

大埔区议会
小区重点项目工作小组
2015年第一次会议摘要

日期：2015年2月9日(星期一)
时间：下午3时10分至4时18分
地点：大埔区议会会议室

出席者：

何大伟先生,MH	主席
文春辉先生,BBS,MH	成员
区镇桦先生	成员
陈志超先生,MH	成员
陈灶良先生	成员
陈笑权先生,MH	成员
张国慧先生	成员
林泉先生	成员
李国英先生,BBS,MH,JP	成员
谭荣勋先生	成员
黄容根先生,SBS,JP	成员
王秋北先生	成员
黄碧娇女士,MH,JP	成员
余智荣先生	成员
梁少强先生	秘书

列席者：

苏植良先生,JP	大埔民政事务专员 / 民政事务总署
邱诗颖女士	大埔民政事务助理专员 / 民政事务总署
陈开明先生	大埔民政事务处高级联络主任(1) / 民政事务总署
陈汉钧先生	大埔民政事务处高级联络主任(2) / 民政事务总署
骆兴立先生	大埔民政事务处项目经理(工程) / 民政事务总署
李灏宜女士	大埔民政事务处一级行政主任(区议会) / 民政事务总署
彭少芬女士	大埔民政事务处行政助理(小区重点项目) / 民政事务总署

请假者：

刘志成博士	成员
邱荣光博士,JP	成员

缺席者：

罗舜泉先生	成员
郑俊平先生,JP	成员
关永业先生	成员
任启邦先生	成员

宣布

刘志成博士及邱荣光博士因事未能出席今次会议，并已在会前向区议会秘书处提交缺席通知。根据本工作小组在 2013 年第一次会议上的议决，工作小组不会按照大埔区议会常规第 51(1)条的规定，处理小组成员的缺席申请。因此，他们的缺席申请获批准。

I. 通过小区重点项目工作小组 2014 年 6 月 11 日第一次会议纪要
(大埔区议会文件 WGSPS 1/2015 号)

2. 秘书处没有收到修订建议，工作小组成员亦没有在会上提出任何修订。上述会议纪要无须修订，获通过作实。

II. 续议小区重点项目工作小组 2014 年第一次会议事项

(一) 改装大埔官立中学作艺术发展中心

3. 大埔民政事务助理专员邱诗颖女士报告如下：

- (i) 工作小组在上次会议决定与香港艺术发展局(“艺发局”)合作推行此项目。为确保项目日后能以自负盈亏模式进行，大埔民政事务处(“大埔民政处”)于去年委托财务顾问 ICF Consulting Services Hong Kong Limited (ICF)为艺术发展中心进行财务可行性及营运模式研究。研究于去年 8 月展开，至今举行了三次焦点小组会议，听

取本工作小组成员、大埔区内学校及地区青年团体的意见。此外，顾问公司亦透过民政事务局及艺发局听取艺术业界的意见。初步研究报告内容会在议程第三项内介绍。

- (ii) 大埔民政处亦已于今年年初委托技术顾问展开技术可行性研究及详细设计。顾问公司会先就楼宇的结构、渠务及探井工程等进行研究。研究及初步设计完成后，大埔民政处会咨询本工作小组的意见。

(二) 改善林村许愿广场的旅游配套设施合作伙伴的建议书修订 (大埔区议会文件 WGSPS 2/2015 号)

4. 主席请工作小组成员按需要就这个讨论事项申报利益。

5. 秘书报告，是次会议审议大埔林村乡发展教育委员会有限公司(“林村发展教育委员会”)的修订建议书。依照《大埔区议会常规》第 48(9)及 48(10)条，区议员如发现自己与处理的修订拨款申请有直接个人利益、金钱上的利益或其他方面的利益关系，或与受惠者或可能受惠者有关连，须作出申报。秘书处根据收集得来的资料编制了一份报表，列出工作小组成员与林村发展教育委员会的关连，该报表已置于会议桌上(见会议记录附件)。他请区议员查看报表内的数据，如有需要作出修订或补充。

6. 秘书补充，陈灶良先生在上次会议上表示，他在林村发展教育委员会内虽然没有担当任何职务，但他一向有参与林村乡公所及林村许愿广场的事务，与这讨论事项有间接关连，他询问陈先生会否再次就此作出申报。此外，如区议员与处理的拨款申请有任何直接个人利益、金钱上的利益或其他方面的利益关系，亦请作出申报。

7. 陈灶良先生申报他是林村许愿广场发展有限公司的董事。

8. 工作小组成员按报表内的数据及陈先生的补充数据申报利益。

9. 就申报利益的工作小组成员的处理方法，主席提出以下建议：

- (i) 李国英先生在林村发展教育委员会的董事身分，只涉及在该机构担任的职位，并不涉及金钱或其他方面的利益。他在讨论这个事项时无须避席，但须保持缄默，亦不可参与表决或投票。如有需要，主席可请他提供补充数据。
- (ii) 陈灶良先生与这个讨论事项只有间接的关连。他可参与这个事项的讨论，但不可参与表决或投票。

10. 工作小组成员同意主席建议的处理方法。

11. 邱诗颖女士扼述文件内容。她补充，林村发展教育委员会的财政稳健，现时该委员会有约 50 万元的储备。此外，大埔民政处会为项目招聘技术顾问，该处正在审批标书，同时，该处会与林村发展教育委员会拟备详细修订建议书，以供民政事务总署(“民政总署”)批核。修订建议书获批后，大埔民政处便会委聘技术顾问，展开详细设计，并在初步设计完成后咨询工作小组的意见。

12. 有成员表示不反对从这个项目的工程范畴中剔除兴建渡假屋的建议，但认为应保留兴建许愿树屋的建议。他表示，树屋可成为本项目的特色和噱头，对宣传这个项目有莫大帮助。

13. 邱诗颖女士响应表示，这个项目会按照大埔区议会通过的方案的原则推行，是次修订只从建议中剔除兴建渡假屋的建议。她解释，根据现时的土地规划，在该地兴建旅舍须先向城市规划委员会申请改变土地用途，过程需时，加上建造成本和通涨的考虑，故建议工程范畴不包括渡假屋，但许愿树屋、建造舞台及改善园林景观等仍在现时的建议内。

(三) 推广大埔区小区重点项目计划的拟议宣传活动

14. 邱诗颖女士表示，大埔民政处辖下的大埔区青年网络将于 3 月 27 及 28 日(星期五、六)举办大埔青年艺术节 2015。活动旨在提升区内青少年对艺术的兴趣及推广“改装大埔官立中学作艺术发展中心”项目。两天的活动包括 3 月 27 日晚上在大埔文娱中心演奏厅的艺术汇演及 3 月 27 和 28 日在前大埔官立中学的工作坊和表演。知名艺团及乐团会在前大埔官立中学表演，而不同艺团会在学校的课室及特别室内示范不同的艺术项目及与参加者交流艺术心得，以增加与区内居民及学生的交流，从而希望有助提升大埔区的艺术水平。此外，民政总署亦一次性拨款 25 万元给大埔区宣传小区重点项目。该笔拨款部分作以下用途：

- (i) 聘请艺团、大专院校及大埔区文艺协进会 WAO! Singers 合作举办大埔青年艺术节 2015；
- (ii) 制作约长五分钟的短片，介绍两个小区重点项目，并访问相关人士；及
- (iii) 制作纪念品和宣传单张，让大埔区及其他地区的居民更了解两个小区重点项目。

III. “改装大埔官立中学作艺术发展中心”项目的初步规划

(大埔区议会文件 WGSPS 3/2015 号)

15. 主席欢迎 ICF 顾问公司高级顾问梁艺腾先生就是项议程出席会议。

16. 工作小组成员没有就这个讨论事项作出申报利益。

17. 邱诗颖女士表示，为充分利用学校的空间及确保落成后的艺术发展中心能以自负盈亏的模式运作，大埔民政处于去年 8 月委托顾问公司 ICF 就项目进行财务可行性及营运模式的研究。顾问公司举行了多次焦点小组会议以听取不同持份者的意见，参考本地及海外不同形式的艺术设施的运作，亦与大专院校及商业机构探讨日后合作的可行性。

18. 梁艺腾先生简介艺术发展中心的拟议初步规划重点如下：

(i) 研究工作进展

是项研究主要评估艺术发展中心的初步财务可行性及考虑各项能提升财务可行性的方法，包括把与艺术相关的商业活动引进中心内。基于上述原则，研究会就中心的营运安排和方案作出建议，以供政府考虑。这项研究在去年 8 月 11 日正式展开，并参考香港(包括赛马会创意艺术中心及香港艺术中心)及海外地区类似设施的营运模式及租务经验。为了解本地艺团对设施的要求，顾问公司与约 40 个艺团 / 商业机构进行咨询和出席 3 场焦点小组讨论，从中得到不少宝贵意见。根据收集所得的建议，顾问公司提出七个不同主题的发展方案并进行初步财务分析，从中选出三个方案作详细财务分析，最后顾问公司从中挑选一个合适的方案，供政府考虑。

(ii) 艺术发展中心的建议规划

中心预计于 2017 年第三季落成，它将以表演艺术为主，提供办公室及工作室让艺团进驻。驻场艺团、学校、地区团体或个别人士亦可租用多用途设施等。驻场艺团需与小区建立关系及交流，亦有机会与毗邻的大埔文娱中心发展伙伴关系。为让中心尽早投入服务及减低改建成本，顾问公司建议规划尽量保留原有设施及间隔。在中心的营运方面，顾问公司建议成立专责团队负责中心日常管理及营运，并筹办推广活动。为满足艺团的需要，租用设施的模式应较灵活。顾问公司建议中心内各楼层的规划如下：

- 三至五楼：租给进驻的艺团用作工作室或办公室，可用面积约 580 至 3 300 平方呎；
- 二楼：非租用设施艺术资源中心，以便艺团在创作过程中搜集数据和进行研究时使用；以及公众设施，包括两个多用途活动室、音乐室、录音室、乐队排练室、舞蹈室等，可用面积约 280 至 2 600 平方呎；
- 地下及一楼：作商业用途，让与艺术有关的教育机构 / 团体租用，提供零售或餐饮服务，可用面积为 580 至 3000 平方呎；
- 日后中心的营运者的办公室计划设于四楼。

(iii) 艺术发展中心的财务概况

中心内商业设施的租金建议订在接近市价的水平，以补贴艺团以较低廉的租金租用办公室使用，此做法与其他艺术中心相若。商业设施的租金会是中心主要收入来源，占总收入约 70%，政府会另行提供资助进行宣传及筹办艺术节目。中心的主要开支为日常营运及薪酬，两者约占总开支的 80%。顾问公司预计中心正式开放后会录得亏蚀。

(iv) 艺术中心的营运安排

中心将交由艺发局营运，顾问公司建议艺发局成立专责小组负责中心的租务、日常运作、筹办节目、市场宣传、对外关系及管理外判服务(例如清洁服务)。由于中心是大埔区小区重点项目，顾问公司建议营运机构须受大埔民政事务处及大埔区议会的监督，例如成立督导委员会定期审视并检讨中心的营运状况。

19. 工作小组成员的首轮意见和提问如下：

- (i) 有成员询问学校内原有的礼堂日后的用途。
- (ii) 有成员建议更改学校现有的出入口，以便日后让大型车辆进出，以接载市民到达中心。
- (iii) 有成员要求在日后深入讨论中心的规划时，大埔民政处能提供更仔细的设计图或模拟效果图，以供工作小组考虑后才进行招标。
- (iv) 有成员询问与艺发局签订的营运合约年期，以及假如艺发局在约满后，有见中心营运录得亏损而不计划继续营运，项目将如何延续。

- (v) 有成员表示，进行规划时必须考虑营运者是否有能力承担整个项目，一方面让艺团能以低廉的价钱租用艺术中心的设施，另一方面确保艺术中心能达到公众参与的目标。
- (vi) 有成员指现时不少地方团体可免费租用区内场地在周末举办活动，免费让居民参与，他询问中心运作后会否仍有这个安排，并希望进一步了解灵活的租用模式的详细内容。
- (vii) 有成员批评顾问公司的介绍内容空泛，没有提供实际数字，让工作小组对艺术发展中心的财务可行性有具体概念，亦难以就初步规划进行讨论。

20. 大埔民政事务专员苏植良先生响应如下：

- (i) “大埔文娱中心设施提升工程”与“改装大埔官立中学作艺术发展中心”为两个不同的项目，前者将优化它的表演设施，落成日期预计在艺术发展中心之后。大埔官立中学改装成艺术发展中心后，校舍内的课室会改为不同用途的空间租予艺团使用，本项目对大埔文娱中心的运作不会有影响，而大埔区内可租借给艺团使用的设施会增加，大埔民政处正探讨日后如何处理进驻艺术发展中心的艺团租用大埔文娱中心设施的申请。
- (ii) 艺术发展中心落成后会成为一个独立于大埔文娱中心的建筑物，交通安排须分开处理，设计时必须考虑的问题包括消防车及大型车辆如何进出，艺团的装备如何运送至艺术发展中心各楼层等。其中一个现正探讨的方案是在太和路加设出入口。他补充，初步构思艺术发展中心在太和路的外墙会拆卸，令该处空间视觉上扩大。
- (iii) 艺术发展中心原本计划以自负盈亏原则营运，然而，根据顾问公司首个报告，要达致自负盈亏十分困难，艺发局亦对此有保留。有见及此，艺发局主席及大埔区议会主席商讨后，决定改变营运方法，将中心订为政府负责的计划，由艺发局负责营运，因此须与相关政策局商讨日后恒常开支的安排，使中心能继续营运，此做法对中心的长远发展有利，可避免营运者为确保收支平衡而增加商业元素，减少艺术元素。他补充，2015年的《施政报告》亦有提及是项计划。由于大埔民政处正与顾问公司核实整个财务概况内的数字，务求得出可行的财务方案，故是次顾问公司的简介只具体交代项目预计将录得亏损而没有提供实际数字。
- (iv) 顾问公司进行详细设计时，会绘制 3D 图则及更仔细的设计图，以供向立法会财务委员会申请拨款时介绍项目之用。

- (v) 大埔民政处仍与艺发局就营运细节进行商讨，与此同时，政府亦在探讨监管营运的措施，例如规定中心的利润须存放在营运基金内，不能作其他用途。就营运年期，参考本港其他类似的计划，年期可以是五年或十年，但亦视乎中心的预计亏蚀情况而定，假如中心最初数年亏损较严重，营运的年期太短对中心的发展未必有利，艺发局亦会就营运年期提出建议。

21. 工作小组成员的第二轮意见和提问如下：

- (i) 有成员认同将本项目订为政府负责的计划，以确保艺术发展中心能持续运作，不会因营运者未能承担亏损而须停止运作。他提醒与艺发局商讨营运细节时，须平衡各方的利益，亦要厘订政府和营运者间如何分配利润及分担亏蚀，例如要拟定组织架构，防止该局在有利润时增设职位。他认为这些是磋商重点，亦可减少日后营运时双方之间的矛盾。
- (ii) 有成员询问艺术发展中心的设施与现时小区会堂的租用条件有何不同，包括地区团体会否享有场租减免，是否只有部分艺术项目的活动才可申请租用设施及与艺术无关供居民参与的班组可否申请。
- (iii) 有成员指艺发局非常重视此项目。他亦期望政府能资助本项目。
- (iv) 有成员询问引入商业行为到艺术发展中心须否申请改变土地用途和日后地租及差饷的安排。他指，如艺术发展中心须缴付地租及差饷，金额可不少，加重营运者的负担。
- (v) 有成员建议政府为项目设立营运基金，以免息贷款向基金注资一亿至两亿元，未来有盈余时会归还政府。另有成员认同上述做法，并提议营运者亦须缴付按金，以保障营运水平及项目的延续性。

22. 主席表示，他亦有参与艺发局主席及大埔区议会主席就本项目进行的会议，鉴于预期中心会录得亏损，而艺发局对承担整个项目亦有保留，大埔民政处正积极争取相关政策局支持承担日后部分恒常开支，一切仍在商讨阶段。他续指，整座艺术发展中心的恒常开支(如建筑物的结构维修等)庞大，区议会或艺发局均无力承担，所以政府是否愿意资助本项目是关键。故此，是次顾问公司的简介只是初步规划，未能提供财政概况的实际数字。

23. 大埔民政事务专员苏植良先生响应如下：

- (i) 大埔民政处基本上已取得民政总署支持，会继续与相关政策局商讨把项目订为政府责负，并由政府提供资助，下一步工作是要申请拨款，实际申请的金额仍有待确定，惟在申请前必须先订定将中心交予艺发局营运的详情及监管其营运的措施，暂时大埔民政处和艺发局仍未达到共识，他希望继续磋商后能落实营运方案。
- (ii) 项目所得利润应用作营运艺术发展中心，中心的营运情况将由一个委员会负责监察，委员会成员包括大埔区议员及大埔民政处代表，艺发局须每年向委员会呈交收支报告。要确保营运资金及利润用得其所，在赏罚制度以外，仍可考虑其他可行措施。
- (iii) 在落实艺术发展中心为政府负责的计划后，地租及差饷或可获豁免，这方面仍需与库务署讨论。如项目不以政府计划的形式推行，而艺发局再将艺术发展中心的设施租出及引入商业行为，即有须要缴交地租及差饷。早前，大埔民政处已聘请顾问公司，拟订中心内用作商业用途、表演及其他用途的面积各占多少，并协助就可能涉及土地用途改划等而须进行的申请程序。
- (iv) 财政安排是本项目须首要处理的问题。中心必须有稳固的财政根基才可推行，并长远健康地发展。大埔民政处现正争取为项目设立一个营运基金，而非政府的免息贷款。就要求营运者缴付按金的建议，他解释艺发局及民政总署的资金来源相同，设按金的建议或许作用不大，反而可探讨其他方法监管营运。

24. 邱诗颖女士响应指，艺术发展中心的性质有别于小区会堂，并交由艺发局负责营运，因此租用条件的细节仍未有详细安排。由于这个为大埔区议会的小区重点项目之一，因此大埔民政处会争取营运者另行处理本区团体的租用申请，至于会否有租金优惠或个别时段让本区居民优先使用等则未有定案。然而，有见艺术发展中心预计会录得亏损，因此初步规划内，租用设施的都需收取合理及与时下其他艺术中心相若水平的费用。总括而言，大埔民政处备悉区议员的意见，并会与营运者协商，使本区居民可享用中心内的设施。

25. 主席总结，艺术发展中心项目较复杂，艺发局的参与对项目成功与否亦非常关键，该局已尽力提供协助。现时，艺术发展中心的详细规划仍待政府决定是否资助项目才可进行。

IV. 其他事项

26. 有成员呼吁区议员参与大埔青年艺术节 2015。

V. 下次会议日期

27. 下次会议日期另行通知。

28. 余无别事，会议于下午 4 时 18 分结束。

大埔区议会秘书处

2015 年 6 月