



2022年歷史建築活化資助計劃-望廈山房



招租及資助目的



為更好推動歷史建築的保護和活化，促進本地文化社團提供多元化的文化活動和體驗，文化發展基金推出具條件活化的**歷史建築場地**以及提供適度的**財政資助**作為優惠條件，吸引**企業與文化社團合作**，善用歷史建築推出對社會經濟、文化旅遊和豐富城市文化氛圍具裨益的**活化項目**，並由企業為主體負責場地的日常營運與建築使用期間的維修保養工作，以使澳門的歷史建築能夠成為支持澳門產業多元發展的力量。



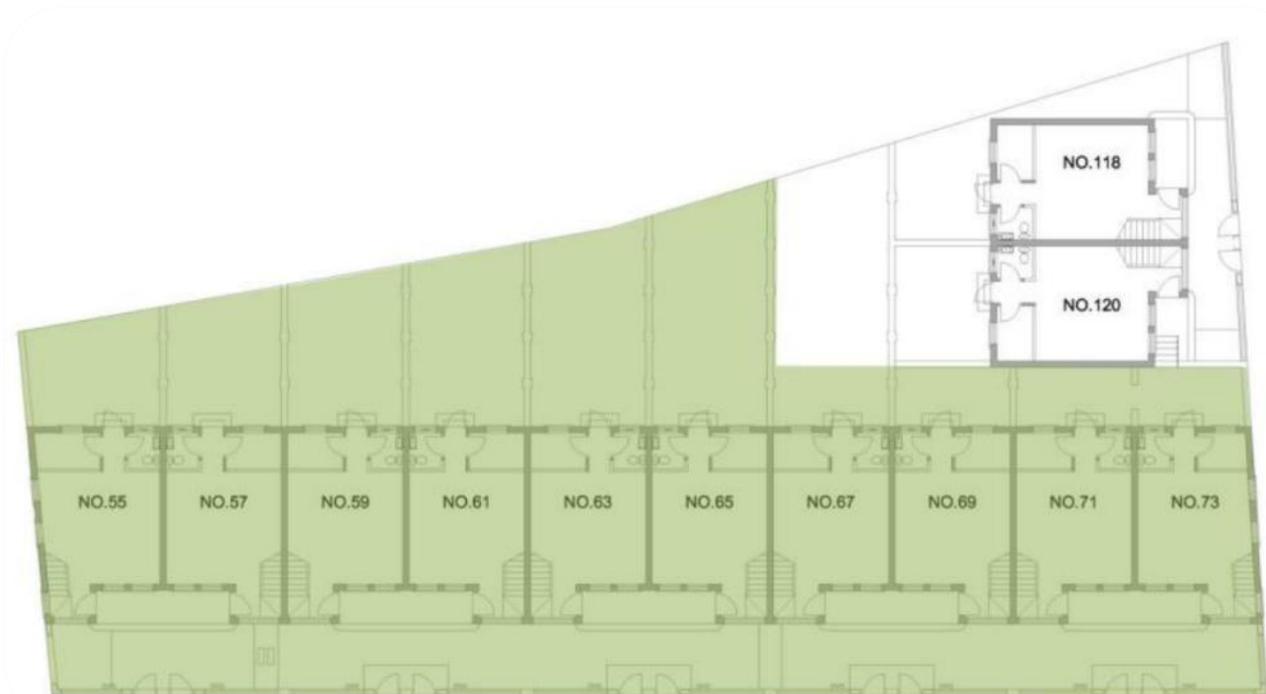


歷史建築場地



歷史建築場地	望廈山房
地址	美副將大馬路55-73號
總建築面積	764平方米 (共10間獨立房屋，每間房屋38.2平方米*2層，格局相同)
佔地面積	825平方米 (前院191平方米，房屋382平方米，後院252平方米)
建成年份	1952年
地段屬性	現為文化局轄下設施，不屬於文物建築
修復狀態	文化局已完成前期修復
活化方向	具澳門文化特色的文創複合空間

可供使用範圍



歷史建築場地

建築物概況及特色

為一組聯排建築物，共分為**10**個獨立房屋，每間屋約76平方米，各房間的平面和空間格局相似，皆為樓高兩層並設前院和後院。建築群於上世紀五十年代初建成，坡式鋪瓦屋頂，磚混結構，活化前一直用作為**公務員宿舍**。

周邊環境

位於民生區及兩條主要的交通幹道的轉折處，交通位置便利，亦毗連**市政牧場舊址、觀音古廟、先鋒廟、冼星海紀念館、普濟禪院**等歷史建築，人文氛圍濃厚。





申請資格



1. 如屬**自然人商業企業主**，其須為澳門特別行政區居民，且其企業須為稅務效力而已在財政局登記。
2. 如屬**法人商業企業主**，須在澳門特別行政區依法設立，其百分之五十以上的資本由澳門特別行政區居民擁有，且其企業須為稅務效力而已在財政局登記。
3. 申請人須與**澳門文化社團**長期合作營運其中**3 間獨立單元建築**，合作社團須於**2018年12月31日**或之前已在澳門依法設立及在《澳門特別行政區公報》上刊登章程註冊的非牟利本地社團。



資助期、資助名額、資助方式



資助期

: 60個月

- 預計2023年上半年開始，由場地交付日開始計算。
- 當中最長12個月用於實施活化工程及申領各項牌照。
- 資助期第36個月將進行中期評估。

資助名額

: 1名

資助方式

: 補貼。

金額上限、範圍

資助金額上限：項目預算支出的15%，上限為100萬澳門元。

基金以實報實銷形式資助場地對外開放營業前的裝修費用、設備及傢俱購置費用，以及項目於資助期內的推廣及宣傳費用。

不可獲資助的開支包括生產材料及製作費用、人事費用、水電保險等雜費、專業服務費、核數費用、行政開支、交際、差旅費、膳食、稅項及上述沒有提及的其他開支。

！倘項目的執行違反衛生局發出的防疫指引，相關的開支將不獲資助。

✓ 資助扣減情況

倘總結時受資助項目的實際支出低於申請表的預算支出，將按比例 $[(\text{預算支出} - \text{實際支出}) / \text{預算支出}]$ 扣減資助金額。

發放方式、自有資金

發放方式

一次性全額發放。

自有資金

受益人須於專用帳戶存入自有資金（**基金批給額度的50%**）作為項目的啟動資金，基金將在受益人存入自有資金後，向受益人發放全額資助款項。

關聯交易規定

申請階段—申報

- 若申請人將向有關聯關係的供應商採購服務或商品，須在申請文件中披露相關交易資訊。

項目執行階段—申報及額外詢價

- 對於使用基金補貼支付的關聯交易，申請人須申報及提供文件證明已額外向至少2間非關聯方的供應商進行詢價，基金將以最低價格的報價為開支確認上限。

關聯交易：

1. 申請人(自然人商業企業主)為供應商的股東、供應商的行政管理機關成員。
2. 申請人(自然人商業企業主)的配偶/父母/子女為供應商、供應商的股東、供應商的行政管理機關成員。
3. 申請人(法人商業企業主)的股東、行政管理機關成員及上述兩者的配偶/父母/子女為供應商、供應商的股東、供應商的行政管理機關成員。
4. 申請人(法人商業企業主)為供應商的股東。
5. 供應商為申請人(法人商業企業主)的股東。



活化方案要求



活化目標：保存並發揮建築自身特色、活化成果可供社會共享利用、為社區注入活力、打造澳門文創空間。

✓ 保育建築

彰顯歷史建築場地的文化歷史和建築價值，空間活化的佈局和利用規劃能突顯和展現建築美學價值和特色。

✓ 商業運作

具完善的商業模式及營運計劃，積極拓展收入，以達致可持續經營。

活化原則

✓ 社區發展

豐富的社區營造活動規劃，舉辦多元化活動有助建築物與社區產生連結，吸引市民或外地遊客參與，達致凝聚社區居民、塑造地方形象、引流入區的效果。

✓ 文化特色

善用文化創意元素展現澳門特色文化，推廣代表澳門形象的文化品牌（如中西文化交融城市、世界文化遺產、非物質文化遺產、創意城市美食之都、文化+旅遊元素），增加澳門特色文化的傳播力和影響力。



活化方案要求



建議申請人在方案構思中延伸考慮以下要點：

- 1. 明確望廈山房的對象定位**，如外地旅客/本澳市民/周邊社區居民等，並就方案如何能滿足目標群體對文化生活、文化空間、文化旅遊等需求進行闡釋；
- 2. 挖掘望廈的社區歷史價值、發展脈絡、社區特色**，與周邊建築景點等文化資源進行有機融合，說好望廈故事。
- 3. 擬定可量化的經營目標和成效指標**，如達成項目於營運期間收獲本地及外地媒體報導數量、引流多少旅客到訪、獲得獎項、獲得社會正向評價、赴外推廣交流次數等。

租賃期及租金

租賃期：60個月

第一年	用於實施活化工程及申領各項牌照(最長12個月)
第二年	正式營運
第三年	持續營運
第36個月	中期評估
第四年	持續營運
第五年	持續營運

租金

1. 租金底價(每月)：MOP100,000。
(申請人建議的租金金額不得低於每月租金底價)
2. 租金調整：基金可於租賃期滿36個月時調升租金，租金調升幅度上限為10%。
3. 免租期：由場地交付予受益人之日起至場地正式對外開放之日，上限為9個月。
4. 歷史建築場地的租賃以資助批給為基礎，倘若資助批給被取消、資助終止或資助期屆滿，則場地的租賃亦告終止。

場地營運內容要求

10間獨立單元建築的其中3間須與本地文化社團長期合作營運作以下用途：

- **藝文展示**：展示澳門本地原創藝術作品或與澳門相關的主題展覽；
- **親子活動**：為兒童或親子提供免費/收費的遊樂體驗活動/設施、文化藝術相關課程等。

- 另外**7間**由申請人**靈活規劃**，可用作商業經營、特色餐飲、銷售或服務行業；鼓勵用於有利旅遊和文化產業發展的用途。

- 須於場地交付予之日起計**12個月**內**完成**倘有的**裝修改造工程**，並正式對外開放，但獲基金延長該期間者除外。
- 須設有固定空間以**銷售最少20個澳門原創文創品牌**的產品。
- 須恆常性地展示最少**10名**本澳藝術家的至少**10件**作品作為場地裝飾擺設。
- 每年最少舉行**12場**開放公眾參與的**社區或文化活動**(如演出、體驗工作坊、市集、分享會、講座、放映會等)。
- 購買火險及民事責任保險 (投保總額不少於**200萬澳門元**) 。

場地營運具體要求

開放要求

- 向**公眾開放**，開放範圍佔總面積的**八成**或以上；
- 在租賃期間保持運營，每日的基本營業時間不得少於**8個小時**；
- 可選定除星期六及星期日外的一日為**週休**；
- 可在10個強制性假日中選定**最多5日**休假。
- 每年提供至少**300平方米**的場地供基金免費使用，每年使用的天數不超過**30天**。

申請人為營運主體

- 不得將全部空間**轉租**；
- 得基金同意才可將**部分地方轉租**；
- 允許**短期轉租**（例如舉辦展覽、課程、演出等）。
- 不得將全部或部分的合同地位轉移，或以任何形式將建築物出借或轉讓予他人經營或管理。

場地裝修工程、保養維護要求

裝修工程

- 場地活化所涉及的一切**工程工作**，必須符合地段正式發出之**規劃條件的要求**；
- 不涉及內部結構更改的**室內裝修**、**小型維修工作**，需於項目進度報告中進行說明；
- 涉及**室外工程**（包括戶外裝置）、**內部結構更改工程**（如打通內部空間）則必須**事先獲基金許可**，並按澳門現行**工程申請程序**向相關部門提出申請，經諮詢**文化局意見**並獲批准後方可實施，且須購買**建築工程責任險**；
- **裝修工程完成後15日內**，通知基金派員檢查，若符合要求方可正式營運，否則受益人需展開修正工程直至符合要求。

保養維護

- 承擔建築物的**缺陷之維修**，既有之**機電、消防及供排水系統的維修**、**消耗性物品的維修及更換**、**場地保安**；
- 每年至少進行一次**定期結構安全檢查**並作相應紀錄；在每年**颱風季節前**須進行具針對性的**抗災排查**；
- 為場地內的**樹木**進行檢查、**修剪及養護**。

申請文件

申請期：2022年11月1日-2023年1月13日

1. “歷史建築活化資助計劃” 申請表；
2. 申請資助項目的詳細計劃書（載有項目營運與宣傳的規劃及時間表，且包括與合作社團的詳細營運計劃，列明使用空間規劃、提供的文化活動或體驗類型、收費等）；
3. 財務預算(須按基金要求格式填寫, 即附表2)；
4. 申請人在商業管理、文創空間營運及文遺保護方面的經驗及項目執行團隊主要成員的履歷；
5. 合作社團介紹，內容包括過往曾舉辦活動及成效、在文創空間營運上的經驗等；
6. 申請人與合作社團的意向書或同等文件，須由雙方代表簽署蓋章。
7. 基金要求之場地營運內容規劃（須按基金要求格式填寫, 即附表4）；
8. 歷史建築場地空間規劃及功能分區圖、場地設計概念描述及設計示意圖或效果圖，以及擬購設備及傢俱表（須按基金要求格式填寫, 即附表3）。

核心文件

不接受補交

截止日期前必須交齊

申請文件

申請期：2022年11月1日-2023年1月13日

資格文件

經基金通知
方可補交

1. 法定代表及股東的身份證明文件影印本及倘有的商業登記證明；
2. 營業稅申報表（M/1表格）影印本或財政局發出的開業聲明；
3. 由財政局發出的無欠債證明；
4. 最近期的營業稅徵稅憑單影印本 - M/8表格；
5. 近兩年的收益申報書副本；
6. 向社會保障基金供款的證明文件影印本；
7. 企業的財務狀況說明（須按基金要求格式填寫, 即附表1）；
8. 合作社團最新刊登於《澳門特別行政區公報》的社團組織章程及由身份證明局發出的社團領導架構證明書。

活動和項目評審委員會

共3-7名專家，分別來自商業界別、學術界別、文化界別。

至少過半數成員出席時方可舉行會議。

獲選

申請人須出席會議答辯，經評審後，得分排名最高且達60分或以上的項目方具條件獲批給資助。

評審準則

評審標準

1. 項目經營規劃方案 (20%)
2. 空間規劃方案 (15%)
3. 申請人的經驗和資源及項目執行團隊的技術能力，以及合作社團的過往經驗和成效 (15%)
4. 項目預期的經濟效益 (15%)
5. 項目預算的合理性 (15%)
6. 項目對文化資源的運用和社會效益 (10%)
7. 租金 (10%)

✧尚須考慮申請人倘曾獲批給資助項目的執行及償還記錄。

項目內容更改

不涉及偏離項目的核心且仍符合資助要求

- 在提交報告時進行說明，可因應市場環境靈活作出調整。
- （如對於商業營運上的決定：設計概念、宣傳方式、銷售方式、非主要團隊成員變更、舉辦的文化活動、提供的產品或服務、場地開放的範圍及時間等方面。）

涉及改變項目的核心

- 須提出申請並由基金作出事前審批。
- （如屬於更改股東、項目負責人、核心團隊成員、長期合作的本地文化社團、經營模式、涉及重新進行裝修工程等。）

無法判斷？

如受益人未能判斷更改之項目內容是否須事先審批，受益人更改前可向基金查詢。

提交報告

1. 簡報

每季提交(即每個執行年度的第3個月、第6個月及第9個月)

2. 項目進度執行報告

每隔12個月之翌月最後一天前提交。

3. 總結報告

完成項目後的30天內提交。

4. 核數報告

提交進度報告期限後30天內及完成項目後的60天內提交。

實地查訪

資助期間每年最少進行一次實地查訪。

中期評估

資助期第36個月進行，包括：

1. **實地考察**：檢視場地的平日實際營運和人流狀況、建築物的維護情況。
2. **文件評審**：根據第一、二及三期項目進度執行報告，評估場地的營運表現及成效、社會效益、財務收支情況。
3. **評估會議答辯**：受益人匯報過去36個月場地營運情況，並就不足之處提出改善措施。

報告附帶的證明文件

1. 銷售產品目錄及圖片；
2. 舉辦展覽、社區文化活動、親子活動、工作坊等活動的相片或影像記錄；
3. 場地內裝飾擺設澳門藝術作品的記錄；
4. 宣傳品圖片（如宣傳刊物、紀念品及衍生品）；
5. 宣傳活動資料（如線下宣傳活動照片、線上宣傳截圖及點擊數據、宣傳片檔案等）；
6. 媒體報導；
7. 其他可體現項目成效的資料。

後果

逾期提交報告

對超出期限遞交報告的項目將被記錄違規一次，並視乎發生次數，扣減補貼資助：

- 1次：扣減5%
- 2次：扣減10%
- 3次：扣減15%
- 4次：扣減20%
- 5次或以上：扣減25%

* 以上扣減與項目支出不達預期的資助扣減疊加計算，經扣減後資助款項 = 批給資助金額 * $(1-A)*(1-B)$

違反場地營運、裝修改造工程及場地保養要求

基金可發出書面警告；
受益人未按照要求完成糾正，基金將向其科處為MOP2,000的罰款，並發出第二次書面警告；
受益人仍未按照要求完成糾正，基金須取消資助批給。

未能通過中期評估

終止租賃及終止資助，受益人須於接獲基金通知後60日內向基金歸還場地，並按實際支出規模作資助扣減。

租賃的終止

基金須終止租賃情況

- 受益人在未得到基金的同意下將全部或部份場所長期轉租出去；
- 受益人將全部或部分的合同地位轉移，或以任何形式將建築物出借或轉讓予他人經營或管理；
- 受益人作出的活動或對場地的經營模式違反現行法律規定、涉及危及公眾安全、危害國家安全、違反公共秩序或善良風俗的行為；
- 累計罰款金額超過MOP 30,000。

基金可終止租賃情況

- 超過一個月不繳納已到期的租金或罰款；
- 違反場地營運、裝修改造工程及場地保養維護的要求。

上述租賃終止情況將導致資助批給取消

資助批給的取消

基金須取消資助批給情況

- 作出虛假聲明、提供虛假資料或利用不法手段取得資助款項。
- 將款項用於非批給用途。
- 讓第三人使用資助款項。
- 違反謹慎、合理規劃及組織受資助的活動或項目的義務而導致對參與者或公共利益，尤其是公眾安全或社會秩序造成嚴重風險或損害；
- 作出的活動或對經營模式涉及危害國家安全、違反公共秩序或善良風俗的行為。
- 不再符合申請資格要求、且未於基金訂定的期間內補正不當情事。
- 因違規而導致的終止租賃情況。

基金可取消資助批給情況

- 受益人在資助期內終止執行或未完成活動及項目；
- 違反章程的其他規定；
- 違反協議書訂定其他取消批給的情況。

取消資助批給的後果

1. 通知之日起計30天內返還已收取的全部資助款項；
2. 列入凍結名單，通知日起計一年內拒絕其提出的資助申請。



基於公共利益終止租賃及終止資助



- 基於**公共利益**且經適當說明理由，基金可**終止租賃**，但受益人具有**收取合理賠償**的權利。
- 上述情況會導致**終止資助**，即受益人須於接獲基金通知後60日內向基金**歸還場地**，並按實際支出規模作**資助扣減**。

場地退還

- 倘取消資助批給、終止資助或資助期屆滿，又或終止租賃，受益人均需於接獲基金通知後**六十日內**對歷史建築場地的**內部及外部恢復至最近一次獲基金和權限部門批准的更改工程驗收後之狀況**，並**清理不屬於場地原有之物品**，以及**返還場地**。
- **基金保留權利要求**受益人恢復和清理場地狀況達至**基金認可的程度**（不適用於基於公共利益終止租賃的情況）。
- 倘受益人違反上款規定，每**延遲一天**必須向基金繳付**MOP3,000**。
- 就實施上述**場地復原**工作所產生之一切**費用及責任**由**受益人承擔**。



查詢方式



電話：2850 1000

傳真：2850 1010

電子郵件：dgaf@fdc.gov.mo



謝 謝