以及處所的加建部分（處所的結構維修和天台覆蓋物除外）。在服務協議期內，營運者須在可行情況下盡快通知政府，處所或上述結構出現的任何損壞（包括屬於處所的邊界牆和圍欄（如有的話）、處所內的固定裝置及設備和處所的

加建部分)。

- 5.7 在服務協議期內，營運者本身、其僱員、代理人及承辦商（按建議書所訂明並獲服務協議准許與營運者合夥、合作或委聘的機構）有權根據服務協議的條款及條件，在有需要的情況下進入及使用處所。為免生疑問，服務協議並不構成營運者的任何擁有權或獨有管有權，亦不構成政府與營運者之間就處所的全部或任何部分的任何租約或租賃。營運者不得與任何第三者就使用、營運或佔用有關場地或其任何部分（包括但不限於餐飲設施）訂立任何協議或合約。
- 5.8 營運者須按其需要自資及自行安裝處所的電話線和電力、煤氣、冷氣及／或通風，自來水供應，以及其他公用服務，並獨自承擔全部與此相關所有須支付的開支，包括但不限於安裝和保養所有喉管、電線、電纜、報錶、開關及任何其他必要附屬設備的按金和費用。如政府在服務協議屆滿或終止時要求拆除所有喉管、電線、電纜、報錶、開關及任何其他必要附屬設備，營運者須獨自承擔全部有關拆除工程的費用。
- 5.9 政府及其人員，僱員，代理人，承辦商，包括其工人，以及獲政府授權的任何其他人士（不論是否帶備裝置和設備）可在有或沒有預先通知營運者的情況下在服務協議期內所有合理時間內進入處所作政府認為有需要及合適的用途，包括但不限於(a)視察和檢查處所的維修狀況和情況，以確定營運者有遵從服務協議所載條款、條件及契約；以及(b)檢查處所或毗連處所進行的任何所需工程或維修，並在處所或毗連處所進行任何所需工程或維修。
- 5.10 營運者須自費及以其名義或以營運者及政府聯名名義為處所及處所內所有固定裝置和設備，向已獲政府書面批准的保險公司購買保險，並保持保險單在服務協議生效期間一直有效。保險單須註明政府的利益，並載有政府合理要求保障政府的條款，以避免政府因營運者或其任何僱員、承辦商、代理人、工人或任何其他佔用人，又或任何特許租用人或獲邀人士的作為、疏忽或失職而利益受損。保險範圍須涵蓋政府因就服務協議或營運者使用處所而直接或間接引起的損失或損害賠償或費用（包括但不限於政府可能招致或被判須支付或同意支付的任何法律開支），或因就服務協議或營運者使用處所而直接或間接導致政府須作出的任何事情。營運者須按期繳付所有所需保費或其他款項，以便按規定促

使有關保險單生效並保持該等保險單持續生效。營運者須自費在服務協議期安排由已獲政府書面批准的保險公司辦理公眾責任保險，並使保單一直有效，以及在到期時續保，以針對因任何人士傷亡及任何財產的損失或損害支付損害賠償和補償的責任。保險單須以(i)營運者及(ii)政府聯合名義的公眾責任保險單（附有適當的交叉賠償條款猶如各自獲發單獨保單一般）辦理，最高賠償金總額不得少於10,000,000港元或特別合約條款規定的因某一事件引起的一項或一系列申索的該等其他賠償金額，但是在整個保險期間所產生的所有索賠的賠償金總額則無限制。

- 5.11 如政府在服務協議屆滿或提前終止時提出要求，營運者須在各方面以令政府滿意的方式自費拆卸和清除處所的所有加建和改建部分，以及當時陳放在處所或構成處所一部分的所有設置、裝置、器材、儀器、機器、結構，固定裝置和設備，政府不會為此向營運者作出補償。如該等拆卸、清除或修復工程對處所造成任何損壞，營運者須自費使處所恢復原狀和修復該等損壞，但政府就修復作出特別批准的情況除外。
- 5.12 如未獲政府事先書面同意，營運者不得在處所外牆進行任何工程或張貼、展示、豎立或導致或准許展示或豎立任何標誌、標語牌、海報及任何廣告搭建物。
- 5.13 營運者不得使用、准許使用或允許使用處所或其任何部分作任何香港法例或規例所指的住所或留宿地方，或容許任何人在處所留宿，但營運者在獲得政府事先書面批准的情況下，可基於保安目的聘用保安員看管處所及存放或放置於處所的財物和物品。
- 5.14 營運者須遵守所有適用的香港法例和規例，包括中華人民共和國香港特別行政區維護國家安全法及其他香港相關法例，並不得作出可能構成或導致發生中華人民共和國香港特別行政區維護國家安全法或其他香港相關法例所指的危害國家安全罪行或政府合理地認為不利於國家安全的行為或活動。營運者亦須遵守任何政府決策局／部門或其他主管當局就使用和佔用處所作出的規定，並就不遵守和不遵從本條款引起或與此有關的所有訴訟、費用、申索、索求、損失和損害賠償，向政府作出彌償，並使政府持續獲得彌償。

5.15 服務協議書受香港法律管轄並據其解釋。營運者和政府須同意就涉及或關乎服務協議書或由之引起的任何事宜或爭議接受香港法院的專屬司法管轄權規管。

6 推行時間表

6.1 處所將不早於 2024 年 4 月交付使用，但政府可以行使其唯一及絕對酌情權不時檢討及更改處所可供使用的時間，屆時政府會以書面通知已在徵求建議書過程中提交建議書的申請者。申請者須在附錄 III 詳盡列出執行建議書內各項工作的時間表。

7 服務協議

7.1 獲選申請者須與政府簽立書面服務協議，其形式和條款及條件均由政府規定。由服務協議生效日期起計，營運者須遵從服務協議所載的所有條款及條件，以及政府就處所及處所提供的服務不時發出的指示和函件所載的所有條款及條件。

7.2 倘營運者(a)營運、管理、保養或其他使用處所的情況未能令政府滿意，而改善表現的進度又未能令政府接受；或(b)違反服務協議的規定，而政府認為營運者無能力作出改善，政府有權向營運者發出三個曆月書面通知，即終止服務協議並隨時使其失效。對於營運者由於終止服務協議或就此而蒙受的任何損失或損害賠償，政府概不作出任何賠償。

7.3 如出現以下任何一種情況，政府可即時終止服務協議：

- (a) 營運者在徵求建議書過程中作出了重大失實陳述（包括在其建議書中提交虛假陳述或不準確資料）；
- (b) 營運者作出自願安排或任何其他債務重整協議、債務償還安排計劃或債務償還安排或轉讓等有利營運者的債權人的建議；
- (c) 如營運者是法人團體，通過將營運者清盤或解散的股東或成員決議案（惟真正重組或有力償債的合併而自願進行且其條款經政府提前批准的清盤或解散除外）；

- (d) 有人提出營運者清盤或解散或破產呈請，而該呈請在提出後十四（14）天內沒有撤銷；
- (e) 營運者無力償債或變成無力償債，或營運者被判令破產或清盤或解散；
- (f) 就營運者的業務或資產的全部或任何部分委任管理人、行政接管人、接管人或類似職位的人員；
- (g) 營運者暫停或停止，或聲言暫停或停止經營其業務的全部或大部分；
- (h) 營運者曾經或正在作出可能構成或導致發生危害國家安全罪行或不利於國家安全、香港的公眾利益、公眾道德、公眾秩序或公眾安全的行為或活動；
- (i) 繼續僱用營運者或繼續履行合約不利於國家安全、香港的公眾利益、公眾道德、公眾秩序或公眾安全；或
- (j) 政府合理地認為上述任何一種情況即將出現。

政府終止服務協議的決定為最終決定，對營運者具約束力。對於營運者因終止服務協定而遭受的任何損失或損害，政府將不支付任何賠償。

- 7.4 在不影響營運者與政府簽訂的服務協議內的最終條款及條件的情況下，服務協議須包括於本計劃說明書內載列作備考用途的所有政府認為必需及適當的有關條文，包括但不限於第5、7、9、10、12、13及14段，以及由獲選申請者提交並獲政府接納的附錄II和附錄III。

7.5 服務協議期

除因服務協議另有規定而提早終止外，服務協議的有效期由生效日期起計為三年（服務協議期）。有關服務協議並不會自動續期。

7.6 租用設施及採購物品或服務

營運者須在日常運作中制訂全面的租用及採購指引和程序。營運者租用處所及就處所採購器材、物品或服務時，須極為審慎和小心。為確保公開、公平、具競爭性及物有所值，營運者就處所租用設施和採購任何價值的物品或服務，須確保以公開、公平及具競爭性的方式進行，以及只從與營運者並沒有任何相聯的組織或人士（即親屬或合夥人；或某公司而該公司與該人有一名或多於一名相同的董事，或任何受上文所述的人任何直接或間接控制，或直接或間接控制上述所指的人之人）租用設施和採購物品和服務，惟政府另有書面批准者則作別論。此外，營運者在制訂租用及採購指引和程序，以及在租用設施或採購物品或服務（不論採購價值、方式或種類）時，須充分考慮維護國家安全的需要。營運者應管理其採購工作，以便在出現下列任何一種情況時，可以取消投標者的資格或終止與承辦商的合約：

- (a) 營運者合理地認為投標者／承辦商曾經或正在作出可能構成或導致發生危害國家安全罪行或不利於國家安全的行為或活動；
- (b) 營運者合理地認為繼續僱用投標者／承辦商或繼續履行合約不利於國家安全；或
- (c) 營運者合理地認為為上述任何一種情況即將出現。

8 建議書

8.1 建議書的原則和要求

- (a) 申請者須建議和制訂使用處所的策略、定位、內容，以融合文化藝術產生協同效應。在符合所有適用法例和規例的情況下，申請者享有藝術自由去計劃、選擇、設計和舉辦節目，並展示其計劃及節目配合政府文化藝術政策的整體願景和使命。
- (b) 處所位於中環心臟地帶，申請者須創造一個開放共融的空間，供藝術家和創作團隊展示作品，亦須備有一系列富有活力的文化藝術活動，吸引不同觀眾，包括青年和希望在處所

欣賞香港其他地方無法提供的藝術形式和表演的觀眾，以及在追求文化藝術資源而言的弱勢社羣。申請者須積極提供節目供公眾欣賞，並在解說中提供傳譯服務，從而提高不同社羣和階層的觀眾對文化藝術的興趣和欣賞程度。

- (c) 申請者須在全年舉辦各式各樣的文藝節目。該等節目須凸顯香港豐富多元的文化藝術環境，並提供平台予本地和國際藝術家和藝團聯繫和合作。申請者須在處所內舉辦節目，包括但不限於展覽、表演、工作坊和研討會。此外，申請者亦須為市民提供參觀該座歷史建築的導賞團。
- (d) 在提供有關節目時，申請者須負責設計、採購、安裝、操作、保養及拆除為節目所需的相關硬件和軟件設備和裝置，就計劃取得相關許可，並以妥善和安全的方式管理處所內的節目及活動。
- (e) 申請者須制定保養計劃，以維修保養處所作為已評級歷史建築的建築物及保存其歷史意義。
- (f) 申請者須在附錄II提交主要績效指標的建議績效。建議績效須至少達到附錄II所訂明主要績效指標的目標。申請者如未能達到目標，須在建議書中說明及提供合理原因。建議書的內容須支持申請者的建議績效。建議績效如獲政府接納，會納入服務協議及須予實施。如無合理解釋而未能落實建議書，營運者可能會被視為違反與政府簽訂的服務協議。

8.2 建議書所需資料

申請者須填寫並簽署附錄II和附錄III，以提供以下建議書的資料：

附錄II - 主要績效指標（KPIs）及目標

申請者須在附錄II列出因應主要績效指標而訂定的建議績效；如申請者的建議績效未能達到附錄II所列的目標，申請者須說明並提供原因。

附錄III - 建議

I. 申請者機構的詳細資料（附錄 III 第I部分）

申請者須在附錄III第I部分提供其資料和註冊資料。

II. 建議書簡介（附錄 III 第II部分）

申請者須在附錄III第II部分闡述建議書的目標；處所建議用途簡介，包括任何租用政策及安排；節目簡介，包括在處所舉辦節目的設計、計劃和詳情；以及與其他組織或機構以合伙、合作或委聘方式營運的建議。建議書的任何獨特或重要之處亦應在此說明。

III. 建議的理據（附錄III第III部分）

A. 節目計劃 - 推廣文化藝術

申請者須提交一份節目計劃，詳述在服務協議期內利用處所舉辦的高質素、具創意及有趣的文化藝術節目、內容、設計、計劃及推行策略。節目計劃的內容須包括詳細資料以展示以下方面：

- (a) 建議如何促進香港的文化藝術發展；
- (b) 建議如何配合香港的文化藝術政策，包括把香港發展成中外文化藝術交流中心，以及在香港舉辦不同類型和規模的節目及建構不同規模的藝術團體，以發展蓬勃多元的藝術氛圍；
- (c) 建議如何能為本地中小型藝團和新進藝術家提供工作及合作的機會；
- (d) 建議如何能提供培育及培訓計劃及設施供新進藝術家工作和合作、提供指導和培訓課程、舉辦展覽和節目讓新進藝術家展示才華；提供取用資源（例如設施和設備）的途徑；
- (e) 建議如何能創造及加強與其他機構及團體的合作／協作和建立國際網絡，而有助給予藝術家廣泛機會和支援；以及

(f) 建議如何吸引本地、區域及國際觀眾，並促進青年參與。

B. 技術詳情

- (a) 處所用途—申請者須就處所（即地庫、地下、1樓及天台）提供詳細的擬議用途、各部分的圖則，以及附有清晰說明的平面圖。處所的設計和布局須配合現有設施的裝修，以及處所作為評級歷史建築的狀況。有關設計和布局須符合歷史建築的法例及技術規定（包括但不限於結構、消防安全、圍欄、無障礙通道、衛生設備等），以便舉辦文化藝術活動和表演，並可提供餐飲服務。
- (b) 樓面面積分配表—申請者須提供詳細用途分配表，列明處所各樓層和各樓面面積的建議用途。
- (c) 規管要求—申請者須自評估建議書是否可能涉及任何改變規劃或土地用途，以及是否符合《建築物條例》的規定。
- (d) 牌照要求—申請者須說明建議書是否涉及向有關當局取得“同意”（見第 5.4 段），以及是否已取得有關同意。
- (e) 消防及屋宇裝備要求—申請者須評估建議設計及布局是否符合消防及屋宇裝備方面的相關及適用法例及技術要求。
- (f) 保養計劃—申請者須根據處所的結構和營運要求，建議一套保養計劃，當中包括定期的保養、維修和改善工作，以保存處所的建築和歷史價值。
- (g) 預算開支及財政支援—營運者須提供所有需進行的建築、翻新、改善工程及採購傢具和設備的預算開支等。申請者須提供支付基本工程成本的財政／收入來源及金額。

C. 對文化藝術界的貢獻

- (a) 附錄II的主要績效指標包括 10 個不同領域（即一般營運、場地營運、節目、觀眾／參與者、市場推廣和宣傳、本地和國際節目／活動數目、合作項目／活動、藝術管理專業的培訓、訪客和觀眾的滿意程度、對公眾投訴和查詢的回應時間），為營運者在服務協議期間的表現訂立客觀基準，並確

保營運者可在處所內舉辦不同規模、藝術形式和藝團規模的各種節目，以培養多元化藝術氛圍。申請者須列明及量化其建議書的建議績效（於附錄II填寫），並補充達成主要績效指標的詳細資料（於附錄III的第III C部分填寫）。

- (b) 在場地營運方面，申請者須訂立處所中個別場地和設施的使用率，以及本地及海外藝術家／藝團、中小型藝團和新進藝術家等使用場地及設施的建議計劃和策略（即領域2場地營運的主要績效指標）。
- (c) 在舉辦公眾節目方面，申請者須提供詳細計劃，說明如何在服務協議期間每年舉辦最少 10 場學生活動／工作坊、10 場青年活動／工作坊、10 場開放工作室／導賞活動，以及300項節目；並說明這些節目在提供機會予藝術家和藝團、支援文化藝術界、促進本地社區和公眾參與等方面的貢獻（即領域3節目的主要績效指標）。
- (d) 在拓展觀眾和參與者方面，申請者須說明在三年服務協議期內預計目標顧客和訪客類別及人數的計算基礎，以及如何透過建議的市場推廣和宣傳計劃等達成目標（即領域4觀眾／參與者和領域5市場推廣和宣傳的主要績效指標）。
- (e) 有關合作項目／節目，申請者須說明舉辦本地和國際節目的計劃，以及節目如何能促進香港與內地及其他海外城市的文化交流，從而提升本港藝團／藝術家的藝術水平和香港的地位（即領域6 本地和國際節目／活動數目和領域7合作項目／活動的主要績效指標）。
- (f) 在藝術管理專業培訓方面，申請者每年須接待至少5名全職修讀文化管理的本地和海外學生及本地和海外藝術經理成為見習員，以進一步促進藝術管理專業的發展（即領域8藝術管理專業的培訓的主要績效指標）。

D. 財務可行性

(a) 商業計劃

在制定商業計劃時，申請者須注意以下原則和規定：

- (i) 政府不會為建議書提供任何資助或撥款。業務計劃須說明如何在沒有任何政府資助的情況下以自負盈虧和可持續的方式落實建議。
- (ii) 營運者的創意、管理能力和財政能力均是影響訪客在處所經歷綜合文化藝術體驗的重要因素。營運者須善用處所的優越位置，與文化藝術界、國際文化藝術同業和附近文藝景點合作，為該區帶來協同效應、活力和匯聚效應，以推動文化藝術。
- (iii) 處所及處所內舉辦的活動須開放予公眾參與。營運者可聘請服務供應商在處所內向公眾提供餐飲服務。餐飲服務所產生的一切收入只可用於營運處所或支持處所的運作。
- (iv) 營運者須每年舉辦／合辦第上文8.2C段所訂的活動及維持服務水平，並達到附錄II所列的主要績效指標的目標。所有活動均須向公眾開放。所有舉辦的活動須以推廣文化藝術為宗旨，並與政府的文化藝術政策和建議書的目標一致。營運者須制定及說明節目及服務，推行方法及營運計劃。
- (v) 處所內各樓層的不同用途須考慮服務和職員需求、市場分析、業務、定價和市場推廣策略、與處所及其四周的現有和擬建設施是否相配合、財務可行性、創意人才和訪客需求。
- (vi) 營運者對處所的使用是受到限制的，包括政府可在給予營運者事先通知的情況下，將處任何部分所用於政府的節目，而營運者無權為此收取任何費用或成本。

(b) 開業成本

申請者須提供開業成本，包括營運前開支項目，例如顧問工程、翻新工程、製作網頁和購置家具及設備的開支。

(c) 預期收支結算表

申請者須提供服務協議期內的預期收支結算表。

(d) 收入來源

申請者須提供所有收入來源的詳細資料，包括捐款、贊助和其他政府資助（如有的話）。

(e) 財務資料核對清單

申請者須確認預計收支表並無計算錯誤及不一致之處；所有數字均按當時價格計算；預測收入不可計算政府撥款（如有）以填補營運虧損；已謹慎評估保養預算，並已考慮任何獲提供的免費保養服務；捐款／政府撥款是否主要收入來源及是否再次獲得；已連同本建議書一併提交申請者在截止申請日期前過去三年（即截至 2021、2022 及 2023 年）經審計的整份財務報表。如經審計的財務報表截數日期在 2023 年 6 月後，則可提交 2020、2021 和 2022 年的財務報表；以及有關薪金和工資的財務預測符合《最低工資條例》（香港法例第 608 章）規定的現行法定最低工資。

E. 管理能力

- (a) 申請者須詳細說明其機構的組織架構，包括職位架構、職位數目和編制，以及職責說明；聘用員工的資歷及相關工作經驗要求；員工招聘及甄選、入職指導、培訓及發展計劃；組織架構圖，包括管理階層職位、控股公司及實益擁有人、他們各自的出資額、出資形式及條款和條件、實施建議的資本結構，以及股東協議和組織大綱及章程的詳細資料。
- (b) 申請者須說明為推行建議而動用的資源（例如負責節目計劃、場地管理、翻新、工程、採購貨物和服務的人手等）。
- (c) 申請者須重點說明曾舉辦相似或相關性質建議／業務的往績和經驗（如有）。
- (d) 申請者須說明：(i) 機構的歷史和宗旨；(ii) 提供的核心服務；(iii) 收入來源；以及 (iv) 任何有關申請者的補充資料，例如建議已獲得第三方支持、跨界別合作等。

F. 績效監測計劃

申請者須提供資料說明如何在服務協議期內持續監測主要績效指標及／或建議書目的表現，包括當無法實現主要績效指標／建議書目的時的跟進及補救行動。

IV. 推行時間表（附錄 III 第 IV 部分）

申請者須在推行時間表列出由接管處所至處所重新開放前的預期工作，以及預計完成該等工作的時間表。

9 獲選申請者／營運者的角色及責任

- 9.1 營運者須提出持續的小型改善計劃，以翻新和活化處所，使其在服務協議生效期間持續成為具吸引力的地點。改善工程的費用須由營運者獨自承擔，當中包括所有顧問費、建築工程費用及屋宇裝備費用。營運者會管理顧問合約及建造工程合約，並須為此向政府負責。
- 9.2 營運者須在政府不時提出的指定時間內，提供有關圖則、報告、資料及材料，包括但不限於業務計劃，財務計劃，樓宇管理計劃，承辦商表現報告，年中進度報告，周年報告；經審計財務報表，訪客資訊，顧客滿意度調查結果，文化、藝術、旅遊及康體節目表，以及其他相關資料及材料，以供政府批准、檢視、提出意見或參考。
- 9.3 營運者在經營由其負責管理的業務時，應在定價及其他有關營運的業務／營業政策上（包括但不限於在處所內給予優惠條款及福利、豁免收費及其他同類事宜，以及有關處所內所有業務的銷售事宜及活動），享有酌情決定權，惟有關酌情決定權須經政府批准，並受服務協議所訂的條款及條件規限。

10 政府的批准

- 10.1 在服務協議生效期間，營運者不能偏離建議書，並須就附錄II的建議績效及附錄III建議書所有內容的任何變更，事先徵得政府書面批准。在獲得政府批准前，營運者須繼續遵守原本建議書的要

求。

10.2 此外，營運者須於在處所進行的任何拆卸、加建、安裝、改建或任何其他工程前，先向政府提供詳情及取得政府書面批准。

11 評審準則

11.1 評審委員會在評審建議書時會考慮下列評審準則：

(a) 節目計劃和公眾聯繫（35%）

- i. 與政府文化藝術政策和邀請建議書目標的策略對應（建議書對文化藝術發展的貢獻程度；以及與政府文化藝術政策的配合程度）
- ii. 聯繫公眾和開拓觀眾的計劃（建議書如何吸引本地、地區和國際藝術文化團體、訪客和觀眾；擴大接觸層面和聯繫；促進青年參與；推動夥伴關係和合作；為社區帶來活力；以及管理顧客關係）
- iii. 節目計劃（如何在處所設計、規劃和組織節目；如何滿足不同藝術形式的需要；以及如何培養多元化藝術文化內涵）
- iv. 培育人才（節目如何為中小型藝術團體、新進藝術家提供機會；提供培育、訓練、指導和設備令他們可展示才華及成長；以及藝術管理專業的事業發展路徑）

(b) 管理能力及管治（25%）

- i. 機構架構及管治
- ii. 往績
- iii. 財政狀況
- iv. 管理能力及資源
- v. 開展內外及跨界別合作的潛力

(c) 財政能力及財政可行性（25%）

- i. 預期收支結算表
- ii. 預期營運成本及開業成本
- iii. 財政可行性及可持續性
- iv. 籌集資金能力

(d) 價值及技術的體現（15%）

- i. 處所用途
- ii. 維持和提升處所重要性的能力
- iii. 申請者的使命
- iv. 提供處所的設計平面圖和推行計劃
- v. 申請者在基本工程和保養方面的經驗和專業水平

11.2 在不損害本計劃說明書其他條文的原則下，政府保留權利不再考慮申請者的申請，所持理由包括但不限於：

- (a) 破產；
- (b) 虛假申報；
- (c) 就嚴重罪行或其他嚴重犯罪行為所作的最後判決；
- (d) 專業失當行為，或對承辦商／供應商／服務供應商的商業誠信造成不利影響的作為或不作為；
- (e) 未能繳交稅項；或
- (f) 維護國家安全的利益。

12 定期報告

12.1 營運者須提交下列報告，以作監察服務協議期內的績效之用：

- (a) 在每個財政年度結束後的三個月內提交周年報告，總結年內

每項節目和活動的成績，包括實現**附錄II**主要績效指標的量化數據及績效；

- (b) 在服務協議期內的每個財政年度結束後的三個月內提交經政府認可的審計師所審核的已完成帳目報表；以及
- (c) 在每個財政年度結束前三個月提交下一財政年度的業務計劃。

13 維護國家安全

13.1 維護國家安全是香港特別行政區的憲制責任。香港特別行政區所有機構、組織和個人都應履行維護國家安全的職責，不得從事任何危害國家安全的行為或活動。營運者應運用其專業判斷、最高的敏感度和謹慎的態度，評估處所的營運、管理、保養和發展可能涉及的任何潛在國家安全風險或問題。

13.2 營運者須設立有效機制，確保處所在用作進行任何活動、營運、採購和任何其他活動的過程中，皆嚴格遵從中華人民共和國香港特別行政區維護國家安全法和其他香港相關法例。在任何租用及使用處所場地及設施方面，營運者亦須設立有效機制，確保租用者及使用者會確保本身、其受僱人、代理人、承辦商，以及所有其聘用或委任進入設施及場地的其他人士遵守中華人民共和國香港特別行政區維護國家安全法和其他相關法例，並不得從事任何危害國家安全的行為或活動。

14 贊助

14.1 申請者可就建議書的節目接受商業及／或其他機構贊助並作出鳴謝，惟須事前徵得政府的同意。一般來說，營運者不得接受與煙草有關的贊助，或可能影響政府形象的贊助。如活動以18歲以下的年輕人為對象，不得接受酒精飲品行業的贊助／捐助。

14.2 營運者也可提出就建議書節目以外的其他贊助建議。有關建議會否採納，須視乎政府審議的結果和是否接受。

15 須在建議書提交的資料

- 15.1 申請者須提交附錄II主要績效指標下的建議績效，以及提交附錄III建議書以提供申請詳情。
- 15.2 申請者須填寫、妥為簽署及提交附錄II及附錄III。
- 15.3 申請者須自行承擔在準備和提交建議書時產生的費用和開支。申請者在準備或提交建議書，以及因應徵求建議書的目的而採取所需行動時所產生的任何費用和開支，包括(a)與政府溝通或磋商或向政府作出介紹或示範、(b)申請者進行實地視察或調查、(c)在實地視察期間向政府介紹申請者的場地和設備，以及(d)提供任何範本或樣本，不論是在申請截止日期之前或之後，政府均無須承擔任何費用和開支。
- 15.4 政府可在認為適當時，向公眾披露或在任何市民（可以是申請者）提出要求時，無須進一步提述或徵求成功申請者或任何其他申請者的同意而披露以下各項：
- (a) 申請者已提交或擬提交的建議書的簡要說明；
 - (b) 政府根據服務協議向成功申請者作出的協議及成功申請者的名稱及地址；以及
 - (c) 批出服務協議的日期。
- 15.5 上文第15.4段所述並不影響政府在認為適當時披露涉及任何申請者（不論是否成功）或其建議書（不論是否為上文第15.4段所指明的資料及包括記錄在任何媒體上的資料）的權力，只要有關資料是在以下任何一種情況下披露：
- (a) 政府為處理、評估或評審申請者的建議書而向其認為適當的任何人披露的資料；
 - (b) 政府就行使根據本文件獲申請者授予知識產權而向任何人披露的資料；
 - (c) 所披露的資料並非政府或接受者通過這項徵求建議書工作而

獲得；

- (d) 所披露的資料屬於或已經成為公開資訊；
- (e) 所披露的資料在申請者提交建議書當天之前已為政府合法擁有；
- (f) 根據任何香港法例或具司法管轄權的法院或審裁處的命令須作出披露的任何資料；
- (g) 向香港競爭事務委員會（及其他相關當局）披露與反競爭串通行為有關的任何資料；或
- (h) 在事先獲得申請者書面同意的情況下，披露涉及申請者或與之有關的資料，但須以不影響政府根據上文第15.4段所享有的權力為原則。

15.6 政府可在其刊物、網站、通訊、報告及其他宣傳材料中，使用與獲選申請者有關的機構名稱及節目資料。申請者如提交建議書，將會視為同意允許政府發布和使用該等資料作公眾披露的用途。

15.7 政府亦可將申請者提交建議書所載的資料作研究或政策發展用途。

15.8 如申請者在建議書提供的資料不足或證明文件有缺漏，而申請者又未能在指定期限內應政府要求提供額外資料或解釋或為建議書作介紹，政府保留不處理其建議書的權利。

15.9 申請者如蓄意提交虛假、不準確或不正確的文件或資料，其建議書會被撤銷，申請者亦可能須負上刑事責任。

16 知識產權

16.1 建議書載述的所有作品均不得包含任何侵犯第三方知識產權的材料。申請者須就任何有關侵犯或涉嫌侵犯知識產權而產生或招致的所有開支、申索、索求、費用和任何性質的法律責任，對政府作出彌償，並使政府持續得到十足和有效的彌償。

16.2 建議書一經遞交即屬政府財產。在與成功申請者簽署服務協議後，未獲批准的申請文件可能會被銷毀。鑒於政府考慮其建議書，以不影響政府於計劃說明書（特別包括第 15 段所述其披露建議書中資料的權利），各申請者特此授予及須按政府要求自行承擔費用促使相關知識產權的合法擁有人或獲授權人士授予政府、其受讓人、所有權繼承人及獲授權使用者無需繳付版權費用、非獨佔、不可撤銷、可轉授、可轉讓、全球範圍內的不受限制的權利及特許，以使用或行使其建議書中的全部或任何知識產權來評審建議書及作評審建議書附帶或與之有關的所有其他用途（包括解決因建議書引致的任何爭議）。只要全部或任何知識產權依照任何適用法律（包括香港法例）存在於建議書（或其任何部分）之中，有關權利及特許須繼續存續。若存在於任何簡介或示範，前述權利及特許須延伸適用於申請者將予提交的該等簡介及／或示範。

17 截止日期及提交建議書

17.1 本徵求建議書工作現正接受提交建議書，建議書可從文體旅局網站（www.cstb.gov.hk）下載。

17.2 凡有興趣提交建議書的合資格機構，可以英文或中文完成，簽署並提交附錄II及附錄III的表格。建議書須提交包括正本一份和硬副本一式八份，以及以MS Word檔案格式儲存於光碟的軟複本一份。建議書須以信封密封，信封面註明「就營運、管理、保養及發展位於香港中環下亞厘畢道2號南座部分地庫、地下全層、1樓及天台的處所作文化藝術用途的徵求建議書」，在辦公時間內（星期一至五上午9時至下午5時30分）以**郵寄**或**親身遞交**方式送交以下地址：

香港
添馬添美道2號
政府總部西翼13樓
文化體育及旅遊局
文化科文化部（1）

17.3 文體旅局截止收取建議書的日期及時間為2023年10月20日下午5時30分（截止申請日期）。逾期送達或以傳真、電郵或其他數碼形式提交的建議書，政府概不受理。

17.4 如八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號，在截止申請日期當天下午2時至5時30分期間的任何時段內生效，則截止申請日期及時間將順延至下一個工作天下午5時30分。

17.5 如有需要，申請者或須向評審委員會介紹或演示建議書。

17.6 如中、英文版有差異，以英文版為準。

18 政府的酌情權

18.1 政府保留權利，可行使其絕對酌情權，不接納就這項徵求建議書程序提交的任何建議書。

19 提供的個人資料

19.1 所有在建議書內提供的個人資料，將由政府用於邀請建議書的目的（包括處理、評審和考慮建議書、甄選獲選的申請者、批出和簽立與營運者的服務協議，以及所有與此有關的附帶目的）。

19.2 申請者提交建議書，即視為同意政府為上文第 19.1 段所述的目的而披露、使用及進一步披露個人資料，並已獲得在建議書中提供個人資料的每名人士同意。

19.3 在這項徵求建議書程序中提供的個人資料，在有需要時或會向其他政府部門披露以供核實或相互參照。

19.4 根據《個人資料（私隱）條例》（香港法例第486章）第18和22條及附表1第6原則，個人資料的當事人及獲該當事人書面授權的人士，有權索閱或改正已經填報的個人資料，包括索取建議書內個人資料欄的副本。

19.5 有關通過本建議書收集的個人資料的查詢，包括查閱和更正，應向文化體育及旅遊局個人資料隱私主任提出。

20 公布結果

20.1 政府暫定在2023年12月底或之前把結果通知所有申請者。政府保留權利，可在其認為有需要的情況下更改結果公布日期。

21 簡介會及實地視察

21.1 文體旅局會舉辦實地視察及簡介會，詳細講解對計劃的期望和要求。實地視察及簡介會的詳情如下：

實地視察

日期：2023年8月29日（星期二）
時間：下午3時至4時
地點：香港中環下亞厘畢道2號南座

簡介會

日期：2023年9月5日（星期二）
時間：下午4時至5時
地點：香港金鐘添馬
政府總部西翼21樓
會議室2125
（或會以線上形式舉行）

21.2 所有對計劃有興趣的機構宜出席實地視察及簡介會，然後才提交建議書。為方便作出安排，有意派代表出席實地視察及／或簡介會的機構，請填妥附錄IV的回條，並在2023年8月25日（星期五）正午12時之前以傳真（號碼：2802 4893）或電郵（cstb_ifp_enq@cstb.gov.hk）方式交回。

22 查詢

如有查詢，請與以下人士聯絡：

曾淑儀女士

電話號碼：3509 8075

傳真號碼：2802 4893

電郵地址：cstb_ifp_enq@cstb.gov.hk

地址：香港

添馬添美道2號

政府總部西翼13樓

文化體育及旅遊局

文化科文化部（1）

文化體育及旅遊局

2023年8月