

2009年2月24日

討論文件

## 立法會發展事務委員會

### 活化歷史建築伙伴計劃

#### 目的

本文件旨在向委員匯報活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）下第一批7幢歷史建築的甄選結果，以及活化計劃的未來路向。

#### 背景

2. 自《2007-08年度施政報告》公布“文物保育政策”後，我們曾於2008年12月19日向委員匯報各項文物保育措施（包括活化計劃）的推行進度。活化計劃邀請《稅務條例》第88條所界定的非牟利機構，申請以社會企業形式活化再用指定的政府擁有的歷史建築。活化計劃的詳情載於2007年12月20日立法會CB(2)637/07-08(03)號文件。

#### 評審申請

3. 政府於2008年2月22日推出活化計劃。第一批接受申請的建築物有7幢：

- (a) 舊大澳警署；
- (b) 芳園書室；
- (c) 荔枝角醫院；
- (d) 雷生春；
- (e) 北九龍裁判法院；
- (f) 美荷樓；以及
- (g) 舊大埔警署。

當局共接獲114份申請。活化歷史建築諮詢委員會(委員會)於2008年5月成立，以審核申請。委員會由10名非官方成員及3名官方成員組成，他們為歷史研究、建築、測量、社會企業、財經等界別的專業人員及專家。

4. 委員會曾視察第一批所有7幢建築物，並在2008年6月中至2009年2月初期間舉行16次會議，審批申請。委員會按照一套評分標準(清楚載列於申請資料)檢視和評審申請。該評分標準包括以下項目：

評審範疇	比重
<b>1. 彰顯歷史價值及重要性：</b> 建議書可如何彰顯有關建築的歷史價值或重要性；計劃如何把歷史建築改建成獨一無二的文化地標。	20%
<b>2. 文物保育：</b> 保育概念計劃及設計意念、設施明細表、保存建築真確性、技術顧問名單、符合現行規定(如符合《建築物條例》的規定)、翻新歷史建築的建設成本，以及需要政府給予多少財政資助以支付建設成本。	20%
<b>3. 社會企業的營運：</b> 計劃的目標、計劃簡介、對於社區或社會價值的裨益、計劃服務對象、對有關服務的需求、歷史建築開放予公眾的程度，以及預期創造的職位。	20%
<b>4. 財務可行性：</b> 業務計劃、預期收支結算表、開辦成本、現金流量預算表、營業額計算基準、員工薪酬開支預算表、成本控制措施、財政可持續性、非政府資助來源，以及需要政府多少財政資助以支付開辦成本和營運赤字。	20%
<b>5. 其他：</b> 申請機構的歷史、宗旨、所提供的主要服務、經費來源、組織體制、管理能力、過往的經驗等。	20%

5. 評審分為兩輪，第一輪根據申請表格上所提供的資料進行。第一輪評審後，委員會初步選出14份申請進入第二輪評審。當時所接獲的申請及入選第二輪評審的申請詳情如下：

歷史建築	申請書數目	
	接獲參加 第一輪甄選	入選 第二輪甄選
舊大澳警署	5	2
芳園書室	8	1
荔枝角醫院	10	2
雷生春	30	2
北九龍裁判法院	22	3
美荷樓	16	3
舊大埔警署	23	1
總計	114	14

6. 在進行第二輪評審時，入選的申請機構須就其申請，提交進一步的資料，包括更詳盡的技術建議書、開支預算及其詳細分項數字，以及各項假設的根據等。委員會亦曾與每個入選申請機構的代表會面，蒐集有關建議的第一手資料，並就他們的計劃的不同範疇提出問題。透過發展局轄下文物保育專員辦事處所提供的活化計劃秘書處，委員會亦已取得多個有關決策局／部門對這些建議的意見。附件1的列表載有活化計劃的主要活動和評審過程。值得注意的是，委員會為評審這些申請召開了16次會議，歷時差不多90小時，可見評審過程既精密而全面。

## 就申請作出的推薦

7. 發展局局長根據委員會就所有初步入選申請的優點進行的全面評審和仔細考慮，接納委員會就下列6幢歷史建築所作出的推薦：

### (a) 舊大澳警署

獲選申請機構 — 香港歷史文物保育建設有限公司建議把舊大澳警署改建為精品酒店，其內設有：

- 9間套房；
- 1間屋頂咖啡座；
- 1間圖書館；

- 1個用以展示舊大澳警署歷史的展覽場地；以及
- 其他附屬設施。

精品酒店將會推廣大澳的生態環保旅遊，並在大澳舉辦文化工作坊。

(b) 芳園書室

獲選申請機構 — 圓玄學院社會服務部建議把芳園書室改建為旅遊及教育中心，其內設有：

- 1間水陸居民博物館；
- 1間用以上課和舉辦活動的多用途室；以及
- 其他附屬設施。

中心將會舉辦生態環保旅遊及中國文化藝術課程。

(c) 荔枝角醫院

獲選申請機構 — 香港中華文化促進中心建議把荔枝角醫院改建為推廣中華文化及國民教育（兩者關係密切）的中心，其內設有：

- 19個課室；
- 展覽館；
- 1間設有85個客房的旅舍；
- 園景花園；以及
- 其他附屬設施。

中心會在本港舉辦教育課程及文化交流活動，並同時與海外機構合辦海外課程及交流活動。

(d) 雷生春

獲選申請機構 — 香港浸會大學建議把雷生春改建為中醫藥保健中心，其內設有：

- 5間診症室；
- 1間售賣中藥及涼茶的店鋪；
- 用以展示該幢建築物歷史的展覽場地（在露台）；
- 1個屋頂草藥花園；以及
- 其他附屬設施。

雷生春將會提供中藥診症服務、針灸和推拿服務。香港浸會大學中醫藥學院的學生亦會在該處實習。

(e) 北九龍裁判法院

獲選申請機構 — SCAD Foundation (Hong Kong) Limited 建議把北九龍裁判法院改建為藝術設計學院，作為薩凡納藝術設計學院在亞洲的分校〔註：SCAD為美國薩凡納藝術及設計學院(The Savannah College of Art and Design)〕。薩凡納藝術設計學院的另一分校設於法國的萊庫斯特(Lacoste)。學院內將設有：

- 約40個課室；
- 1個演講廳；
- 1個數碼製作室；
- 16個學系辦事處及教員室；
- 1間圖書館；
- 1個藝術廊；
- 展示該幢建築物歷史的展覽場地；以及
- 其他附屬設施。

學院將會開辦各種與數碼媒體有關的課程，供本地及海外學生報讀，共設1 500個全日制學額。學院亦可能會開辦兼讀課程。

(f) 美荷樓

獲選申請機構 — 香港青年旅舍協會建議把美荷樓改建為青年旅舍，其內設有：

- 124個多種面積的房間；
- 1間咖啡座及便利店；
- 活動室；
- 1間用以展示香港公共房屋歷史的博物館；以及
- 其他附屬設施。

旅舍將會舉辦文化導賞團，設立由石硤尾前居民組成的“前美荷樓居民網絡”。在開設香港公共房屋歷史博物館方面，旅舍會與房屋署緊密合作。

----- 各獲選計劃的評審詳情，載於附件2。

8. 該 6 個計劃對財政的影響、預計的工作時間表及對創造就業的影響，載於下表：

歷史建築	獲選計劃	政府對 資本成本的 資助 (百萬元)	政府對 社企營運 的資助 (百萬元)	預計 裝修期 (個月)	啟用 時間	創造就業		
						裝修期間	啟用時	
							全職 工作	兼職 工作
舊大澳 警署	大澳文物精品 酒店	64.9	無須資助	18	2011年 年底	103	10	10
芳園書室	「芳園書室」 旅遊及教育中 心暨馬灣 水陸居民博物 館	7.9	1.9	12	2011年 年中	21	6	40
荔枝角 醫院	香港文化傳承	193.9	2	21	2012年 上半年	262	53	47
雷生春	香港浸會大學中 醫藥保健中心 — 雷生春堂	24.8	2.6	18	2012年 年初	71	27	0
北九龍 裁判法院	薩凡納藝術及 設計(香港) 學院校院	無須資助	無須資助	15	2011年 年中	220	147	67
美荷樓	美荷樓為城市 旅舍	192.3	4.4	18	2012年 年初	290	42	63
總計		483.8	10.9	不適用	不適用	967	285	227

## 舊大埔警署

9. 委員會並沒有就舊大埔警署所收到的23份申請，向發展局局長作出任何推薦。在收到的23份申請中，大部分均建議把舊大埔警署用作營舍、舉辦課程／活動或展覽／辦事處用途。委員會認為大部分申請均未符理想，原因包括：

- (a) 申請機構未能解釋為何其計劃須在舊大埔警署這幢歷史建築進行；
- (b) 所提供的技術資料未足以使委員會對有關計劃作合理程度的評審；
- (c) 申請機構未能提供足夠證據支持其業務計劃，故未能證明其業務的長遠財務可行性。

委員會根據申請表上載列的資料，以及上文第4段所述的5個評審準則，初步只選出1份申請進入第二輪評審。經仔細審核申請機構在第二輪評審所提交的資料後，委員會認為該建議書的水平未高至可應得如此龐大的政府資助。考慮到舊大埔警署環境優美，面積6 500平方米的翻新費用不菲，委員會認為值得舉行另一輪申請，嘗試找尋能夠符合高水平的計劃。故此，委員會不推薦接納該份初步入選的計劃。相反，委員會建議把舊大埔警署列為活化計劃的下一批歷史建築。

## 獲選計劃帶來的裨益

10. 所有獲選計劃均可達致既保存歷史建築，又將之善加利用，以符合社會最大利益的雙重目標。此外，有關歷史建築經進行活化後，均保證會開放讓公眾參觀。這些文物計劃在施工期間會創造約1 000個職位，而在啓用後則創造約500個職位（包括全職和兼職）。這些計劃的其他裨益包括：

- (a) 除文物保育外，這些計劃亦有助推動香港特別行政區政府在藝術及文化、創意工業、旅遊、中醫藥等範疇的其他政策目標；
- (b) 由於這些文物建築大多位於較舊的地區，故此相關的活化計劃會透過引進新經濟活動，造成催化作用，對當地社區有正面效應。舉例來說，我們有信心大澳文物精品酒店計劃將會創立一個新地標，並能吸引更多遊人大澳。同樣地，深水埗的三項活化計劃（即北九龍裁判法院、荔枝角醫院及美荷樓）各具不同特色，有助吸引新人流，因而對這個較舊地區注入動力和新鮮感；以及
- (c) 為配合當局日益注重以地區為本的改善工作，這些計劃部分會與現有設施產生協同效應，或補足政府已規劃的工作。舉例來說，大澳計劃將可緊密配合政府擬大幅度改變大澳外觀所投資的6億元（估計）計劃，從而提升其對旅客的吸引力和推動地區經濟。芳園書室將會使到訪現已開放使用的馬灣公園第一期和規劃中的第二期的遊人，有更豐富的體驗。在深水埗，北九龍裁判法院和荔枝角醫院新設的藝術和文化用途，加上美荷樓計劃的營舍設施，將與附近的賽馬會創意藝術中心，發揮良好協同效應。

## 觀察所得

11. 我們自公布第一期活化計劃至今的工作，碩果良多，得到各方積極回應，我們深受鼓舞。從這次經驗中有數項觀察所得，可供我們日後推展善用文物建築時借鑑。有關觀察所得如下：

- (a) 歷史建築的翻新費用非常高昂。倘若這些政府擁有的歷史建築能予以善用，則政府便有充分理據提供非經常補助金，以支付有關翻新費用。活化計劃所提供的資助，深受對計劃感興趣的非牟利機構歡迎，因為籌募足夠經費以推行這些計劃的機會並不常有。我們相信這是最重要的理由，足以解釋為何第一批歷史建築所收到計劃書的質和量都令人鼓舞；
- (b) 歷史建築如有足夠地方，不論是在有關建築物內或其用地上或用地附近，便可提供更多創作和創新之空間，亦對社區帶來更多裨益。舉例來說，大澳文物精品酒店利用玻璃上蓋提供餐廳，而美荷樓則在後天井設置休憩處。日後，我們應嘗試找尋這些機會，例如我們正計劃在推出第二批歷史建築時，把文物建築附近的空置政府土地劃作休憩用地，併入將予活化的用地範圍；
- (c) 毫無疑問，要規劃和營運一個可自負盈虧的社會企業，並同時保存歷史建築的文物價值，殊非容易。故此，委員會用了很多時間和努力，選出最合適而且有相當機會能夠達到活化計劃雙重目標的計劃書。

## 未來路向

12. 發展局局長已就有關建議計劃給予原則上批准。獲選的非牟利機構可先着手進行招標前的準備工作，亦可承擔支出：

- (a) 展開各項招標前工作，包括地盤勘測和所需的技術研究、完成詳細設計及與其他建設工程計劃相似的行政程序等；
- (b) 部分計劃（芳園書室、荔枝角醫院及美荷樓）須就擬議用途向城市規劃委員會申請規劃許可；以及



- (c) 就個別計劃向立法會工務小組委員會／財務委員會尋求撥款資助事宜，進行準備工作。（註：就芳園書室而言，由於只屬小型工程項目，故此無須尋求立法會批准。至於北九龍裁判法院方面，獲選機構已承諾自行承擔資本成本。）我們會就每個計劃提交工務小組委員會討論文件前，視乎情況先行諮詢發展事務委員會。

13. 文物保育專員辦事處將與獲選機構緊密合作以落實撥款建議，並提供所需協助，使有關機構符合各項指定的行政和法定程序。我們亦須與獲選機構就擬訂租約和服務協議進行洽商。在有關計劃啓用時，文物保育專員辦事處會密切監察社會企業的營運情況，例如進行視察和仔細查核審計帳目。

## **徵詢意見**

14. 請委員備悉活化計劃第一期的甄選結果和建議的未來路向。

**發展局**

**2009年2月**

## 活化計劃的重要事項和評審過程

日期	事項
2007年10月	2007年10月10日，行政長官在《2007-08年度施政報告》公布“文物保育政策”，包括制訂一個新的計劃（其後稱為“活化歷史建築伙伴計劃”或“活化計劃”）讓非牟利機構以社會企業形式活化再用政府擁有的歷史建築。
	2007年10月11日，就“文物保育政策”發出立法會參考資料摘要予立法會議員，內容包括活化計劃的基本大綱。
	發展局透過派發小冊子及其文物保育網頁，公布第一批活化計劃7幢歷史建築的名單。
	發展局舉辦了兩次有關文物保育政策的論壇，蒐集有關推行活化計劃的意見。
2007年11月	發展局在公眾論壇就活化計劃的推行，向非牟利機構及專業團體作簡報及蒐集意見。超過200位來自100間非牟利機構及專業團體的代表出席。
	發展局就活化計劃的推行，向古物諮詢委員會作出簡報及蒐集意見。
2007年11月 – 2008年2月	發展局籌備有關7幢歷史建築的資料冊。
2008年1月	發展局就活化計劃的推行諮詢立法會民政事務委員會。委員支持計劃的推行。
2008年1-5月	發展局舉辦“文物保育宣傳運動”，包括在全港8個地點舉行有關文物保育政策和活化計劃的展覽。
2008年2月	2008年2月1日，發展局向立法會財務委員會申請開立一個10億元的非經常開支新承擔額，以支付活化計劃5年的非工程開支。財務委員會批准有關建議。

	2008年2月22日，發展局邀請非牟利機構就首批活化計劃的7幢歷史建築提交申請。
2008年3月	發展局舉行開放日讓非牟利機構及傳媒參觀7幢歷史建築。
2008年4月	發展局舉辦工作坊，向有興趣的非牟利機構解釋申請指引。超過200位來自約110間非牟利機構的代表出席。
	發展局成立文物保育專員辦事處，推行文物保育政策及活化計劃。
2008年5月	發展局局長委任活化歷史建築諮詢委員會(委員會)。
	在申請的截止日期2008年5月21日，發展局收到多個非牟利機構就活化7幢首批活化計劃歷史建築提交的114份建議書。
2008年6-7月	委員會到7幢歷史建築進行實地巡察。
2008年7-11月	<p><u>第一階段評審</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 委員會舉行多次會議，初步選出14間申請機構進入第二階段評審。獲選進入第二階段評審的申請機構須就其申請，提交更詳盡的技術及財務資料。</li> <li>• 獲選進入第二階段評審的申請機構獲安排到7幢歷史建築進行實地視察，以助他們擬備第二階段的建議書。</li> </ul>
2008年9月 – 2009年2月	<p><u>第二階段評審</u></p> <p>委員會舉行多次會議，包括與獲選進入第二階段評審的14間申請機構會面，評審他們提交的進一步資料。委員會就各歷史建築的獲選機構作出推薦。</p>
2009年2月	委員會向發展局局長提交獲推薦的機構。
	發展局局長向獲選機構發出原則上批准通知。
	2009年2月17日，發展局於新聞發布會公布第一批活化計劃的結果。
	2009年2月24日，發展局會在立法會發展事務委員會匯報評審結果。

## 獲選項目評審詳情

### 舊大澳警署

項目：大澳文物精品酒店

機構：香港歷史文物保育建設有限公司

#### I. 歷史建築的基本資料及收到的申請書數目

##### 舊大澳警署

- 地址：大嶼山大澳石仔埗街
- 總樓面面積：1,000 平方米
- 建成年份：1902
- 評級：三級
- 可能用途：精品酒店、咖啡座、博物館、生態環保旅遊
- 共收到的申請書數目：5
- 進入第二階段評審的申請書數目：2

#### II. 獲選項目基本資料

- 範疇及裨益：
  - 把舊大澳警署活化為一個富有殖民地色彩而且享環海美景的主題精品酒店，內設 9 間套房。該址位處漁村，盡顯獨有的自然風光，更讓顧客體驗殷勤之道。
  - 推廣大澳為一個擁有高度文化、歷史及環境價值的自然生態旅遊點。
  - 推動地方社區參與活化歷史建築，為當地居民提供就業機會。
- 建設成本：約 6,490 萬元
- 營運社會企業所需的政府資助：不需要
- 預計達到收支平衡的時間：第 1 年底
- 創造就業：在建築物修復期間創造 103 個職位；計劃營運時，將會為當地居民創造 10 個全職及 10 個兼職職位。

- 預計人流：在首三年，每年約 61 000 人次。
- 預計施工期：約 18 個月
- 預計計劃開始營運時間：2011 年底

### III. 項目獲選原因

#### 整體：

- 在以下四方面取得非常高的分數：彰顯歷史價值及重要性、文物保育、社會企業營運及財務可行性，而在其他考慮因素方面亦取得頗高分數。
- 在其他考慮方面，雖然獲選機構為一個在 2007 年 12 月才新成立的非牟利團體，但機構致力保護歷史建築、推廣文物及歷史地點的保育與欣賞。董事局成員在設計及管理新加坡多個文物建築的保育及活化項目方面，亦擁有豐富經驗。

#### 各個範疇：

##### 彰顯歷史價值及重要性

- 高度掌握了建築特性，提出創新方案去保育、恢復及善用建築物的文化價值，同時充分保留其真確性。
- 有信心在計劃開始營運時，能把建築物打造成區內的獨一無二地標。
- 設立開放予公眾的文物圖書館／博物館及展覽廳，展示舊大澳警署和大澳的歷史；舉辦生態導賞團參觀鄰近文物地點。

##### 文物保育

- 表現了對該址和保育指引有非常透徹的了解，並成功在保持歷史特色和符合現行規定之間取得平衡。
- 建議書的質素十分高。計劃顧問曾負責活化伯大尼修院的項目，該計劃贏得聯合國教科文組織的獎項。
- 成為吸引遊客的標誌景點。
- 計劃將會保留建築物後面的平台部分，為酒店提供優質活動場地。

### 社會企業營運

- 為政府對大澳的長遠活化計劃帶來正面效應，並為地區經濟帶來新活力。
- 推動文物保育、環保保護及旅遊，並在三者之間達到協同作用。
- 協助保存大澳的獨特文化傳統。
- 透過為當地及鄰近居民提供導賞員培訓及語言學習機會，推動社區參與。

### 財務可行性

- 預計達到收支平衡的時間: 第 1 年底
- 在預期顧客人數及財務預算方面，提供了詳細而完備的理據。

### 其他考慮

- 於 2007 年 12 月新成立的非牟利團體，致力保護歷史建築、推廣文物歷史地點的保育與欣賞，以及這些建築和地點在我們生活中的重要性。
- 董事局成員在設計及管理新加坡多個文物建築的保育及活化項目方面擁有豐富經驗，包括浮爾頓酒店及度假屋、遠東坊、浮爾頓水船樓、雅柏酒店、Clifford 碼頭、浮爾頓港灣酒店、浮爾頓一號及前海關大樓。
- 我們亦注意到該非牟利團體和香港一個商業機構有關連。這是政府、商界及社區三方合作推廣社會企業的好例子。

## 芳園書室

項目：「芳園書室」旅遊及教育中心暨馬灣水陸居民博物館

機構：圓玄學院社會服務部

### I. 歷史建築的基本資料及收到的申請書數目

#### 芳園書室

- 地址：荃灣馬灣田寮村
- 總樓面面積：140 平方米
- 建成年份：1920 - 1930
- 評級：尚未評級
- 可能用途：小型圖書館、自修室、社區用途
  
- 共收到的申請書數目：8
- 進入第二階段評審的申請書數目：1

### II. 獲選項目基本資料

- 範疇及裨益
  - 開設旅遊及教育中心暨馬灣水陸居民博物館。
  - 向遊客介紹馬灣漁業的歷史和文化。
  - 提高公眾保護自然生態的意識。
  - 推廣中國文化及藝術。
  - 促進地方社區經濟，提供就業機會。
  
- 建設成本：約 790 萬元
- 營運社會企業所需的政府資助：約 190 萬元
- 預計達到收支平衡的時間：第 3 年
- 創造就業：在建築物修復期間創造 21 個職位；計劃營運時，將會創造 6 個全職及 40 個兼職職位，並會優先聘用漁民及弱勢社群。
- 預計人流：在首三年，每年約 27 000 人次。

- 預計施工期：約 12 個月
- 預計計劃開始營運時間：2011 年中

### III. 項目獲選原因

#### 整體：

- 在以下三方面取得非常高的分數：文物保育、社會企業營運及其他考慮因素；在歷史重要性方面亦取得頗高的分數，在財務可行性方面則取得滿意分數。
- 在財務可行性方面，我們注意到建築物相對較小和位於偏遠地區，故此要達到財務自負盈虧並不容易。雖然如此，獲選機構將盡最大努力，善用毗鄰的旅遊景點，例如挪亞方舟，來提高顧客人數。鑑於申請機構享負盛名而且悉力以赴，此計劃將有很大的成功機會。

#### 各個範疇：

##### 彰顯歷史價值及重要性

- 開設博物館以展示馬灣漁業歷史，並安排當地漁民親述漁家生活和傳統風俗故事。
- 邀請遊客參與由漁民示範的活動，例如起桅升帆、醃製咸魚、編織漁網等。
- 舉辦由原居民擔任導遊的生態導賞團，讓遊客乘坐漁家小艇，體驗出海捕魚和養魚過程；同時遊覽馬灣島上原始森林及歷史遺跡。
- 舉辦中國文化和藝術的教育課程。

##### 文物保育

- 在面對用地的各種環境限制下，如欠佳的交通設施和建築物位於凹陷的地勢，仍能以合理成本，符合現行各項規例。
- 改善現有的行人徑，以提升到達該址的方便程度。在建築物內部加建升降機，以供用作無障礙通道。
- 由於建築物位於凹陷地勢，故須利用特別的技術設計，改善排污系統。
- 設計概念顯出心思，而建議的用途亦與當地社區有緊密聯繫。



### 社會企業營運

- 與附近的旅遊點產生協同效應，如馬灣公園第一期，包括挪亞方舟，以及不久將來建成的馬灣公園第二期。
- 提高公眾保護生態的意識，並促進地區層面的經濟。
- 推動當地漁民參與生態導賞工作，提升地區和諧。

### 財務可行性

- 預計達到收支平衡的時間: 第 3 年
- 在預計顧客和財務預算方面，提供了詳細而完備的理據。

### 其他考慮

- 於 1953 年成立的傳統非牟利團體，由 1956 年起成為慈善團體，其社會服務部於 1974 年設立。
- 提供多元化服務，包括社會、教育及文化服務。
- 在提供社會服務予長者及弱勢社群方面，具有豐富經驗。
- 能從社區組織得到強烈支持。

## 荔枝角醫院

項目：香港文化傳承

機構：香港中華文化促進中心

### I. 歷史建築的基本資料及收到的申請書數目

#### 荔枝角醫院

- 地址：九龍荔枝角青山道 800 號
- 總樓面面積：6 500 平方米
- 建成年份：1921 – 1924
- 評級：三級
- 可能用途：度假營、旅舍、文化藝術村、學院
  
- 共收到的申請書數目：10
- 進入第二階段評審的申請書數目：2

### II. 獲選項目基本資料

- 範疇及裨益
  - 設立一個文化旅舍，有 85 間客房及多個中式庭園。
  - 保存歷史建築，承傳建築物及其鄰近社群的歷史價值。
  - 推廣中華文化及國民教育，兩者之間有緊密關係。
  - 舉辦中華文化教育課程、香港和海外的文化交流活動、遊學團、論壇和工作坊。
  - 鼓勵社會參與，推動社會和諧和地方經濟。
  
- 建設成本：約 1 億 9 390 萬元
- 社會企業營運所需的政府資助：約 200 萬元
- 預計達到收支平衡的時間：第 3 年
- 創造就業：在建築物修復期間創造 262 個職位；計劃營運時，將會創造 53 個全職及 47 個兼職職位，並優先聘用該區的低收入人士及單親人士。

- 預計人流：在首三年，每年約 115 000 人次。
- 預計施工期：約 21 個月
- 預計計劃開始營運時間：2012 年上半年

### III. 項目獲選原因

#### 整體：

- 在以下四方面取得非常高的分數：彰顯歷史價值及重要性、文物保育、社會企業營運及其他考慮。在財務可行性方面也取得頗高分數。
- 在財務可行性方面，我們留意到獲選機構須花很大努力來提升課程吸引力，以便有足夠顧客以確保計劃能自負盈虧。我們亦留意到獲選機構可從不同途徑得到強大財政支援。

#### 各個範疇：

##### 彰顯歷史價值及重要性

- 計劃的中式庭園設計與原殖民地建築的風格相融合，可把歷史建築改建成有趣的文化地標。
- 設立一個保育展館和一個文物館，展示前荔枝角醫院和荔枝角區的歷史。
- 免費開放予公眾參觀，使公眾可欣賞歷史建築的價值及重要性。

##### 文物保育

- 該址面積是活化計劃中最大的，約 32 000 平方米，當中包括超過 15 座建築物，分布於上、中、下三個區，它們將由升降機和橋連接。
- 現代氣息與中國文化和建築的特徵巧妙融合。
- 對該地點進行了非常全面的研究，並提出了很好的建議克服該用地的限制。
- 有效地保存該歷史建築，為它帶來新的生命。計劃所需費用合理，而且清楚詳細列明。

##### 社會裨益

- 為荔枝角醫院帶來新的生命，吸引遊客到該區。

- 幫助本港推動文物保育、國民教育和中華文化，使它們達到協同效應。
- 促進香港、內地和海外的文化交流。

### 財務可行性

- 預計達到收支平衡的時間: 第 3 年
- 在預計顧客/學生人數和財務預算方面，提供了詳細而完備的理據。

### 其他考慮

- 中心成立於 1985 年，聯繫世界各地的知識份子和學者，弘揚文化工作。
- 旨在提倡、介紹和發揚中華文化，致力推動香港和海內外華人文化界溝通，促進中華文化的發展；促進香港、內地和海外的文化交流。
- 提供多元化的服務，包括：出版文化學術研究的書刊；舉辦座談會、講座、文化旅遊、課程、展覽、表演等等。

雷生春

項目：香港浸會大學中醫藥保健中心 – 雷生春堂

機構：香港浸會大學

## I. 歷史建築的基本資料及收到的申請書數目

雷生春

- 地址：九龍旺角荔枝角道 119 號
- 總樓面面積：600 平方米
- 建成年份：1931
- 評級：一級
- 可能用途：中藥零售店鋪、社會服務中心、展覽中心
  
- 共收到的申請書數目：30
- 進入第二階段評審的申請書數目：2

## II. 獲選項目基本資料

- 範疇及裨益
  - 開設中醫藥保健中心。
  - 為社區提供多元化中醫醫療保健服務。
  - 增進大眾的中醫藥知識，培訓中醫藥人才。
  - 打造雷生春為獨特的旅遊景點和歷史文化地標。
  
- 建設成本：約 2,480 萬元
- 營運社會企業所需的政府資助：約 260 萬元
- 預計達到收支平衡的時間：第 3 年
- 創造就業：在建築物修復期間創造 71 個職位；計劃營運時，將會創造 27 個全職職位。
- 預計人流：在首三年，每年約 137 000 人次。
- 預計施工期：約 18 個月
- 預計計劃開始營運時間：2012 年初

### III. 項目獲選原因

#### 整體：

- 在以下四方面取得非常高的分數：彰顯歷史價值及重要性、文物保育、社會企業營運及其他考慮；而在財務可行性方面亦取得頗高的分數。
- 在財務可行性方面，其財務營運能否自負盈虧十分視乎醫療服務的質素及求診人數。鑑於申請者在營運中醫診所方面有豐富經驗，故應能有效善用其現有網絡的資源及人材。

#### 各個範疇：

##### 彰顯歷史價值及重要性

- 活化雷生春為中醫藥保健中心，反映建築物的歷史。
- 盡量恢復建築物的建築特點。
- 設立展覽空間以展示建築物的歷史及不同的中藥品種。
- 安排導賞團向遊客介紹雷生春的歷史。

##### 文物保育

- 安裝玻璃窗以解決嚴重的噪音問題，而不影響建築物的原本外觀。
- 建築物每層的面積細小；計劃將會善用騎樓作候診室和展覽廳，並以室內空間作為診症室，以保障病人的私隱。
- 盡量重用和重新裝置原有的地磚及物料，以恢復建築物的原貌。
- 在建築物內部和後院，分別加設升降機、樓梯和其他公共設施，以符合現行的建築物條例和保存原有的建築特色。

##### 社會企業營運

- 提供優質的中醫醫療保健服務，並同時推廣中醫藥，尤其使當區市民受惠。
- 為綜援人士提供免診金及藥費優惠。
- 吸引遊客到訪當區，為地區經濟帶來新氣象。
- 使中醫醫療服務和文物之間達到協同效應。
- 透過舉辦中醫藥節、展覽、保健講座、義診和優惠診症服務，推動地區居民參與。

### 財務可行性

- 預計達到收支平衡的時間: 第 3 年
- 在預計求診者/訪客的人數及財務預算方面，提供了詳細而完備的理據。

### 其他考慮

- 申請人為第一所在本港提供中醫高等教育的大學，早在 1997 年已開辦中醫藥診所，並在 1998 年正式開辦中醫學學位課程。
- 提供多元化服務，包括教學、研究和臨床服務，致力把中醫藥提升至國際領域。
- 自行營運 4 間中醫藥診所及 4 間與醫院管理局合辦的中醫診所。在活化歷史建築方面亦富有經驗，例如把一級歷史建築前英國皇家空軍軍官俱樂部活化為視覺藝術院及將空置的石硤尾工廠大廈改建成賽馬會創意藝術中心。

北九龍裁判法院

項目：薩凡納藝術設計(香港)學院

機構：薩凡納藝術設計學院基金(香港)有限公司

## I. 歷史建築的基本資料及收到的申請書數目

北九龍裁判法院

- 地址：九龍深水埗大埔道 292 號
- 總樓面面積：7 530 平方米
- 建成年份：1960
- 評級：尚未評級
- 可能用途：學院、培訓中心、古物藝術廊
  
- 共收到的申請書數目：22
- 進入第二階段評審的申請書數目：3

## II. 獲選項目基本資料

- 範疇及裨益
  - 設立薩凡納藝術設計(香港)學院，提供 1 500 個專上學位。
  - 把香港與北九龍裁判法院打造成亞洲數碼媒體的主要研習中心。
  - 提供國際認可的數碼媒體課程及增加香港教育的多元性和機會。
  - 打造香港為創意工業的中心。
  
- 建設成本：不需要
- 社會企業營運所需的政府資助：不需要
- 預計達到收支平衡的時間：第 3 年
- 創造就業：在建築物修復期間創造 220 個職位；計劃營運時，將會創造 147 個全職及 67 個兼職職位。
- 預計人流：在首五年，每年約 130 000 人次。



- 預計施工期：約 15 個月
- 預計計劃開始營運時間：2011 年中

### III. 項目獲選原因

#### 整體：

- 在社會企業營運及其他考慮方面取得非常高的分數。在彰顯歷史價值及重要性、文物保育及財務可行性方面亦取得頗高分數。
- 在彰顯歷史價值及重要性方面，入選機構在美國的母機構在活化再利用歷史建築方面有豐富經驗，其母機構已承諾會對薩凡納藝術設計(香港)學院的活化計劃全力支持。
- 在財務可行性方面，計劃的營運能否自負盈虧視乎其能否從預計的報讀人數及全日制學生中取得預期收入，而同時控制其支出。鑑於薩凡納藝術設計學院的良好紀錄，故此項目頗有機會成功。

#### 各個範疇：

##### 彰顯歷史價值及重要性

- 保留建築物獨特的外觀，以保存建築的原貌。
- 開放部份設施免費予公眾參觀，並會設立一個展覽館，以介紹此歷史建築物的歷史。
- 設立網站，介紹北九龍裁判法院的原貌和新姿。
- 把整個建築物的保育過程製作成紀錄特輯。

##### 文物保育

- 設置約 40 間課室、演講廳、數碼製作室、16 個學系和教員室、圖書館、美術畫廊、2 個電腦實驗室、學生事務所、校務處等等。
- 保留一個法庭，及其全部原有的陳設和配件。
- 把原來的兩個法庭改為演講廳和數碼製作室，能善用其高樓底的優點。
- 盡量保存原有的牆壁、裝飾、設備和建築特點，並會採取簡潔的方式，設計公眾和使用者的通道，並在走廊空間設置各項美術品。
- 採用一系列的環保設施，包括使用高效能的照明系統和可循環再用物料製作的設備。

##### 社會企業營運

- 推廣香港成為區域性的藝術設計教育中心；並可提高香港在國際

- 性數碼媒體和創意工業的競爭力。
- 與鄰近的賽馬會創意藝術中心產生協同效應。
- 與當區社群互惠互動，為當區學生提供暑期課程。
- 協助推廣香港為創意工業的中心。
- 提高深水埗區的國際性層面。
- 為當區帶來 1,500 名本地及海外學生，有助活化該區。

### 財務可行性

- 預計達到收支平衡的時間: 第 3 年
- 在預計學生人數和財務預算方面，提供了詳細而完備的理據。

### 其他考慮

- 薩凡納藝術設計學院於 1978 年在美國喬治亞州成立，是美國享負盛名的藝術設計學院，以非牟利方式經營。學院在 2008 年 5 月在香港設立薩凡納藝術設計學院基金(香港)有限公司。
- 學院在美國喬治亞州的主校現有近 7 700 學生和 1 500 職員。學院的亞特蘭大分校有 1 600 學生，亦在法國設有其海外教育點。薩凡納藝術設計學院共有超過 9 300 學生。
- 學院於舉辦藝術設計課程方面富有經驗，亦在美國提供志願和公眾服務。薩凡納藝術設計學院的大部份校園建築，皆由超過 100 年歷史的建築物改建而成。

## 美荷樓

項目：美荷樓為城市旅舍

機構：香港青年旅舍協會

### I. 歷史建築的基本資料及收到的申請書數目

#### 美荷樓

- 地址：九龍深水埗石硤尾邨 41 座
- 總樓面面積： 6 750 平方米
- 建成年份： 1954
- 評級：一級
- 可能用途：藝術中心、青年旅舍
  
- 共收到的申請書數目： 16
- 進入第二階段評審的申請書數目： 3

### II. 獲選項目基本資料

- 範疇及裨益
  - 開設青年旅舍，透過保存建築物的特色元素，帶出美荷樓的價值。
  - 活化再利用並保存建築物，把它轉化為獨特的文化地標。
  - 定期舉辦導賞團。
  - 推動長者參與講述有趣的歷史故事，保育物質及非物質文化遺產。
  - 為深水埗社區帶來社會及經濟裨益。
  
- 建設成本： 約 1 億 9,230 萬元
- 營運社會企業所需的政府資助：約 440 萬元
- 預計達到收支平衡的時間： 第 1 年底
- 創造就業： 在建築物修復期間創造 290 個職位；計劃營運時，將會為當地居民創造 42 個全職及 63 個兼職職位。

- 預計人流：在首三年，每年約 104 000 人次。
- 預計施工期：約 18 個月
- 預計計劃開始營運時間：2012 年初

### III. 項目獲選原因

#### 整體：

- 在下列三方面取得非常高的分數：彰顯歷史價值及重要性、文物保育及其他考慮。在社會企業營運及財務可行性方面也取得頗高分數。
- 在社會企業營運方面，項目能夠推動社區參與，為來自世界各地的旅客提供廉宜的住宿。
- 在財務可行性方面，項目的經營能否自負盈虧視乎項目能否達到預期的入住率和價格。但鑑於申請者在營運旅舍方面富有經驗，這個項目有很大機會能夠自負盈虧。

#### 各個範疇：

##### 彰顯歷史價值及重要性

- 保存建築物的原有空間布局；在不作大量改動的前提下，將原來公屋單位改裝成為旅舍房間。
- 保留 5 間典型居住單位樣本，用作博物館用途。
- 設立博物館，展示香港的公共房屋。
- 將建築物活化成獨特文化地標的意念良好，並保育非物質文化遺產，如公屋生活文化。
- 有助增加本港及海外旅客對這座歷史建築物及以前公屋生活的認識。

##### 文物保育

- 青年旅舍計劃的設計及建議的用途與建築物的歷史兼容。旅舍將會提供 109 間雙人房、9 個宿舍、2 個家庭房及 4 個傷健人士房間。
- 重建並鞏固連接兩座大樓的中座結構，並設置傷健人士升降機、消防升降機及新增的公用設施。重建中座既保持了建築物的原貌，亦符合現行建築物條例。
- 於後天井位置增設露天休憩空間，為入住旅客及當區居民提供欣賞文娛演出及其他活動的場地。
- 設計概念展示了對建築物的歷史擁有良好的了解。

### 社會企業營運

- 能成功活化美荷樓，延續建築物的原有用途，為它注入新生命，亦為區內弱勢社群提供相當數目的低技術性工種。
- 由於申請機構的母機構全球網絡覆蓋 80 多個國家，故此有助增加計劃在國際化的層面，並為文物及旅遊造就協同效應，吸引旅客到深水埗區。
- 透過組織前美荷樓居民網絡，加強地區凝聚力與及對公屋生活及歷史的歸屬感。

### 財務可行性

- 預計達到收支平衡的時間: 第 1 年底
- 在預計房間入住率及財務預算方面，提供了詳細而完備的理據。

### 其他考慮

- 香港青年旅舍協會於 1973 年成立，擁有 35 年營運旅舍的經驗。為旅客提供簡便住宿服務，促進旅遊和多元文化交流。
- 現於本港營運 7 所旅舍，是國際青年旅舍聯會成員之一。
- 協會由行政委員會管理，成員分別來自不同界別人士。
- 已成立城市旅舍工作委員會，以監督計劃，成員包括行政委員會管理成員及保育專家。