

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

政府總部  
發展局  
香港花園道美利大廈



Development Bureau  
Government Secretariat  
Murray Building, Garden Road,  
Hong Kong

本署檔號 Our reference : DEVB/C 30/93  
來函檔號 Your reference : CB(1)2096/10-11  
電話號碼 Tel No.: 2848 2104  
傳真號碼 Fax No.: 2189 7264

香港中環昃臣道 8 號  
立法會大樓  
立法會  
發展事務委員會  
立法會秘書處  
委員會秘書張渭忠先生

張先生：

發展事務委員會

2011 年 4 月 20 日委員會會議的跟進事項

工務工程編號 3400IO --  
改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心  
（「原創坊」）

謝謝你2011年5月6日的電郵，將「中西區關注組」在2011年4月19日提交予發展事務委員會（「委員會」）有關上述項目的意見書(LC Paper No. CB(1)2096/10-11(01))轉交我們。該文件要求委員會對“「原創坊」”項目的撥款資助不予推薦，直至「城市規劃委員會」（「城規會」）對項目的規劃申請作出批核。

請委員會委員備悉，城規會的「都會規劃小組委員會」（「小組委員會」）在2011年4月15日舉行的第440次會議中經過詳細審議後，已核准項目按照《城市規劃條例》第16條向「城規會」遞交的規劃申請。有關第440次「小組委員會」會議記錄的節錄(英文版)，已載

於附錄給各委員參考。

「小組委員會」在審議規劃申請的過程中，已考慮過公眾就申請提出的意見，包括「中西區關注組」的意見，以及規劃署的評估。「中西區關注組」的主要關注事項如下：

- (a) 現有建築物應予以完整保存；
- (b) 由於用地的部分空間將用作商業用途，政府的政策目標未能落實；
- (c) 建議的項目並沒有採取可持續設計模式；
- (d) "i-Cube"的建築龐大，會對該處的石牆樹和其他現有圍牆造成不良影響；
- (e) 由於公眾使用位處"i-Cube"的美化休憩空間受到限制，因此不應把該範圍列入休憩空間的計算中；
- (f) 設於荷李活道台階靠後方位置(低層臺階)的升降機，應遷往鴨巴甸街方向；
- (g) 由於地下公廁位於項目用地的範圍以外，因此應從建議中刪除；
- (h) 餐廳在項目中佔重要部分。
- (i) 項目提供的公眾設施及公眾休憩空間並不足夠，園景設計着眼於功能而非提供康樂／公共設施；以及
- (j) 申請並未提供有關用地的營運/管理，以及申請機構財政承擔的資料。

規劃署在評估中相關的回應和評語如下：

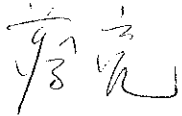
- (a) 建議書提出把用地發展成為標誌性的創意中心。三座現有建築物，包括宿舍的 A 座和 B 座以及少年警訊會所，將全部活化及保存以用作提供與創意產業有關的設施。這與該址的「其他指定用途」地帶的規劃意向，即保存、修復和活化用地作創意產業用途相符；
- (b) 擬議新構築物需獲得「小組委員會」對規劃申請的批核，以支持在用地發展創意產業。活化建議旨在減少對宿舍和前中央書院建築遺跡造成的影響，因此獲「古物諮詢委員會」的支持。前中央書院的建築遺跡將會原址保留，並透過闢設地下詮釋區讓市民參觀。而新構築物達至保存文物和把用地活化再利用的目的，因此符合保育文物政策。
- (c) 項目採取可持續設計模式，保存了宿舍 A 座和 B 座以及少年警訊會所作活化再利用，並會保留大部分位於標準單位兩端的現有窗戶，以維持中央庭院的開敞式露台設計。
- (d) 「i-Cube」將提供用以舉辦不同活動的多功能用途廳，配合政府推廣創意產業和活化該址的意向。申請機構的評估顯示，擬議工程不會對現址樹木造成無法緩解的影響。申請機構已安排樹木專家就擬議工程的影響進行評估，並制定和監察保護樹木措施的落實情況，以作為防範措施。
- (e) 建議書符合分區計劃大綱圖的規定，提供不少於 1 200 平方米的公眾休憩空間。申請機構將美化該公眾休憩空間，並採用露天設計。有蓋面積不會被計算在公眾休憩空間之內。申請機構承諾每天開放公眾休憩空間不少於 16 小時，包括星期日及公眾假期。公眾休憩空間主要位於低層臺階及中層臺階的地面，公眾可於開放時間內使用宿舍 A 座、B 座及低層臺階的升降機，前往位於「i-Cube」天台的公眾休憩空間。

- (f) 中西區關注組提議把低層臺階升降機遷往鴨巴甸街的建議，會影響現有花崗石級（前中央書院地基遺跡的重要特色）的完整性，構成對現時少年警訊會所樓進行大型附加工程，以及影響毛石牆。
- (g) 有關位於「其他指定用途」地帶涵蓋範圍外的地下公廁，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁附有條文，指明容許於進行詳細規劃時，可略為調整各用途地帶的界線。申請機構確定在有需要時將會妥善保存位於鴨巴甸街的公廁的護牆，以便日後作修復之用。
- (h) 有關「原創坊」項目的未來營運、管理及財政開支，「原創坊」的 56% 面積將作工作室／辦公室及工作室／商店用途，並會以優惠租金出租予新晉設計師及創意企業家，21% 作公用創意用途及 23% 作商業用途。該等商業設施，包括配套餐飲設施、書店及創意產品商店等，必須切合訪客／租戶的基本需要和維持「原創坊」的財務可行性。項目中有多項設施（包括展覽廳及地下詮釋區），將會免費供市民享用。政府負責改造荷李活道前已婚警察宿舍為創意產業地標的活化及保育工程。工程完成後，被揀選機構將接管用地，自費進行所有內部翻新和裝修工程。政府將與同心教育文化慈善基金會有限公司（同心基金）簽訂租約，明確規定其責任。總的來說，同心基金將會負責荷李活道前已婚警察宿舍的管理及營運，以及活化後的設施，包括管理公眾休憩空間（不包括由政府負責的結構維修工程及護土牆），同心基金亦將會成立管理委員會以履行責任。該址的活化設施將會以社會企業模式營運，並非以賺取最大利潤為目標。項目將來所得的淨盈餘將由政府及申請機構攤分，同心基金亦承諾把所得的淨盈餘再投放於該項目的業務內。

中西區關注組亦問及有關同心基金就「原創坊」項目所投放資源的性質。立法會文件第 CB(1)1909/10-11(04) 號第11和14段列明，同心基金已承諾按付款當日價格計算，投放1億1,000萬元於此項目，其中包括 1,700 萬元用於保育及活化工程，及 9,300 萬元用於內部翻新工程、購買傢俱及設備、在開始營運之前聘請員工及日後運作的所需費用。此款項是捐款，同心基金不會從項目中取回此筆款項。

鑑於立法會文件第 CB(1)1909/10-11(04) 號第19段列出「原創坊」項目所帶來的社會裨益，我們請委員繼續支持此項目。如委員需要更多有關此項目的資料，請與本人或本局石立之先生（電話號碼：2848 6217）聯絡。

發展局  
文物保育專員

( 蔡亮  )

二零一一年六月十三日

連附件