

元朗區「社區重點項目」計劃 興建元朗區綜合服務大樓

申請指引

1. 引言

1.1 背景

- 1.1.1 行政長官在 2013 年的《施政報告》宣布推出「社區重點項目」計劃以加強地方行政。透過「社區重點項目」計劃，政府會為每區預留一次過一億元撥款，供各區議會推行一至兩個具規模及具持續性、能在地區達致長遠和明顯成效，又能解決地方需要或彰顯地區特色的重點項目。
- 1.1.2 元朗區議會(區議會)於 2013 年 5 月決定在「社區重點項目」計劃下推行「興建元朗區綜合服務大樓」項目(項目)，在元朗區便利整區居民的地方增設場地以提供更佳的社區服務來配合元朗區短、中期人口增加的需要(特別是青少年、少數族裔及新移民社群的增長)，同時應付區內對活動場地現有的高需求。
- 1.1.3 區議會成立了「社區重點項目」計劃工作小組(工作小組)，負責監督項目的推行情況。區議會已授權工作小組籌劃及推展獲區議會通過選取的重點項目。
- 1.1.4 元朗民政事務處(民政處)獲工作小組妥為授權，現代表工作小組邀請非牟利機構成為代理機構，負責興建、管理及維修上述期望於 2017 年落成的綜合服務大樓，並妥善持續營運該大樓。
- 1.1.5 本指引旨在為項目提供背景資料及申請方法，以便邀請非牟利機構遞交建議書，並協助申請人清楚瞭解伙伴機構在推行項目時所擔當的角色，以及擬備符合計劃要求的建議書。本文件或任何民政處其後收到的建議書並不構成提出或任何有關興建、管理及維修綜合服務大樓合約的基礎。

2. 項目概覽

2.1 服務目標

項目大樓必須有效地回應元朗區人口在短、中期的增長所帶來的服務

需求，包括區內青少年、少數族裔及新移民等需予以支援的社群。獲選的非牟利機構須設計及策劃，並以非牟利的形式，於大樓向整個元朗區提供相關的服務，達至自負盈虧，持續發展的目標。

2.2 項目的工程部分

2.2.1 綜合服務大樓的地點

因應元朗短、中期房屋發展及人口增長將集中在元朗市中心及周邊地區，擬建位置較適宜在元朗區的中央地帶，並已有良好的交通配套，以便服務效益能夠延伸至元朗市、天水圍及鄉郊地區，惠及整個元朗區內不同地方的居民及團體，方便其前往綜合服務大樓進行活動及使用服務。

2.2.2 綜合服務大樓的土地安排

為配合於現屆區議會任期內(即 2015 年底前開展工程)，避免因更改規劃用途需時而影響項目推行的進度，申請人須確保綜合服務大樓應建在已屬於「政府、機構或社區」規劃用途的土地上。此外，申請人須確保有關地段的土地狀況適宜興建綜合服務大樓。

2.2.3 為讓更多機構有機會提出申請，工作小組會考慮接受下列三種土地擁有和監察安排的建議：

一) 由非牟利機構建議以其擁有的土地作為綜合服務大樓的選址。獲選的非牟利機構須委聘顧問以進行綜合服務大樓的詳細設計及興建工作。非牟利機構需負擔於興建大樓前委聘顧問作詳細設計的一切費用，並就施工期間在其土地上的責任問題，包括有可能對政府及區議會的有關追索，作適當的補償安排。新大樓的業權將由非牟利機構持有，並同時交由其營運新大樓。如獲選的非牟利機構未能達致區議會/民政處與其所訂立服務協議(見下文第 2.6 段)內的服務目標及表現，或嚴重違反營運規定，政府會以保障公眾利益為依歸，按照服務協議採取行動。如有需要，政府會考慮與該非牟利機構商討修訂其現有地契內的條文以配合新大樓的設施，及/或加入增強保障公共資源的條文，例如在非牟利機構嚴重違反地契條文或不能妥善營運新大樓的情況下，政府可以收回有關土地及新大樓而無需作出賠償的權力等。是否需要修訂地契條文以及如何修訂，將由地政總署全權考慮；即使建議書被接納，並不表示地政總署會批准所需的地契修訂；而在地契准予修訂的情況下，有關的非牟利機構仍需遵守由地政總署所規定的條件，包括在適用的情

況下繳交相關地價或行政費用等。

- 二) 由非牟利機構建議以其擁有的土地作為綜合服務大樓的選址，惟須將其土地上新大樓所屬的部分之擁有權交回政府，政府會考慮與該非牟利機構商討相關的土地契約等安排；是否需要修訂地契條文以及如何修訂，將由地政總署全權考慮；即使建議書被接納，並不表示地政總署會批准所需的地契修訂；而在地契准予修訂的情況下，有關的非牟利機構仍需遵守由地政總署所規定的條件，包括在適用的情況下繳交相關地價或行政費用等。民政處將委聘顧問進行綜合服務大樓的詳細設計及興建工作。所屬新大樓的業權將由政府保留，而獲選的非牟利機構則負責營運新大樓。區議會/民政處將與該非牟利機構訂立服務協議(見下文第 2.6 段)，若獲選的非牟利機構未能達致區議會/民政處與其所訂立服務協議內的服務目標及表現，或嚴重違反營運規定，政府會以保障公眾利益為依歸，按照服務協議採取行動。
- 三) 由非牟利機構物色一幅在元朗區內未被分配之政府土地，在申請時提交與政府考慮。民政處將委聘顧問進行綜合服務大樓的詳細設計及興建工作。新大樓的土地及業權將由政府保留，而獲選的非牟利機構則負責營運新大樓。區議會/民政處將與該非牟利機構訂立服務協議(見下文第 2.6 段)，若獲選的非牟利機構未能達致區議會/民政處與其所訂立服務協議內的服務目標及表現，或嚴重違反營運規定，政府會以保障公眾利益為依歸，按照服務協議採取行動。

- 2.2.4 申請人須在建議書內清楚闡述相關的土地安排，並釐清業權的分配，以供工作小組慎重考慮。惟申請人需注意，即使其建議書被接納並不表示已獲得該土地計劃所需的都市規劃與土地批租條例或政策下的批准，有可能仍須通過其他審批程序方可予以推行，而建議的土地安排仍有待相關政府部門與獲選的非牟利機構作詳細討論，及按照既定政策而作出修訂。申請人需自行承擔有關審批程序的費用。
- 2.2.5 如選取的土地上現時或附近已有設施及服務提供，申請人應考慮會如何處置這些原有設施(包括與新建設施連接/拆除/遷移等)及確保原有服務得以延續(包括在施工期間的過渡安排)，並在申請書內提出建議，有關費用須由申請人自行承擔。
- 2.2.6 綜合服務大樓的基本設計，須視乎最終可投放的建造成本(包括來自社區的捐款)而定，暫擬建一座多層綜合服務大樓，並

因應不同的規模，主要應包括超過 20 間綜合活動室及在資源許可的情況下，一個多用途社區會堂。申請人可按照其承諾籌集的額外資金及其他本項目可能獲得的捐助，就較高的總工程撥款情景，建議可建造及營運的大樓設施，例如以一億二千萬、一億四千萬及一億六千萬等為假設的資金總額。

- 2.2.7 按照民政總署的指引，申請人在預算工程規模及開支時，須按工程項目的性質，預備足夠備用金(例如 15-20%)，另外亦應建議預留適當款項以支付相關社區參與活動及宣傳費用(見下文第 2.3 段)。
- 2.2.8 以上第 2.2.6 段建議的設計只屬初步構思，而且只供參考。在建議書內加入任何或所有這些設施，無論有否予以修訂，並非申請成為項目伙伴機構的先決條件。申請人應在提交建議書時參照區議會的上述服務目標，設計綜合服務大樓的設施。
- 2.2.9 申請人應盡可能在建議書內提供有關資料，如有需要，聘請相關專業人員、進行實地視察，或向相關的政府部門查詢資料，以確保建議的準確性及完整性。

2.3 項目的非工程部分

伙伴機構須籌辦與項目相關的公眾參與活動，例如綜合服務大樓的動土、平頂及開幕典禮，以及宣傳工作等。

2.4 項目的運作模式

- 2.4.1 作為區議會的伙伴機構，獲選的非牟利機構會參與項目的研究、設計、工程、管理和維修。按照民政總署的指引，「社區重點項目」可接受現金或實物捐贈。捐贈可由個別單位向政府提出，或由伙伴機構自行籌集。申請人須注意，整個項目或項目中個別設施的捐贈者命名權，須按照民政總署的指引及實際情況由政府與申請人商討，因此，現階段申請人不應與向其提出捐贈的機構或人士擬定任何命名的安排。
- 2.4.2 而在上文第 2.2.3(一)段的業權安排情況下，伙伴機構會擔當項目的工程代理人；而不論業權安排為何，伙伴機構需負責有關設施日常的管理和維修保養工作。伙伴機構需因應區議會/民政處訂立的服務範圍，提供相應的服務。項目須做到自負盈虧，並能持續發展。為監察伙伴機構的表現，區議會將就項目成立一個監察委員會(監委會)，成員包括區議會議員及相關政府部門的代表。伙伴機構需定期向監委會提交新大樓的營運報告，以顯示項目的運作能符合區議會的要求。監委

會及政府會參照服務協議(見下文第2.6段)的規定，監察綜合服務大樓的營運情況。

2.5 項目批核

申請人須注意除上文第 2.2.4 段所述關於土地和規劃的規定及政策批核過程外，建議書被接納之後，項目仍有待立法會財務委員會批核撥款才可予以推行。此外，建議即使通過各審批程序，並不表示政府會就該項目中將提供的各項服務、或獲選的非牟利機構現時所提供的服務，予以額外的非經常或經常性撥款。

2.6 服務協議

獲選的非牟利機構須在項目獲政府及立法會財務委員會核准後，與區議會/民政處簽訂服務協議，內容可包括但不限於提供獲雙方認可的社區服務及合理的服務水平，該非牟利機構須遵守協議內一切條款及條件。如伙伴機構日後表現未能達致服務要求，區議會/政府可按照上文第 2.2.3 段所述的安排作處理。

3. 申請事宜

3.1 申請資格

3.1.1 合資格申請人須為：

- (a) 非牟利機構，即《稅務條例》(第 112 章)第 88 條下屬公共性質的慈善機構或慈善信託¹；或
- (b) 由商業機構成立而實行自主管理和具備獨立帳戶，並且符合上述(a)資格的非牟利機構，該機構從營運此項目所得的盈利，必須全數用以推行項目建議書所訂的目標；或
- (c) 法定團體，而該團體根據其賦權法例可申請營運此項目，並會就此備存獨立帳簿及相關記錄，以供核查。該法定團體須確保從營運此項目所得的盈利，將全數用以推行項目建議書所訂的目標。在可行的情況下，該法定團體須先成立實行自主管理和具備獨立帳戶，並且符合上述(a)資格的非牟利機構。

3.1.2 申請機構如不符合上述各項或任何一項規定，其申請不會獲

¹ 已正式向稅務局申請成為非牟利機構的團體亦符合申請資格，但該等團體須在申請截止日期後一個月內，即 2014 年 3 月 10 日或以前，取得上述慈善機構資格，其申請方會獲得考慮。

得進一步考慮。

3.2 申請程序

3.2.1 為方便申請人準備申請文件，現隨本指引附上以下文件：

- (a) 附錄一：有關社區重點項目計劃的資料文件；
- (b) 附錄二：有關社區重點項目計劃的指引（連工作流程摘要）；以及
- (c) 附錄三：申請書封面頁。

3.2.2 有意申請營辦上述綜合服務大樓的合資格機構請向民政處遞交申請。請將文件放進信封內，信封須加封，信封面註明「申請成為元朗區議會社區重點項目（興建元朗區綜合服務大樓）的伙伴機構」，並在 2014年2月10日下午6時 或以前送抵民政處（地址：新界元朗青山公路（元朗段）269號元朗民政事務處大廈四樓）。遲交或以其他方式提交的申請將不獲接納。民政處由2014年1月6日起接受申請，所需提交的文件如下：

- (a) 詳細建議書正本，連一式兩份複印副本（硬複本）；
- (b) 載有詳細建議書（以 MS Word 格式儲存）及相關補充資料的光碟（軟複本）；
- (c) 已填妥的申請書封面頁（附錄三）；
- (d) 相關登記及註冊文件的副本；
- (e) 任何可能有助評審申請的其他資料；以及
- (f) 建議書所載詳情的證明文件。

3.2.3 申請限期為 2014年2月10日下午6時，如在限期屆滿日當天下午2時至6時期間，天文台發出黑色暴雨警告或八號或以上的烈風/暴風信號，截止申請時間將順延至下一個工作天下午6時。

3.2.4 除申請書封面頁外，申請書還須包括一份載有下列資料的建議書：

(I) 項目的選址

- i. 顯示選址的位置圖及土地詳情（包括所屬計劃大綱核准圖編號、地段編號、界線、擬用面積計算、規劃、用途、租約形式、租期、建築限制及現有設施等）
- ii. 土地的使用及擁有權的安排
- iii. 附近的公共交通路線圖

(II) 項目的範圍

- i. 項目目標
- ii. 項目性質(工程與非工程項目)
- iii. 服務範圍
- iv. 擬提供的服務及相關服務收費
- v. 擬舉辦的公眾參與活動及與項目相關典禮
- vi. 項目的宣傳策略

(III) 項目的安排

財政方面

- i. 預期收支結算表(最少三年)
- ii. 起動成本(列出營運前的開支項目)
- iii. 日後服務需求(需求估計及假設，如服務及活動參與人次、使用率及開放時數/日數)
- iv. 開支項目的主要假設及計算基準(如每名員工的薪金及福利、維修計劃等)
- v. 估計員工開支預算
- vi. 其他主要開支項目
- vii. 成本控制措施(列出控制營運成本的措施，說明建議的財務預算是否審慎務實和具成本效益，以及主要開支項目是否有充分的理據支持)
- viii. 是否需要政府資助，以應付開辦成本及首兩年的營運赤字(如有此需要，列明所需金額)
- ix. 可持續性(列出在首兩年營運後仍能保證財政穩健，並可繼續營運的理據)
- x. 其他由申請人向項目提供的非政府資助

管理方面

- xi. 機構的組織體制(如董事局架構、組織圖及會章等)
- xii. 機構的概況(如機構的歷史、機構的宗旨和所提供的主要服務與項目的一致性、收入來源、現金流及資產狀況等)

- xiii. 綜合服務大樓的管理模式
- xiv. 長遠管理項目的制度及如何讓區議會參與監察及管理工作

技術方面

- xv. 提供擬議設施的技術可行性
- xvi. 落實所提出概念的工作計劃和推行時間表
- xvii. 加快完成項目的措施

(IV) 項目的成效及指標

- i. 預計受惠人數
- ii. 社會效益(請以量化及可量度的指標，訂出項目在各階段預期可達致的成效)

(V) 相關的經驗

- i. 在管理和維修綜合服務大樓，以及在推動和營運相關社區服務方面的記錄
- ii. 與區議會、政府部門及元朗地區組織合作的記錄

(VI) 人力資源及預計投入程度

- i. 機構的員工數目及組織架構圖，須顯示負責項目主要人員的履歷、相關工作經驗、職責及參與程度
- ii. 為此項目成立的委員會的組成結構及機構獲支持的程度
- iii. 為此項目投放的資源(如機構自行投入資源的建議數目和來源)

(VII) 其他補充資料

- i. 支持團體的聯絡資料
- ii. 其他增值的安排
- iii. 任何可能有助評審申請的其他資料

- 3.2.5 申請人必須以 **中英文** 遞交建議書。倘若內容有差異，將以中文版為準。民政處有權要求申請人澄清、詳細解釋、提供

證明文件及補交資料。

- 3.2.6 如申請人未能根據上述規定遞交申請，或申請人未能在限期前提交必需的資料，區議會及民政處有權取消申請人的申請資格。申請人所提交的文件及資料，將不會發還予申請人。
- 3.2.7 區議會並非必須要接受任何已提出的申請。區議會保留權利隨時取消甄選過程並按其認為適當的形式重新進行甄選。對於申請人或準申請人在截止申請日期前後因擬備、提交或介紹建議書或就建議書作出解釋或澄清或與政府進行任何相關溝通而招致的費用和開支，民政處、區議會和政府在任何情況下均無須為此負責或負上法律責任，不論有關申請人或準申請人是否獲選為項目的伙伴機構。
- 3.2.8 雖然項目伙伴機構的權利與義務會在稍後進行詳細商議，但區議會希望提醒所有準申請人，在推行項目期間，伙伴機構須：
- (a) 遵守所有適用於香港的法律、專業守則和標準；
 - (b) 遵守將與政府簽訂的諒解備忘錄和服務協議(如適用)；
 - (c) 向有關方面(包括區議會及民政處)提交關乎項目推行情況的進度報告及經審計帳目，並任由有關方面閱覽相關記錄和帳目；以及
 - (d) 對在項目下提供的設施和服務及其質素負上最終責任。

3.3 通知申請結果

- 3.3.1 評審結果將在區議會完成審議後通知申請人。
- 3.3.2 在此之前，申請人或須接受面見，向區議會介紹建議書。如有需要，區議會亦可視察申請人現時提供服務的情況。
- 3.3.3 評審所需的資料齊備後，申請人一般會在一、兩個月內獲知評審結果。政府保留權利，可視乎需要更改公布申請結果的日期。
- 3.3.4 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份，而無須獲選機構或任何其他申請人的許可或同意。在非牟利機構與政府簽訂服務協議之前，不得視為申請已獲接納。政府在徵得立法會批准撥款後，有權要求非牟利機構簽訂服務協議，服務協議須載列此項目的細節及最終建議書的要點。
- 3.3.5 流程時間表暫定如下：

預計日期	工作
2014年1月6日	邀請提交建議書
2014年2月10日	截止接收建議書
2014年2月/3月	審議建議書
2014年3月/4月	<ul style="list-style-type: none"> ● 遴選申請機構 ● 公布申請結果

3.4 撤回申請

在截止申請日期之前，申請人可在任何時候以書面方式通知民政處撤回申請。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。

4. 評審申請

4.1 評審程序

- 4.1.1 工作小組會成立一個評審委員會，成員包括區議會議員。評審委員會按本指引第4.2.1段所載的評審準則評審所有由合資格申請人提出的申請。
- 4.1.2 為避免出現利益衝突，如申請人與任何評審委員會有直接或間接關係，則必須於申請書上妥為申報。
- 4.1.3 為更充份了解所收到的申請書，評審委員會或會邀請合資格的申請人向其介紹建議。未能出席者，其申請或會被取消。
- 4.1.4 評審委員會會向工作小組推薦一名合適的申請人作為項目的伙伴機構。工作小組如採納有關推薦，則會授權民政處就獲選申請人所提交建議書的推行詳情、有關各方的權利與義務及其他事項進行詳細商議。
- 4.1.5 根據附錄二《社區重點項目計劃指引》所載的一般程序，民政處會與獲選申請人簽訂諒解備忘錄或相關文書(如適用)，載述經商議的事項。在立法會批准撥款推行項目後，區議會/民政處與獲選的申請人會簽訂一份服務協議，詳細列出有關各方的權利與義務、財務安排，及其他相關的細則，以取代該備忘錄。

4.2 評審準則

- 4.2.1 評審委員會將按下列評審準則檢視和研究合資格申請人所提出的申請：

評審範圍	比重 (合格分數)
(I) 大樓選址	18% (9%)
1. 擬建大樓選址的位置，以及對元朗區服務對象聚集地的交通便捷程度	9%
2. 選址的地政及規劃狀況，並確定已準備就緒讓工程展開	9%
(II) 技術能力	20% (10%)
1. 對目標的了解程度、認知關鍵問題及項目所受的制約	4%
2. 提供擬建設施的技術可行性	4%
3. 工作計劃和加快完成項目的能力	4%
4. 服務的質素及類型是否符合項目目標及區內需求	6%
5. 擬議鼓勵元朗區人士積極參與項目的方法	2%
(III) 財政的能力及可持續性	17% (9%)
1. 資源是否足以完成項目、項目財政的可持續性，預計收支書、起動成本、服務需求，以及計算支出項目的假設及根據	9%
2. 預計員工成本、控制成本措施，以及是否需要政府提供財政支援以應付項目的起動成本及營運虧損	8%
(IV) 管理上的考慮	20% (10%)
1. 管理能力(包括組成架構、往績及機構的承擔等)	6%
2. 擬議長遠管理項目的制度及如何讓元朗區議會參與管理工作	8%
3. 機構的歷史、機構的宗旨和所提供的主要服務與項目的一致性、收入來源，以及來自第三方的支持等	6%
(V) 相關經驗	13% (7%)
1. 申請人及其主要管理人員在監督同類項目的經驗	6%
2. 申請人及其管理人員與元朗區議會、政府部門及當地社區合作的經驗	7%
(VI) 對項目的承擔	12% (6%)
1. 申請人將取得非政府資源的建議數目和來源	6%
2. 管理層及其支援團隊的人力投放是否充足，以及員工組織圖(須包括對主要人員的職責和參與程度有重點說明)	6%

- 4.2.2 如上表所示，每個評審範疇均設合格分數。任何一個評審範疇不合格，申請即會被拒。

5. 查詢

- 5.1.1 如對指引或申請有任何查詢，歡迎致電 3586 3715 或以電郵（電郵地址：timothy_choi@had.gov.hk）聯絡元朗民政事務助理專員蔡松霖先生。
- 5.1.2 政府人員就任何查詢而作出的口頭或書面陳述及採取的任何行動只供參考之用。

元朗民政事務處
二零一三年十二月

資料文件

區議會文件

推行社區重點項目計劃

目的

本文旨在介紹社區重點項目計劃，並就該計劃的運作提供指引。

背景

2. 行政長官於本年一月十六日發表的《施政報告》中宣布，為強化地方行政計劃，政府將推出社區重點項目計劃，為每區預留一次過一億元撥款，以支援區議會推行社區重點項目。

目的及性質

3. 社區重點項目計劃的目的主要是給各區議會一筆較大的資源，針對地區的需要進行具規模及具持續性的項目。社區重點項目可包括工程及/或非工程項目，並必須在地區達致明顯和長遠成效。每個社區重點項目應在切實可行範圍內，盡量在現屆區議會任期內開展，甚至完成。

4. 若社區重點項目同時包括工程和非工程部分，可考慮在項目推行期間，舉辦社區參與活動。如社區重點項目屬非工程項目，可考慮的構思包括：配合地區需要，開展某些地區需要的試驗/先導服務等。

5. 所有社區重點項目皆由區議會倡議、計劃、甄選合作伙伴(如適用)、推展、宣傳及監察。社區重點項目的撥款申請均須經由立法會財務委員會通過。

資源

6. 社區重點項目必須具一定規模。每個社區重點項目的財政上限為一億元，下限為三千萬元，而有關款項將包括工程建造費、顧問費、工程應急費、社區參與活動籌辦費(如適用)、所有有關項目推展的人手及宣傳費等。每區可利用撥款進行一至兩項社區重點項目。此外，政府會為民政事務總署預留兩億元，協助各區在向立法會財務委員會申請撥款前，進行所需的初步研究工作，以及聘用非公務員合約僱員執行籌備和支援工作。

合作夥伴

7. 區議會可與非牟利機構、商界或法定團體合作推展社區重點項目。我們鼓勵區議會與這些機構合作，理由如下：

(a) 民間機構可望帶來更多構思，使項目的設計更富創意及靈活性；以及

(b) 部分機構或有能力負責項目的持續營運。

8. 若區議會決定物色非牟利機構、商業機構或法定團體為合作夥伴，應以透明和公平的原則行事。如完成後的設施由非政府機構管理，區議會應設立制度，確保設施有效營運。區議會必須設立監管機制，確保與這些機構合作或由它們推展的項目，可持續運作、具透明度及善用公帑。若商業機構有意成為區議會的合作夥伴來推展某項社區重點項目，應先成立一個非牟利機構，確保管理及帳目獨立。該機構也要確保從項目(包括落成後的設施)之所得收益，將按項目建議書所訂目的投放於項目中，讓運作得以持續。此外，區議會亦須設立適當的財務安排機制，界定非牟利機構、商業機構、法定團體、政府和區議會各方的職責。

9. 一些社區重點項目的設施可能較適宜由政府建造和管理。區議會或須與政府部門合作，由這些部門作為代理機構推展項目。

諮詢及撥款程序

10. 社區重點項目詳情必須提交財經事務及庫務局審查和正式批核，並諮詢立法會相關事務委員會，然後啟動申請撥款程序。

以工程為主的社區重點項目

11. 社區重點項目的撥款申請須按立法會有關程序處理。當中每個工程項目須遵從基本工程儲備基金現行的工程規劃和實施規定(包括擬備工程界定書和技術可行性說明書)，並須循立法會的一般基本工程程序，提請工務小組委員會和財務委員會批准撥款。在預算工程費用時，須按工程項目的性質，預留足夠備用金(例如 15-20%)，作應急用途，例如支付工程項目常有的工程變更指示所需費用。另外，亦建議預留適當款項(例如 10%)，以支付相關社區參與活動及宣傳等費用。

以非工程為主的社區重點項目

12. 根據現行政策及程序，非工務工程項目如超出立法會所訂的一千萬元上限，須按機制提請立法會財務委員會審批。撥款亦將記入政府一般收入帳目的非經常承擔額項下。

13. 每區民政事務處在與當區區議會商討後，須向民政事務總署提交建議書。本年三月三十一日為區議會提交社區重點項目的最早目標日期。部分區議會可能需要較長時間討論，並於稍後提交初步建議。如有需要，民政事務總署會在相關的局和部門協助下處理有關建議。第一輪工作是協助區議會制訂概括建議，無須臚列細節。第二輪工作會確保建議已相當成熟，可進行實施工作所需的詳細勘查和規劃。就工程部分，須完成工程界定書和技術可行性說明書等工作；就非工程部分，須具備詳細的計劃書，內容包括項目建議、財務安排、推行細節、社會效益等資料。然後，各區須按情況提請立法會工務小組委員會／財務委員會批准撥款。視乎項目的性質，區議會主席／區議員以及伙伴機構的代表，或會被邀請出席立法會相關事務委員會、工務小組委員會及財務委員會的會議，介紹社區重點項目的詳情及解答議員的提問。

監察

14. 區議會必須全力監察每項社區重點項目的進度、推行、財政及果效。區議會可考慮成立專責委員會，或按項目的性質由其轄下的地區設施管理委員會或其他相關委員會負責監察社區重點項目的進行。區議會亦須審閱有關社區重點項目的經常性報告及最後報告，及進行實地考察。民政事務總署將成立社區重點項目計劃督導委員會，密切檢視十八區推行社區重點項目的進度，並提供有關協助。

運作指引

15. 民政事務總署已就社區重點項目計劃制訂詳細的運作指引。指引的要點現載錄於附件。(最新版本的指引可於 http://www.had.gov.hk/file_manager/tc/documents/home/SPS_Guidelines_Abridged_Version_chi.pdf 下載。)

徵詢意見

16. 請區議員備悉社區重點項目計劃及相關指引。

民政事務總署

二零一三年一月

社區重點項目計劃指引

前言

在社區重點項目計劃下，全港每區會獲一次過撥款 1 億元，因應地區的需要，進行一至兩項可為地區帶來顯著效益的大型項目。

2. 社區重點項目計劃的持份者及其職能列述如下：

- (a) 區議會 — 負責提出項目建議，並建議是否應與伙伴機構合作推行項目；如屬適當，就伙伴機構的類型(例如非牟利機構、商業機構、法定團體或政府部門)及其職責(例如諮詢、推展、管理(包括營運社區重點項目提供的設施)及／或維修)提供意見。區議會亦負責徵詢持份者對項目建議的意見，回應持份者關注的問題並爭取其支持，監察項目的推行情況，以及評估項目成效。
- (b) 民政事務專員(下稱“民政專員”) — 負責協助區議會制訂詳細項目建議，進行公眾參與及諮詢活動，解決技術及程序事宜，與民政事務總署(下稱“民政總署”)總部提請立法會批准撥款，推行和監察項目，以及評估項目成效。
- (c) 民政事務總署署長(下稱“民政總署署長”) — 擔任社區重點項目計劃的撥款管制人員及社區重點項目計劃督導委員會主席，並負責監察計劃的整體進展及推行情況。
- (d) 民政總署中央小組 — 負責就社區重點項目向區議會和民政專員提供技術意見。
- (e) 非牟利機構、商業機構、法定團體和政府部門 — 在項目推行期間擔任項目的諮詢代理人及／或推展代理人，亦可在項目完成後擔任項目的維修代理人及／或管理代理人，視乎項目的性質和協議而定。
- (f) 社區重點項目計劃督導委員會 — 負責監督 18 區社區重點項目的進度及推行情況，並處理項目中較難解決的問題。

項目初議階段

(A) 項目的數目、範圍和性質

3. 區議會可決定以撥款推行一個或兩個社區重點項目，並制訂相關的項目建議書。在選定項目時，區議會應考慮項目能否回應地區需要，並為地區帶來顯著效益，同時亦應考慮項目是否顯眼、可持續，以及符合成本效益。社區重點項目可以是工程項目、非工程項目，或兩者兼具。此外，項目應在切實可行的情況下盡量在現屆區議會任期內開展，甚或完成。

4. 民政專員在與當區區議會商議後，須向民政總署總部提交項目建議書。民政總署總部會處理項目建議書，如有需要，會由相關的政策局和部門協助。第一輪的建議書旨在提出概括建議，第二輪的建議書應確保建議已相當成熟，可進行為推行項目所需的詳細勘測和規劃。

(B) 合作伙伴

5. 區議會可與非牟利機構、商業機構、法定團體或政府部門合作推行社區重點項目。

6. 如區議會有意與非牟利機構合作推展社區重點項目，遴選過程必須公平和透明。區議會在遴選非牟利機構時，除須參照政府相關的財務通告外，還須參考下文所列準則。如屬適當，區議會可建議加入其他準則和調整準則的比重。不過，任何新增的準則所佔比重不得超逾 20%，而每項準則所佔比重不得少於 10%：

(a) 機構的技術能力	20%
(b) 機構的財政能力	20%
(c) 機構的管理能力	20%
(d) 機構的相關經驗	20%
(e) 機構擬作的承擔	20%
(人手、經費、專業知識)	_____
總計	100%

7. 一般而言，獲選的非牟利機構應是《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所指屬公共性質的認可慈善機構／慈善信託。有意參與的機構如已向稅務局正式申請，亦符合資格，但這些機構須在取得慈善團體資格後，方可遞交第二輪項目建議書。

8. 區議會可指派適當的委員會或成立評審委員會，按議定準則評審合資格團體應徵為伙伴機構的申請，並就申請的遴選事宜作出建議，供撥款管制人員(即民政總署署長)批核。如成立評審委員會，宜由區議會主席領導，成員包括區議員、民政專員及其他相關官方成員。
9. 商業機構如成為區議會的合作伙伴，該商業機構應先成立一個符合上文第 7 段所述準則，而且管理和帳目獨立的非牟利機構，然後才可簽訂項目合伙協議。
10. 法定團體如會成為區議會的合作伙伴，建議項目應屬該法定團體的賦權條例所容許的。如果可以，法定團體應先成立一個符合上文第 7 段所述準則，而且管理和帳目獨立的非牟利機構。如未能成立非牟利機構，則應確保法定團體會為項目備存獨立帳簿及記錄，以供核數和檢查。
11. 在任何情況下，成為合作伙伴的非牟利機構或法定團體均須確保從項目運作所得的收益，會按建議書定下的目標再投資在項目。
12. 如屬適當，區議會可委託政府部門推展、管理及／或維修社區重點項目。

委聘顧問和承建商

13. 如擬委聘顧問推展項目，應及早知會民政總署中央小組，以便小組提供所需支援，例如申請撥款委聘顧問。
14. 如項目的工程部分由政府部門推展，委聘顧問的工作應視乎情況，按照《建築及有關顧問公司遴選委員會手冊》或《工程及有關顧問公司遴選委員會手冊》所載的程序進行。如項目由非牟利機構推展，委聘顧問的工作應按照民政總署發出的工程採購指引進行。
15. 政府部門委聘承建商，應符合政府相關採購程序的規定。伙伴機構委聘承建商，亦應按照民政總署發出的工程採購指引進行。

撥款安排

(A) 非經常撥款

16. 社區重點項目的撥款分配如下：
 - (a) 已預留 18 億元地區撥款予 18 區(每區 1 億元)，以支付推行社區重點項目所需的費用，包括顧問及建設費用、人手、宣傳及公眾參與活動所需的開支。項目在完成

後，如由非政府機構負責管理、營運或維修，而在預計項目起初須運作數年始可自負盈虧的情況下，有關機構可使用不超過項目費用 5% 的款項，於緊接項目投入運作後最多兩年內用以啓動、管理和維修項目，詳情見下文第 20 段；以及

(b) 已另外預留 2 億元中央撥款，以便：

- (i) 區議會／民政專員在各項目提請財務委員會(下稱“財委會”)批准撥款前，用以進行工程及／或非工程部分所需的初步研究工作；
- (ii) 在各項目提請財委會批准撥款前，為民政事務處以及擔任工程代理人的相關工務部門聘用非公務員合約僱員(註：在立法會批准個別重點項目的撥款申請後，在民政事務處及工務部門聘用的非公務員合約僱員費用將由每區一億元的撥款內支付)；
- (iii) 為民政總署中央小組聘用非公務員合約僱員，處理各項目的建議書並提供技術支援；以及
- (iv) 進行中央統籌的推廣和宣傳活動。

17. 所有社區重點項目均須諮詢立法會相關事務委員會，再提請立法會財委會轄下工務小組委員會及財委會批准撥款。民政專員會牽頭諮詢立法會相關事務委員會，如有需要，可能會邀請區議會和非牟利機構／商業機構／法定團體的代表出席立法會相關會議。

18. 所有工程項目／工程部分均須向財委會申請批准撥款，不論費用為何。民政總署總部會向財委會提請批准每年的撥款，從上文第 16(b)段所述中央撥款開立的新整體撥款分目撥出，以進行工程部分的規劃和設計工作。工程項目／工程部分在項目獲財委會批准撥款前進行初步研究的開支，如事先獲民政總署同意，會以中央撥款支付，每項開支上限為 3,000 萬元。工程項目及工程部分在項目獲財委會批准撥款後，會以地區撥款支付。非工程項目在獲財委會批准撥款前，進行初步研究的開支，如事先獲民政總署同意，亦會以中央撥款支付。非工程部分需費超過 1,000 萬元者，會提請財委會批准撥款。非工程部分需費不超過 1,000 萬元者，在相關的工程部分獲批准撥款後，可由政府根據獲轉授權力批准。社區重點項目獲財委會批准撥款後，民政專員及／或擔任推展代理人的政府部門為推行項目而聘用非公務員合約僱員所需的費用以及其他開支，會以地區撥款支付。

(B) 經常撥款

19. 為確保社區重點項目長遠可以持續，區議會宜在切實可行範圍內考慮有潛力帶來收入的項目，並物色有能力管理項目及／或承擔已完成項目的經常開支的合作伙伴。

20. 在有需要的情況下，以及在預計項目起初須運作數年始可自負盈虧的情況下，可在為每區預留的 1 億元款項中，撥出為數不超過項目費用 5% 的款項，供在緊接項目投入運作後最多兩年內，以一次過形式資助項目啟動、管理、運作及／或維修的開支。有關的需要須列入提交工務小組委員會／財委會的撥款申請內。這項安排不適用於由政府部門負責的社區重點項目。

21. 由政府部門推展的工程項目或工程部分，必須待政府內部同意相關的經常開支後，才諮詢立法會相關事務委員會，然後向工務小組委員會和財委會提交撥款申請。項目如獲財委會批准，負責管理／維修的部門可在項目投入運作後，申請發放有關的經常開支。

(C) 捐贈和贊助

22. 社區重點項目可接受現金或實物捐贈。與非牟利機構／商業機構／法定團體合作推展的項目接受捐贈及／或贊助的問題，民政總署會與相關部門商議，然後制訂詳細指引。

推行和審批程序

(A) 擬備建議書

23. 為確保社區重點項目順利推行，並取得預期效益，區議會在決定項目構思後，須擬備初步建議書提交民政總署，載述項目的計劃大綱，例如項目的範圍、可考慮的合作伙伴、估計費用和推行時間表等。初步建議書獲批後，副本須送交財經事務及庫務局備考。

24. 委聘顧問所需撥款的批核當局是民政總署(每項上限 2,000 萬元)和民政事務局(每項 2,000 萬元以上至最高 3,000 萬元)。

25. 擬備社區重點項目建議書時，應計及各項因素，包括開展項目所需的籌備時間及人手資源，尤其是管理顧問所需要的人手。

26. 一如上文第 8 段所述，區議會可指派適當的委員會或成立評審委員會，評審合資格團體應徵為伙伴機構的申請，並在詳細建議書就遴選合作伙伴事宜作出建議，供民政總署署長審批。

(B) 詳細建議書

27. 在完成初步建議書後，應擬備詳細建議書以推展項目，並因應項目的性質載述以下事項：

(a) 建議的項目：

- (i) 項目的詳細計劃和說明；
- (ii) 項目的目的和預計成效；
- (iii) 設計概念或構思；
- (iv) 符合相關規例和規定的事宜；以及
- (v) 工程／非工程部分的詳細技術說明書；

(b) 財務安排：

- (i) 項目估計費用；
- (ii) 其他收入來源(如適用)；
- (iii) 財務可行性，例如服務營運計劃、收入及支出預算，以及成本控制措施等；以及
- (iv) 對項目財務可行性和可持續性的整體評估；

(c) 項目推行詳情：

- (i) 推展模式；
- (ii) 技術可行性；
- (iii) 項目推行時間表；
- (iv) 相關的申報；以及
- (v) 監察和評估機制；

(d) 社會效益：

- (i) 項目的社會價值(包括量化和非量化的價值)；以及

(e) 根據上文第 6 段所述準則選出的伙伴機構。

項目如包括工程部分，詳細建議書須附有技術可行性說明書，涵蓋上述資料以及技術可行性說明書須提供的其他資料。

(C) 工程界定書和技術可行性說明書

28. 社區重點項目如包括工程部分，必須符合基本工程儲備基金現行有關工程規劃和推行的規定(包括擬備工程界定書和技術可行性說明書)。一如工務計劃的項目，社區重點項目須按照正式程序，確定工程表面上技術可行，並獲得政府相關各局／部門批准。

29. 政府相關部門推展工程項目，會自行擬備工程界定書和技術可行性說明書。至於有伙伴機構參與的工程項目，工程界定書應由當區的民政專員擬備，而技術可行性說明書須由政府相關部門擬備及通過，提交發展局審批。如屬適當，政府相關政策局和部門必須協力各自負起身為政策局、委託部門或工務部門的職責。在項目推行期間，區議會可委託政府相關部門提供技術指引或專業意見。

(D) 詳細設計工作和建造工程

30. 如項目由伙伴機構推展，在項目建議書獲民政總署署長批准以及技術可行性說明書獲發展局核准後，民政專員可與獲選的伙伴機構簽訂諒解備忘錄。備忘錄目的在於向獲選的機構確認，項目如獲財委會批准撥款，便會進行。獲選的機構可在項目向工務小組委員會／財委會申請撥款前，自行自資委聘顧問進行詳細設計工作。民政專員亦可決定自行委聘顧問進行詳細設計工作，並須遵行上文第 24 段所述有關撥款批核當局的規定。

31. 如項目由伙伴機構推展，在項目獲財委會批准撥款後，民政專員須與獲選的伙伴機構簽訂正式協議。伙伴機構可提供人手，與民政專員屬下人員合作推行項目。員工開支如已列入撥款申請並獲財委會批准，可以地區撥款支付。

32. 區議會須定期監察和檢視推行項目的成效，並為此制訂適當的表現指標，例如進度指標、支出的撥款額和行政費用等。

33. 上文第 28 和 29 段所載規定亦適用於社區重點項目的工程部分。項目的非工程部分需費 1,000 萬元或以下者，政府內部可根據獲轉授權力批准。項目的非工程部分超過 1,000 萬元者，須另行向財委會提交撥款申請。

34. 純粹非工程項目，詳細建議書會提請財委會批准，無須通過工務小組委員會。在建議書尚未備妥提交財委會前，如須進行初步研究，所需費用會以中央撥款支付。

35. 所有社區重點項目必須先諮詢立法會相關事務委員會。

36. 在項目推行期間，如就項目建議作出更改或修訂，必須在財委會已核准的範圍之內。如對財委會已核准的項目範圍作出任何重大改動，必須獲財委會批准。

管理和維修

37. 項目如包括由政府部門管理和維修的工程部分，管理和維修責任應先由有關各局和部門議定，而所需經常開支已在政府內部同意後，才諮詢立法會相關事務委員會，然後向工務小組委員會及／或財委會提交撥款申請。

38. 一如上文第 20 段所述，如屬適當，在項目投入運作後負責項目管理及／或維修的伙伴機構，可申請撥款在緊接項目投入運作後最多兩年內，用以支付初期啓動、管理、運作及／或維修的開支，。由政府部門管理和維修的社區重點項目，應向政府內部申請撥款，支付經議定的經常開支。

39. 至於項目的非工程部分，撥款應屬一次過和有時限，而任何相關的管理責任不應招致長期的經常開支。

行政和財務安排

(A) 有需要訂立協議

40. 民政專員與合作伙伴訂立的協議可以定期或按需要續訂，但民政專員保留權利在協議屆滿時不予續訂。協議須訂定條款，規定伙伴機構必須在指定時間提交進度報告和項目支出的經審計帳目。此外，協議亦應訂定條款，訂明如民政專員在徵詢區議會意見後認為有需要，或政府自行酌情決定認為有需要，可收回項目用地。

(B) 採購物品和服務

41. 由政府採購物品或服務，須按照政府相關規例／通告／指引進行。至於由伙伴機構進行採購，民政總署會擬備指引。無論是由政府抑或伙伴機構進行採購，均須以公開、公平和具競爭性為原則，而參與採購的人員如有任何利益衝突必須申報。

42. 非公務員合約僱員應按項目的需要聘用。有關各方在招聘非公務員合約僱員時，應恪守公開、公平和具競爭性的原則。

43. 至於項目的非工程部分，一般而言，民政專員和參與項目的伙伴機構須參考獲准支出項目¹清單。當中某些獲准支出項目須設定開支上限。

44. 採購物品及服務的招標或邀請書面報價事宜，均有所規定。至於採購非獲准支出項目，須經民政總署逐一按情況作例外考慮。

(C) 支付開支

45. 非經常開支費用會以先墊後付的方式發還予伙伴機構。所有發還款項的申請，必須按情況提供經有關機構核證的發票、單據或收據，作為證明。民政專員會負責審核申請和處理付款事宜。民政專員與伙伴機構訂立的協議須訂定主要進度指標，以助衡量機構的工作成效以及安排發還款項。

46. 與伙伴機構訂立的協議如訂明機構可在項目投入運作後首兩年內以地區撥款支付初期啟動、管理、運作及／或維修的開支，有關款項將按季或按協議所訂時間表，以先墊後付的方式發還予該機構。

47. 同樣地，一般而言，非工程項目的開支亦會以先墊後付的方式發還伙伴機構。所有發還款項的申請，必須按情況提供經伙伴機構或其顧問核證的發票、單據或收據，作為證明。至於政府部門推行的項目中屬非經常性質的部分，使用撥款事宜必須符合政府相關規例。

48. 我們會擬備社區重點項目計劃付款安排的詳細指引。

(D) 帳目和營運收入

49. 參與社區重點項目的商業機構須成立一個管理和帳目獨立的非牟利機構。其他伙伴機構，例如非牟利機構和法定團體，須另外為社區重點項目備存帳簿及記錄，以供檢查和核數。這些機構亦須每兩個月提交項目進度報告，以及按年提交經審計帳目，以供審核。

50. 伙伴機構須在香港的持牌銀行開設一個獨立的港元有息帳戶，專供處理項目所有收支帳項。

¹ 這些支出項目包括為項目聘用員工、中央行政費用、採購資本設備、交通及場地租賃、郵費和購置文具、表演者酬金、購買飲品、茶點、紀念品及獎品、僱用執業會計師服務、聘用承辦商為區議會舉辦或贊助的活動提供服務等。

51. 由伙伴機構營運的項目，從項目所得的所有營運收入，均應記入項目的專設帳目。項目運作所得的營運盈餘，應按建議書定下的目標再投資在項目。相關條文須列入與伙伴機構訂立的協議。伙伴機構須為所參與的社區重點項目委聘核數師。

52. 由伙伴機構營運的項目如停止運作，政府保留優先權利因項目停止運作而對銷售所得的收入或其他收入提出申索，確實金額最高為在項目投入運作後兩年內的非經常開支及經常開支的發還款項總額。相關條文須列入與有關伙伴機構訂立的協議內。

監察和評估機制

53. 民政總署署長作為撥款管制人員，會監察和評估項目，並負起推行社區重點項目的整體責任。民政總署署長會擔任社區重點項目計劃督導委員會的主席，委員會核心成員來自政府相關部門。

54. 區議會及合作伙伴會向民政總署署長提交總綱計劃，並每兩個月提交總綱計劃的進度報告。

55. 各區議會會監察其項目的推行情況，以及有關進度、開支和成效。伙伴機構須允許區議會、政府和所有獲政府授權的人士隨時進入項目用地進行視察。

56. 伙伴機構須向民政總署署長提交周年評估報告，當中須包括相關的經審計帳目和核數師報告；亦須在項目完成後三個月內，向民政總署署長提交項目總結報告，載述最終評估。

57. 如伙伴機構亦是已完成項目的管理代理人，須在該項目投入運作前至少 12 個月，向政府提交三年計劃以徵求同意。如屬適當，伙伴機構須在工程或設施建成後三個月內，開始運作或提供服務，除非另獲政府與區議會商議後批准或政府自行酌情批准。

58. 如伙伴機構亦是已完成項目的管理代理人，但營運項目的表現未能達到政府滿意的程度，政府可在與區議會商議後或自行酌情決定，要求伙伴機構修正情況。如伙伴機構沒有作出修正，政府可終止協議並收回項目用地。在任何情況下，均不會對伙伴機構作出賠償。相關條文須列入與伙伴機構訂立的協議內。

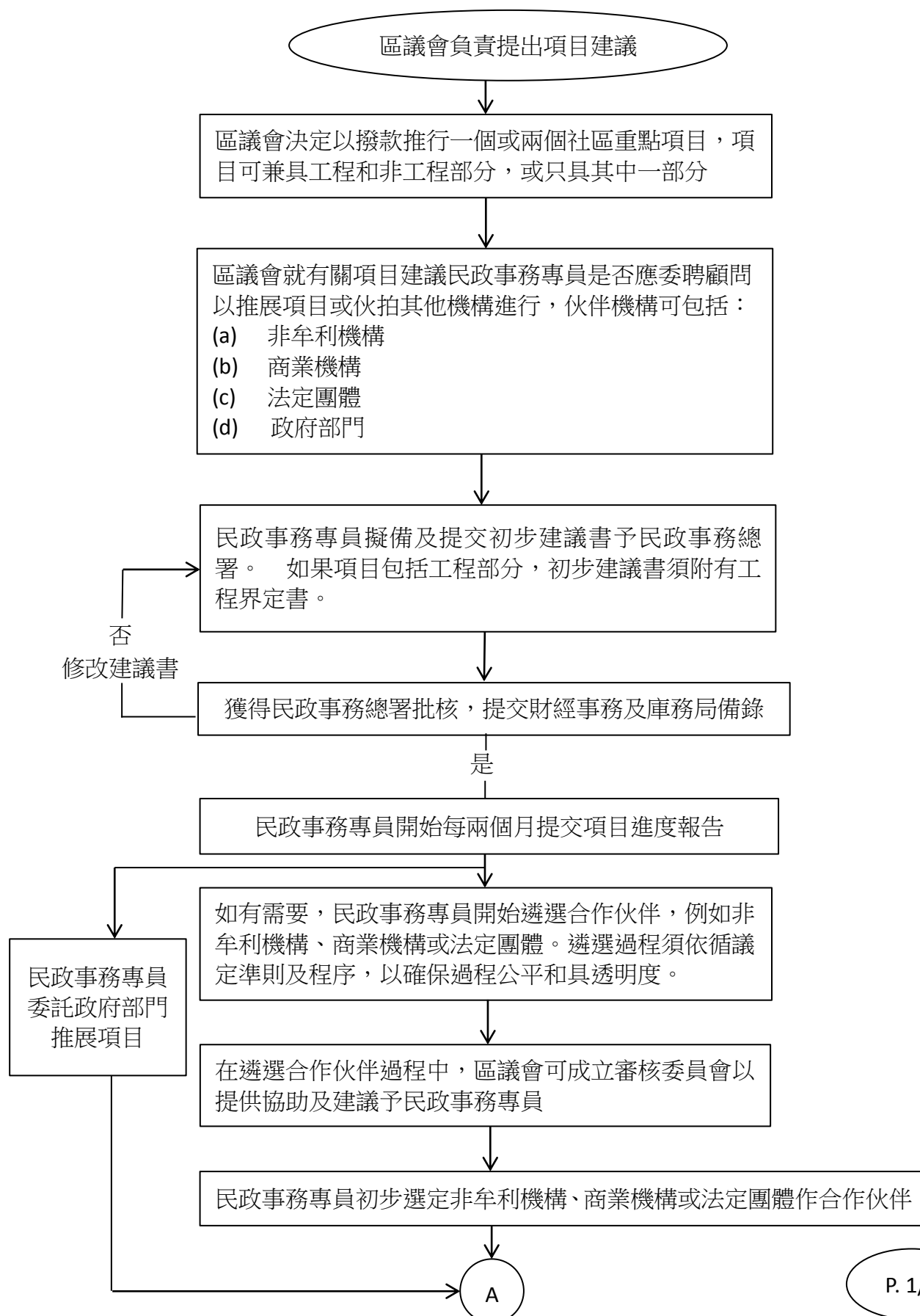
工作流程

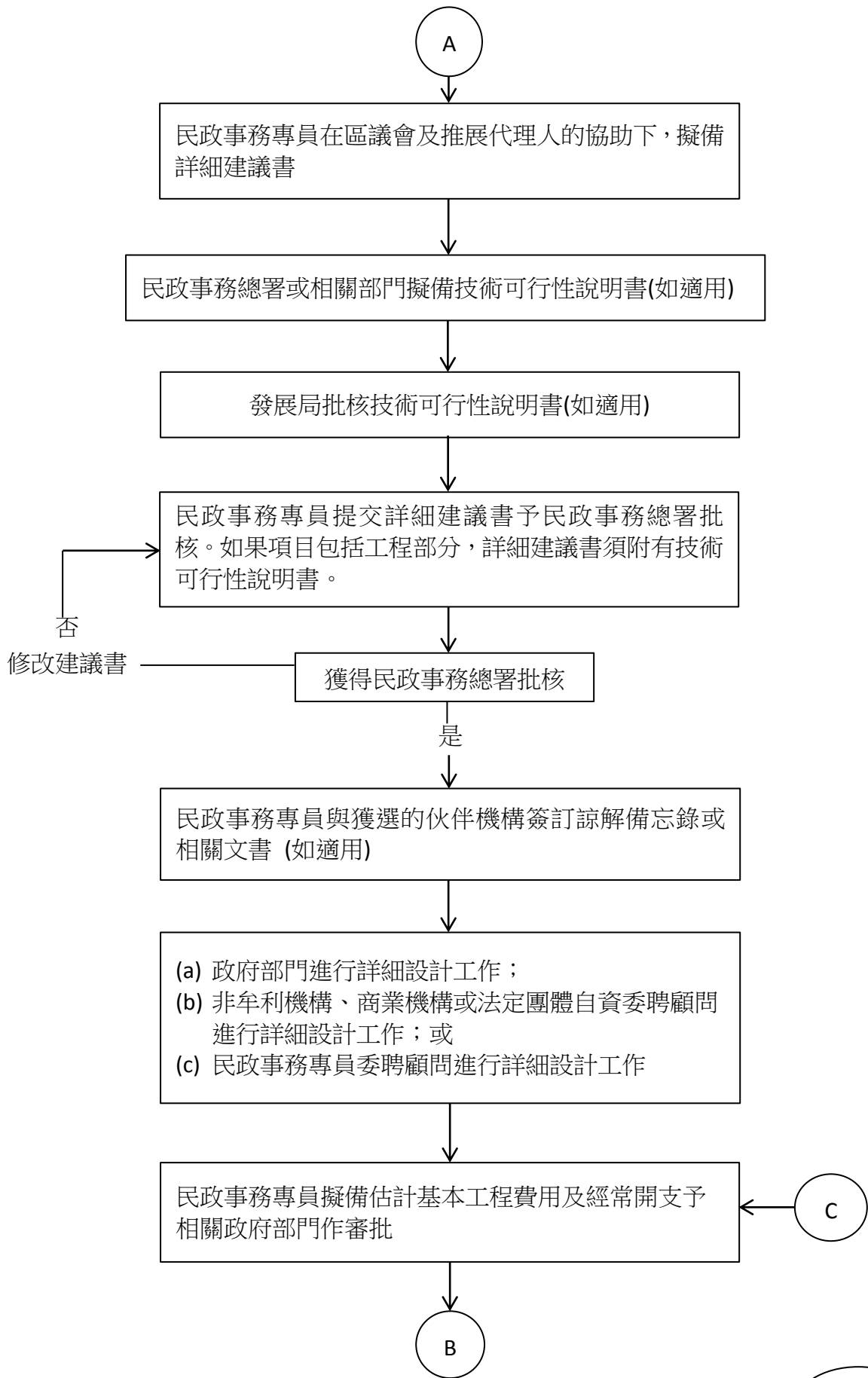
59. 社區重點項目的整體工作流程圖載於附件。

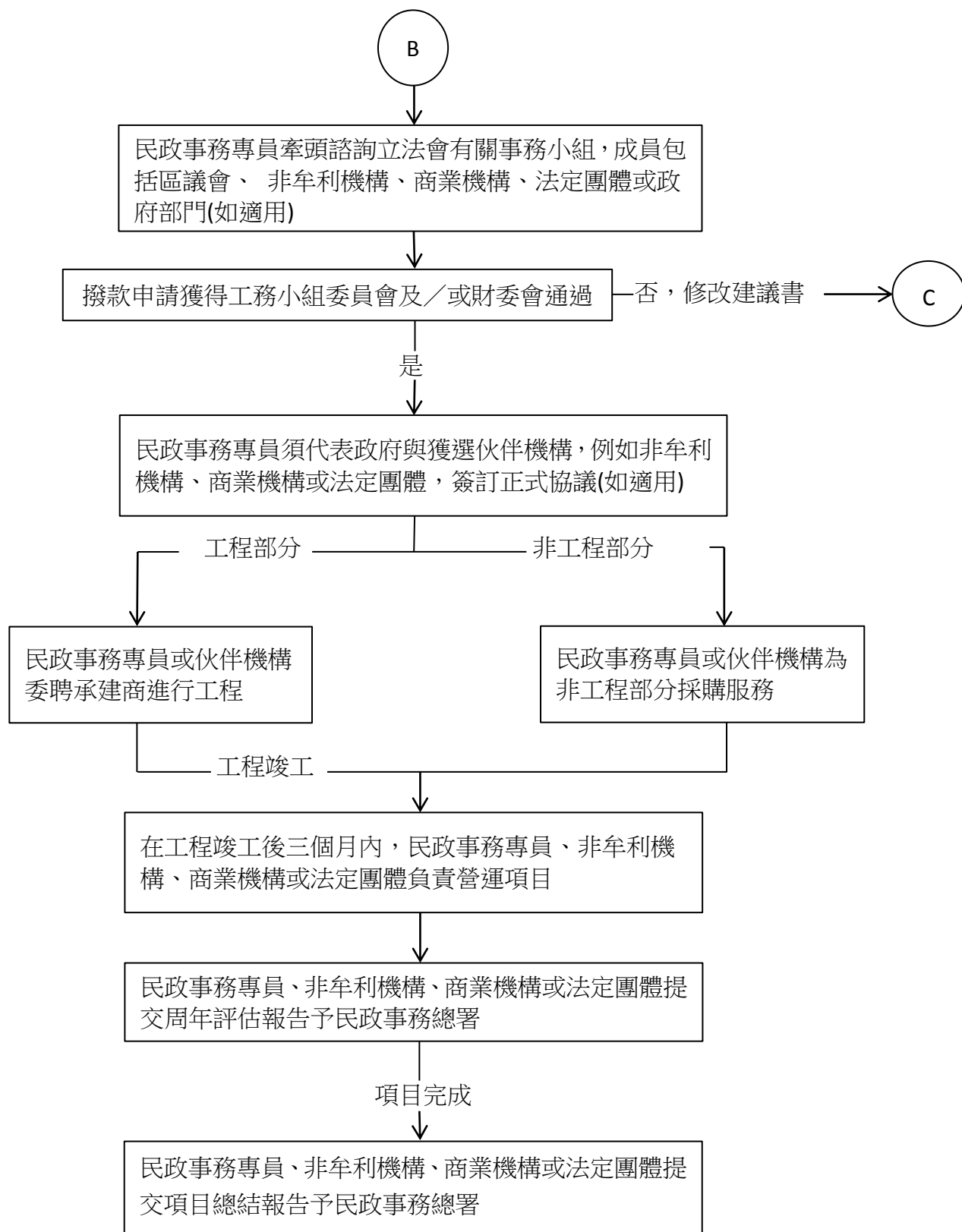
民政事務總署

二零一三年六月

社區重點項目計劃流程







元朗區社區重點項目計劃
興建元朗區綜合服務大樓

申請書封面頁

1. 在填寫本申請書封面頁前，請先細閱申請成為伙伴機構指引。
2. 本申請書封面頁為申請書一部分，必須與建議書一併提交。
3. 申請人必須就本申請書封面頁所載的資料（特別是 III 部分）提供資格證明文件和相關註冊文件及證書的副本。

非牟利機構的資料

I. 非牟利機構的詳細資料

名稱 _____

地址 _____

電話號碼 _____ 傳真號碼 _____

網址 _____

II. 聯絡人的詳細資料

[註:聯絡人必須為機構的主席或總幹事或同等職位人員]

姓名 _____

職銜 _____

地址 _____

電話號碼 _____ 傳真號碼 _____

電郵地址 _____

III. 註冊資料

非牟利機構為《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所指屬公共性質的認可慈善機構／慈善信託。

是*

不是

申請人根據以下條例註冊* -

《公司條例》
公司註冊編號:

《社團條例》

其他條例
(請註明):

非牟利機構的聲明和同意書

我等已仔細閱讀《元朗區社區重點項目計劃申請指引》，並完全明白當中的內容。

我等證明本申請書封面頁所載有關是項申請的資料全屬完整、真實、準確及最新。我等明白任何有欠準確的資料或會令申請無效，任何已批准的撥款會因此而遭撤回，任何已支付的款項亦必須全數歸還予政府。

我等同意政府或其他相關方面使用本申請書封面頁所載有關是項申請的資料作處理申請及其他有關用途。我等亦同意政府在有需要時公布本申請書所載的資料。

由非牟利機構填寫

簽署

.....

姓名

.....

職銜[^]

.....

電話號碼

.....

機構名稱

.....

日期

.....



機構蓋章

[^] 必須為主席或總幹事或同等職位人員