

立法會發展事務委員會

第二期活化歷史建築伙伴計劃下
舊大埔警署、藍屋建築羣及石屋

補充資料

背景

二零一一年七月十六日，我們藉立法會文件第CB(1)2690/10-11(03)號，向立法會發展事務委員會匯報第二期活化歷史建築伙伴計劃(活化計劃)下舊大埔警署、灣仔藍屋建築羣和九龍城石屋的活化項目的最新進展。現應委員要求，在本文件提供這三個項目的補充資料。

活化舊大埔警署為綠滙學苑

2. 舊大埔警署會由獲選的非牟利機構嘉道理農場暨植物園(嘉道理農場)活化為推廣低碳生活的中心，名為「綠滙學苑」。按照活化計劃的安排，政府會從基本工程儲備基金撥出非經常資助金，支付活化工程的費用。

項目內容和性質

3. 活化工程的建議範圍包括修復和活化舊大埔警署，以提供下述設施：

- (a) 一個展覽場地；
- (b) 一間資訊及資料中心；
- (c) 三個民間工藝工場；
- (d) 一間會議室；
- (e) 一間訓練室；
- (f) 一個社區合作社市場；
- (g) 一間廚房儲物室及食物配製室；

- (h) 一個園圃烹飪訓練區；
- (i) 一個食堂；
- (j) 12 間客房；
- (k) 園景美化區；
- (l) 辦公地方；以及
- (m) 其他附屬設施，例如廁所、貯物區、洗衣房、布草房及機房等。

4. 「綠滙學苑」的平面圖載於附件 1.1。舊大埔警署現貌的照片載於附件 1.2。擬建的綠滙學苑模擬圖片載於附件 1.3 至 1.4；樓面平面圖載於附件 1.5；園景設計圖載於附件 1.6；建築物立視圖載於附件 1.7。如財務委員會(財委會)批准撥款，嘉道理農場計劃在二零一二年五月展開建築工程，預期在二零一三年九月竣工。綠滙學苑將於二零一三年第四季啟用。

對財政的影響

5. 這項目的現時估計建設費用為 4,320 萬元¹ (以二零一零年九月價格計算)，確實數字會按最終設計而定訂。建設費用細目如下：

	百萬元 (2010 年 9 月 價格)
(a) 拆卸和清理地盤	1.4
(b) 地基	—
(c) 建築工程	17.2
(d) 屋宇裝備工程 (包括額外節能和綠化措施)	4.8
(e) 渠務工程	0.9

¹ 這僅是估計款額，向工務小組委員會和財務委員會申請撥款時或會作出修訂。

百萬元
(2010年9月
價格)

(f) 外部工程	5.2
(g) 家具和設備	3.6
(h) 顧問費及駐工地人員費用	6.1
(i) 應急費用	4.0
	——
總計	43.2

6. 嘉道理農場會委聘顧問，包括建築師、結構工程師、屋宇裝備工程師、工料測量師及文物保育顧問，就這項目制訂詳細設計；按法例要求擬備及提交文件；擬備招標文件、安排招標及評審標書；管理合約；以及監管工地工程。

7. 租約期內，嘉道理農場須自資保養該址及該址上的歷史建築；而政府會承擔舊大埔警署建築羣內未擾動的斜坡(即沒有受活化工程影響的斜坡)的保養費用，以及舊大埔警署內的歷史建築物的結構修葺費用。

營運上的財政安排

8. 嘉道理農場建議在綠滙學苑舉辦“慧食項目”及組織啟迪教育課程，以推廣可持續生活模式。嘉道理農場現時在本地學校推行類似健康飲食計劃，並取得佳績。在這項目下營運的社會企業，預計收入來自：

- (a) 慧食項目(52%)；
- (b) 啟迪教育課程(34%)；以及
- (c) 租金收入(14%)。

9. 預期該社會企業營運至第三年可達致收支平衡。首兩年的預算赤字分別為 80.2 萬元及 54 萬元，第三年的預計純利為 10.8 萬元。

政府會提供合共 184 萬元資助，以應付社會企業在首兩年的預計營運赤字及開業成本。如社會企業的業績遜於預期，嘉道理農場承諾會因應需要自行撥款，支持社會企業繼續營運。

活化灣仔藍屋建築羣為 We 嘩藍屋

10. 灣仔藍屋建築羣會由獲選的非牟利機構聖雅各福群會及其協辦機構－社區文化關注及香港文化遺產基金會有限公司－活化為具多項功能的建築組羣，名為「We 嘩藍屋」。活化後的藍屋建築羣會提供居所、餐飲服務及文化教育節目。按照活化計劃的安排，政府會從基本工程儲備基金撥出非經常資助金，支付活化工程費用。

項目內容及性質

11. 活化工程的建議範圍包括修復和活化藍屋建築羣，以提供下述設施：

- (a) 18 個住宅單位；
- (b) 3 間商店；
- (c) 2 間餐廳；
- (d) 展示區；
- (e) 課室及活動區；
- (f) 辦公室；
- (g) 面積不少於 220 平方米的公眾休憩用地；
- (h) 貫通 3 座獨立建築物的架空連接橋和 2 道外部樓梯；以及
- (i) 其他附屬設施，例如洗手間、升降機、貯物區及機房等。

—— 12. 「We 嘩藍屋」的平面圖載於附件 2.1。藍屋建築羣現貌的照片載於附件 2.2。擬建 We 嘩藍屋的模擬圖片載於附件 2.3 及 2.4；平面圖載於附件 2.5 至 2.8；建築物立視圖載於附件 2.9。如財委會批准撥款，聖雅各福群會計劃在二零一二年四月展開建造工程，預期於二零一四年三月竣工。「We 嘩藍屋」會於二零一四年第二季啓用。

對財政的影響

13. 這項目的現時估計建設費用為 6,570 萬元² (按二零一零年九月價格計算)，確實數字會按最終設計而定訂。建設費用細目如下：

	百萬元 (按二零一零年九月的 價格計算)
(a) 拆卸和清理地盤	2.5
(b) 地基	4.5
(c) 建築工程	30.3
(d) 屋宇裝備工程 (包括額外節能和綠化措施)	8.5
(e) 渠務工程	0.5
(f) 外部工程	1.5
(g) 家具和設備	3.1
(h) 顧問費及駐工地人員費用	8.8
(i) 應急費用	6.0
	<hr/>
總計	65.7

14. 聖雅各福群會會委聘顧問，包括建築師、結構工程師、屋宇裝備工程師、工料測量師及文物保育顧問，就這項目制訂詳細設計；按法例要求擬備及提交文件；擬備招標文件、安排招標及評審標書；管理合約；以及監督工地工程。

15. 租約期內，聖雅各福群須自資保養該址及該址上的歷史建築，而政府會承擔歷史建築物的結構修葺費用。

² 這僅是估計款額，向工務小組委員會和財委會申請撥款時或會作出修訂。

營運上的財務安排

16. 聖雅各福群會建議經營甜品屋及素食館，以定價實惠作為招徠策略，並兼售商品和舉辦美食賞析班，以增加收入。聖雅各福群會現已在藍屋群經營兩個社會企業，業績理想。在這項目下營運的社會企業，預計收入來自：

- (a) 租戶繳付的租金(31%)；
- (b) 甜品屋及素食館的餐飲服務(59%)；以及
- (c) 工作坊及活動(10%)。

17. 預期該社會企業營運至第三年可達致收支平衡。首兩年的預算赤字分別為 195.5 萬元和 134.1 萬元，第三年的預計純利為 1.9 萬元。政府會提供合共 416.8 萬元資助，以應付社會企業在首兩年的預計營運赤字及開業成本。如社會企業的業績遜於預期，聖雅各福群會承諾會因應需要自行撥款，支持社會企業繼續營運。

活化九龍城石屋為石屋家園

18. 石屋會由獲選的非牟利機構永光鄰舍關懷服務隊有限公司(永光公司)活化為「石屋家園」。按照活化計劃的安排，政府會從基本工程儲備基金撥出非經常資助金，支付活化工程的費用。

項目內容和性質

19. 活化工程的建議範圍包括修復和活化石屋，以及建造兩座新建築物，以提供下列設施：

- (a) 一間餐廳連廚房；
- (b) 一間旅遊資訊中心；
- (c) 一間文物探知中心；
- (d) 美化休憩用地；
- (e) 一間多用途室；以及

(f) 其他附屬設施，例如廁所、升降機、貯物室及機房等。

(a)至(c)項將設於石屋內，(e)和(f)項則設於新建築物內。

20. 「石屋家園」的平面圖載於附件 3.1。石屋現貌的照片載於附件 3.2。擬建石屋家園的模擬圖片載於附件 3.3 及 3.4；平面圖載於附件 3.5 及 3.6；建築物立視圖載於附件 3.7 及 3.8。如財委會批准撥款，永光公司計劃在二零一二年三月展開建造工程，預期於二零一三年九月竣工。石屋家園會於二零一三年第四季啓用。

對財政的影響

21. 這項目的現時估計建設費用為 3,540 萬元³ (按二零一零年九月的價格計算)，確實數字會按最終設計而定訂。建設費用細目如下：

	百萬元 (按二零一零年九月的 價格計算)
(a) 拆卸和清理地盤	1.7
(b) 地基	1.4
(c) 建築工程	8.7
(d) 屋宇裝備工程 (包括額外節能和綠化措施)	5.3
(e) 渠務工程	1.0
(f) 外部工程	4.7
(g) 家具和設備	2.8
(h) 顧問費及駐工地人員費用	6.6
(i) 應急費用	3.2
總計	35.4

22. 永光公司會委聘顧問，包括建築師、結構工程師、屋宇裝備

³ 這僅是估計款額，向工務小組委員會和財委會申請撥款時或會作出調整。

工程師、工料測量師及文物保育顧問，就這項目制訂詳細設計；按法例要求擬備及提交文件；擬備招標文件、安排招標及評審標書；管理合約；以及監督工地工程。

23. 租約期內，永光公司須自資保養該址及該址上的歷史建築，而政府會承擔歷史建築物的結構修葺費用。

營運上的財務安排

24. 永光公司建議在石屋家園經營以懷舊為主題，提供桌上遊戲的咖啡室，以及舉辦考察旅程並提供配套服務，例如身心語言程式學(NLP)課程和“其他學習經歷”活動等。永光公司近年所舉辦的同類身心語言程式學課程，都取得美滿成績。在這項目下營運的社會企業，預計收入來自：

- (a) 咖啡室的飲食服務(63%)；
- (b) 旅遊資訊中心舉辦的考察旅程(18%)；以及
- (c) 配套服務，例如身心語言程式學課程和“其他學習經歷”活動等(19%)。

25. 預期該社會企業營運至第三年可達致收支平衡。首兩年的預算赤字分別為 137.2 萬元及 87.6 萬元，第三年的預計純利為 4.1 萬元。政府會提供合共 232.8 萬元資助，以應付社會企業在首兩年的預計營運赤字及開業成本。如社會企業的業績遜於預期，永光公司會檢討服務內容及市場推廣策略，並考慮從其他途徑尋求撥款或贊助。

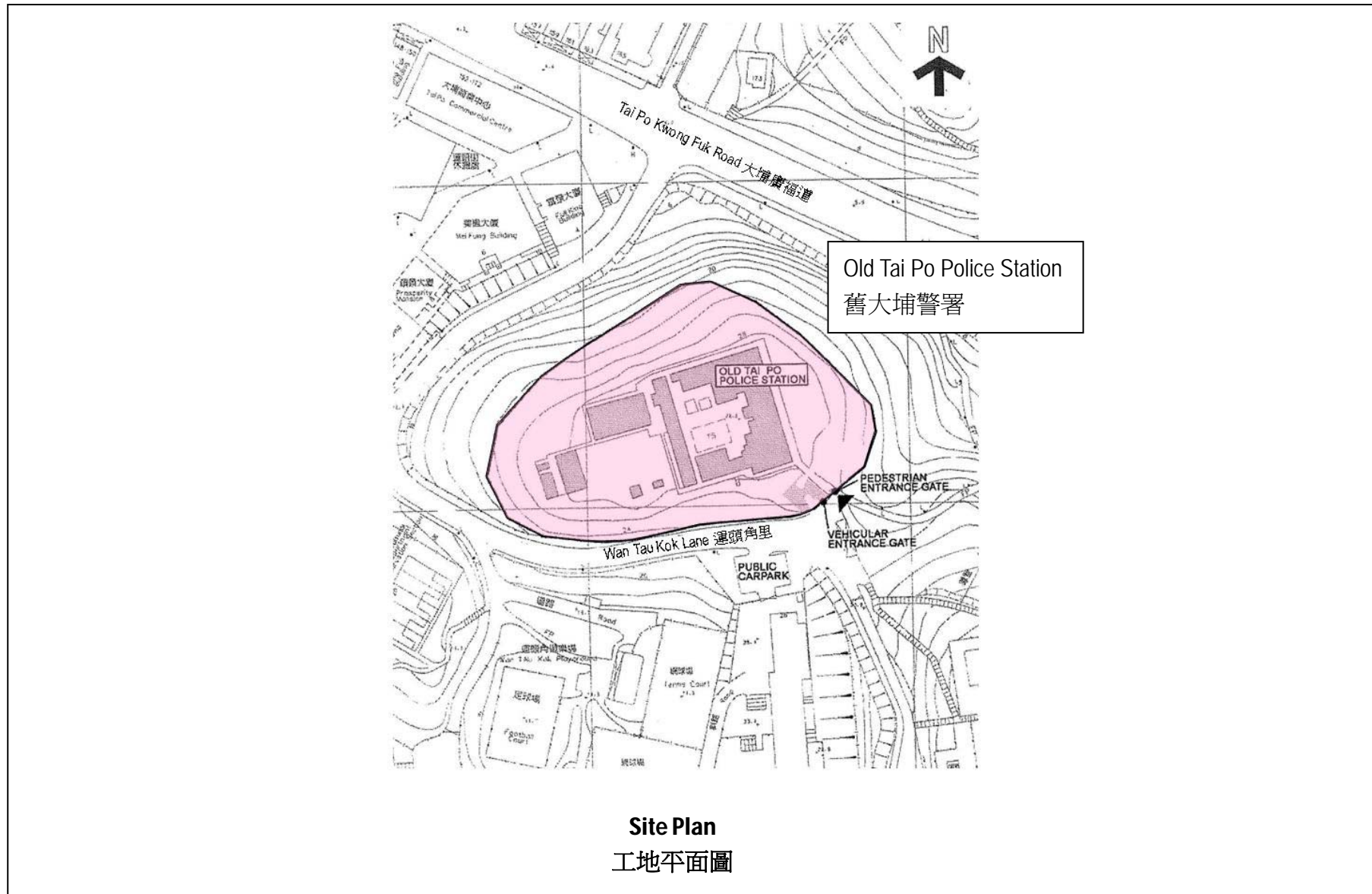
向立法會財務委員會申請非經常資助金

26. 我們計劃於二零一一年第四季至一二年第一季就第二期活化計劃下的三個項目向立法會工務小組委員會及財委會申請撥款，務求在獲得批准後盡快展開活化工程。

監管社會企業的營運情況

27. 政府會與上述三個活化項目的獲選申請人分別簽訂租約。為確保上述項目的社會企業營運情況符合已批准的項目建議，文物保育專員辦事處會在租約期內密切監察企業營運情況，而活化歷史建築諮詢委員會亦會給予支持。

發展局
二零一一年九月



Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Old Tai Po Police Station into a Green Hub
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化舊大埔警署為「綠滙學苑」



Existing Buildings
樓宇現貌

Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Old Tai Po Police Station into a Green Hub
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化舊大埔警署為「綠滙學苑」



Artist's Impression – Enchanted Garden

模擬圖片 – 思悅園

Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Old Tai Po Police Station into a Green Hub

活化歷史建築伙伴計劃 - 活化舊大埔警署為「綠滙學苑」

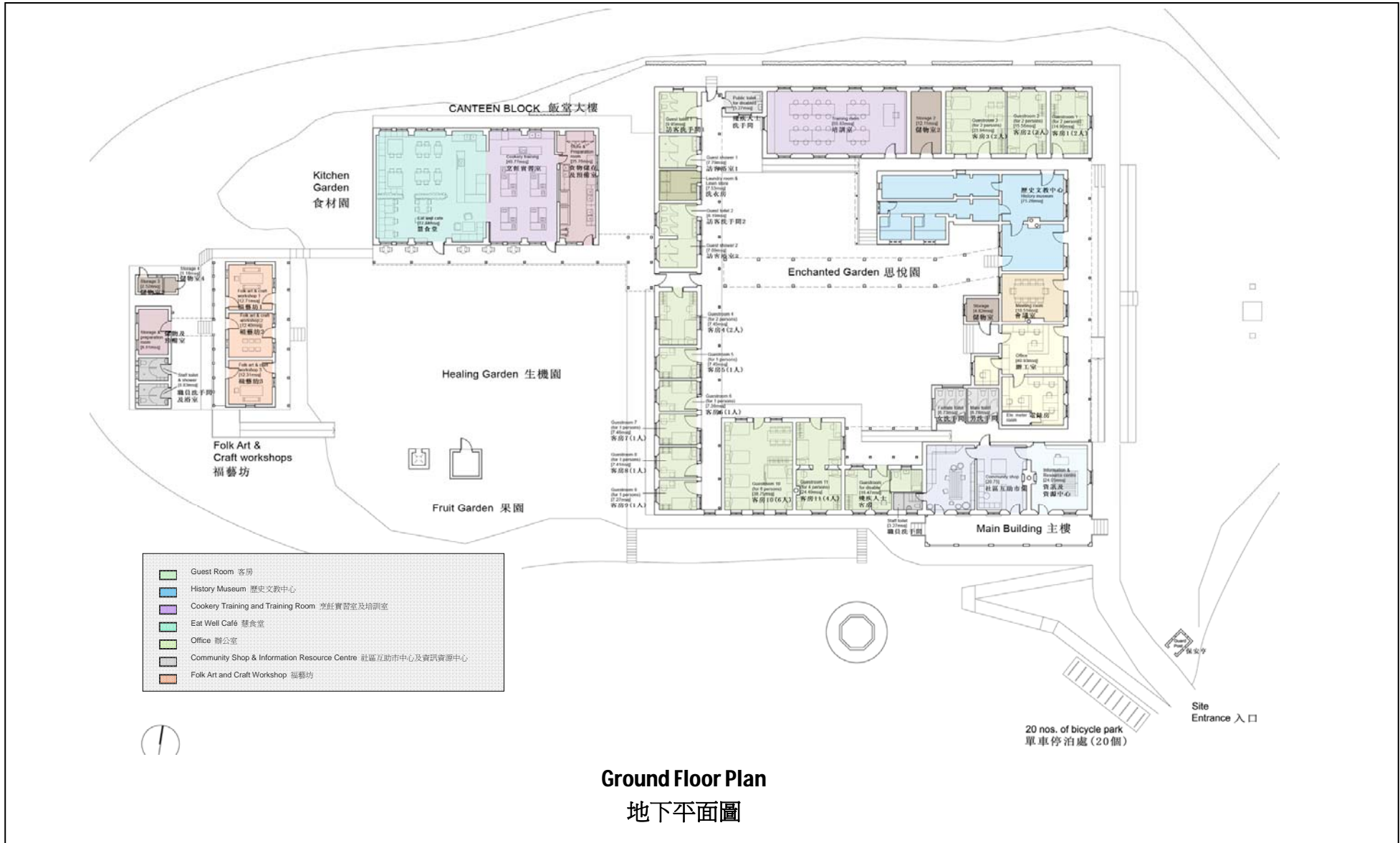


Artist's Impression – Eat Well Cafe

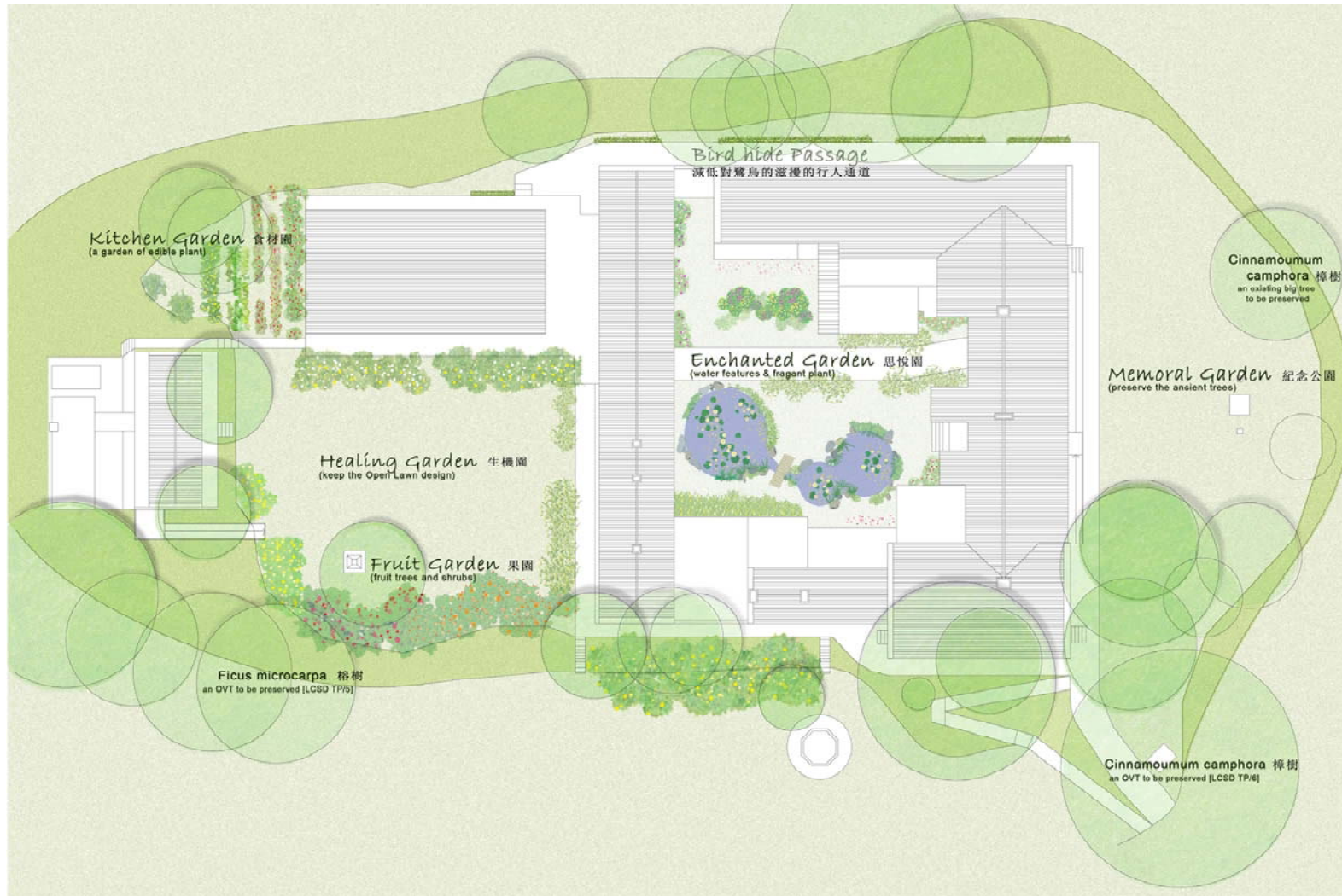
模擬圖片 - 慧食堂

Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Old Tai Po Police Station into a Green Hub

活化歷史建築伙伴計劃 - 活化舊大埔警署為「綠滙學苑」



Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Old Tai Po Police Station into a Green Hub
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化舊大埔警署為「綠滙學苑」



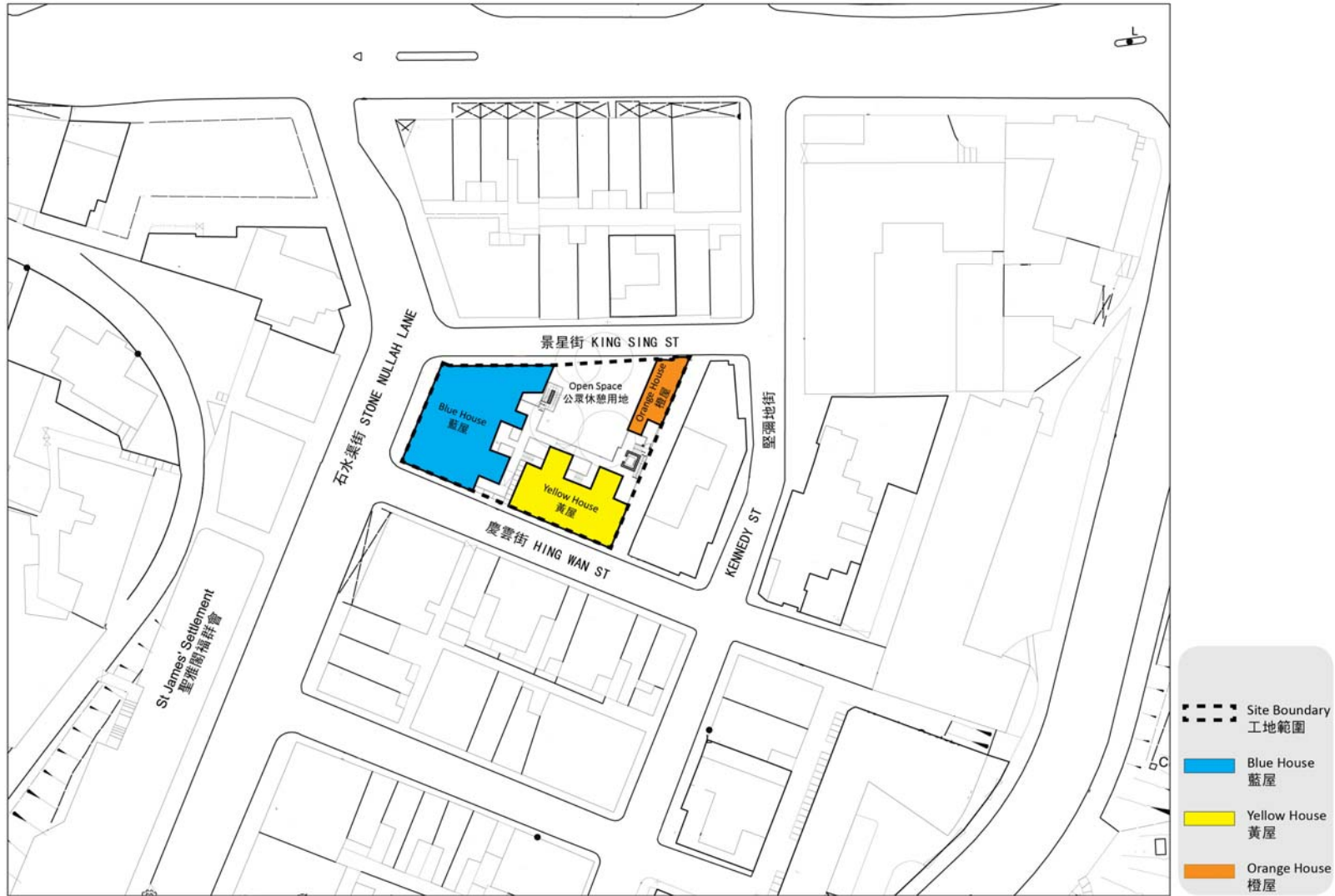
Landscape Layout Plan
園林平面圖

Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Old Tai Po Police Station into a Green Hub
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化舊大埔警署為「綠滙學苑」



Elevations
立視圖

Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Old Tai Po Police Station into a Green Hub
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化舊大埔警署為「綠滙學苑」



Site Plan
工地位置圖

Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House

活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



Blue House
藍屋



Existing Conditions
現貌
Yellow House
黃屋



Orange House
橙屋

Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House
活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



Artist's Impression
模擬圖片

Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House
活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



Open
Space
公共休憩
空間



Outdoor
Movie
Entertainment
戶外電影
娛樂



Corridor 走廊

Artist's Impression
模擬圖片

Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House

活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House

活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House

活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



Second Floor Plan
二樓平面圖

Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House
活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House
活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



Facing Stone Nullah Lane
面向石水渠街



Facing Hing Wan Street
面向慶雲街



Facing King Sing Street
面向景星街

Elevations

立視圖

Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House

活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Stone Houses into Stone Houses Family Garden
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化石屋為「石屋家園」



Existing Buildings

樓宇現貌

Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Stone Houses into Stone Houses Family Garden
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化石屋為「石屋家園」



Artist's Impression – Revitalised Stone Houses and Annex Block

模擬圖片 – 修復後的石屋及新建築物

Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Stone Houses into Stone Houses Family Garden

活化歷史建築伙伴計劃 - 活化石屋為「石屋家園」

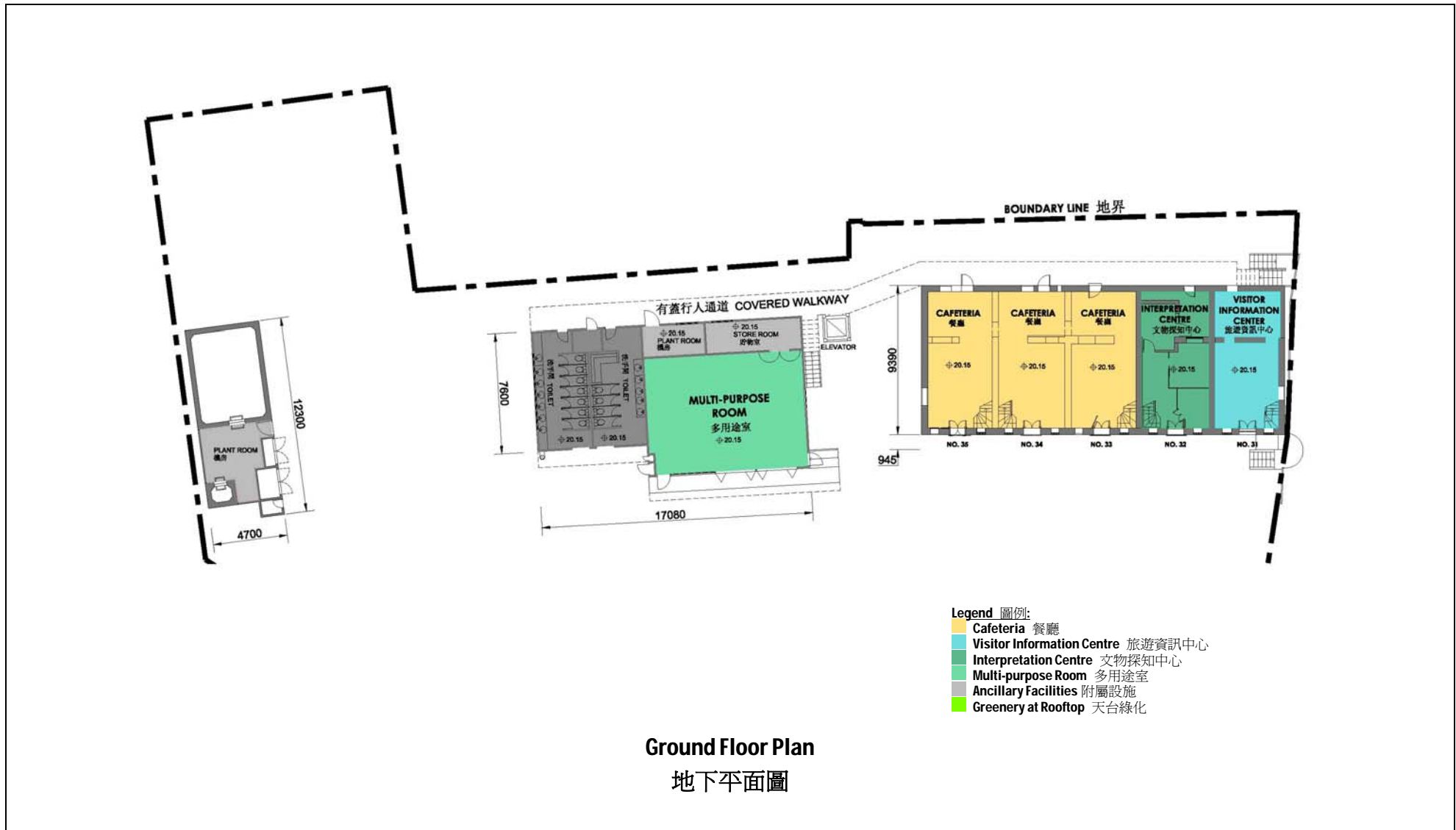


Artist's Impression – Cafeteria (outdoor) at the revitalized Stone Houses

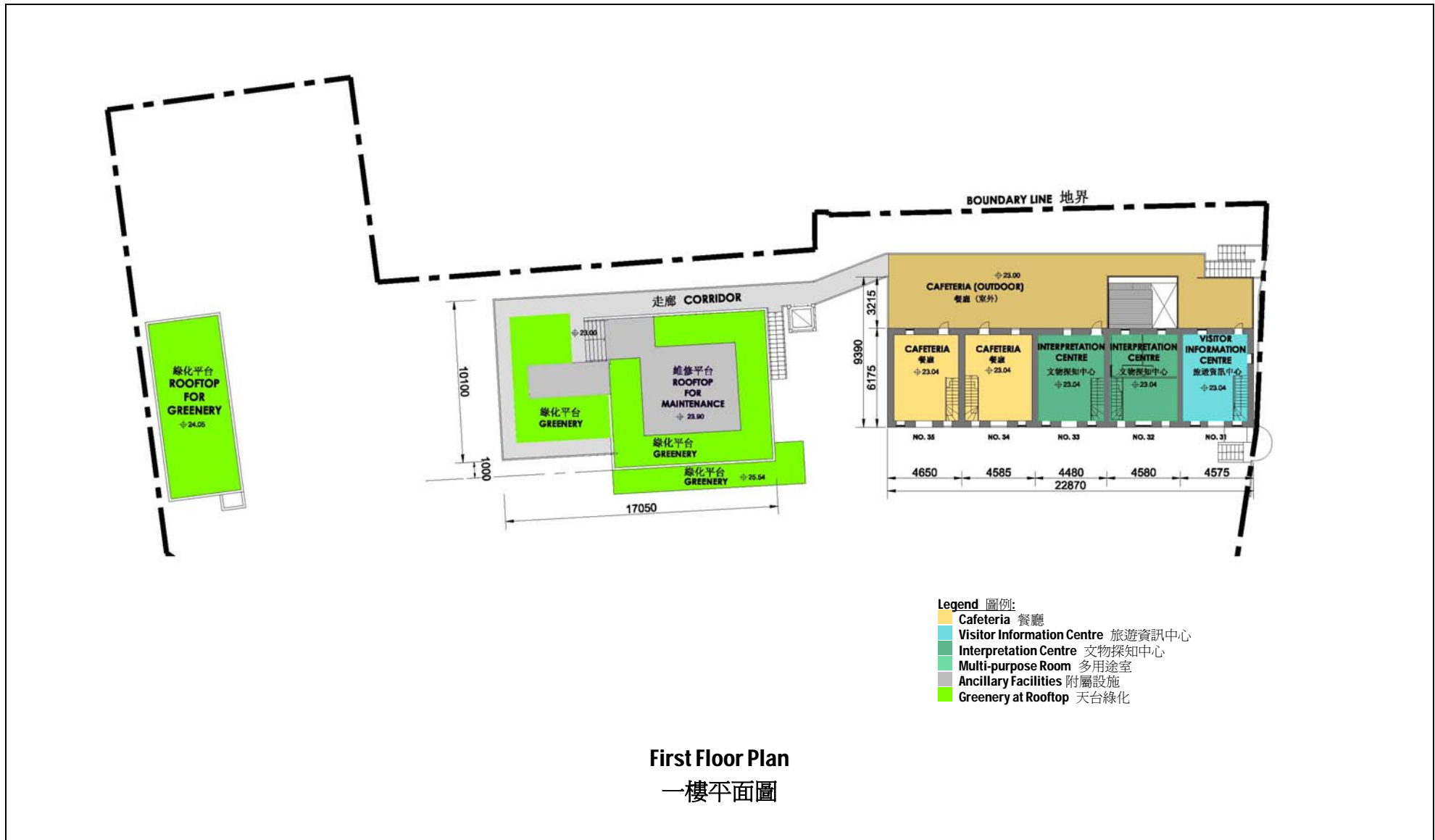
模擬圖片 - 修復後石屋的餐廳(室外)

Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Stone Houses into Stone Houses Family Garden

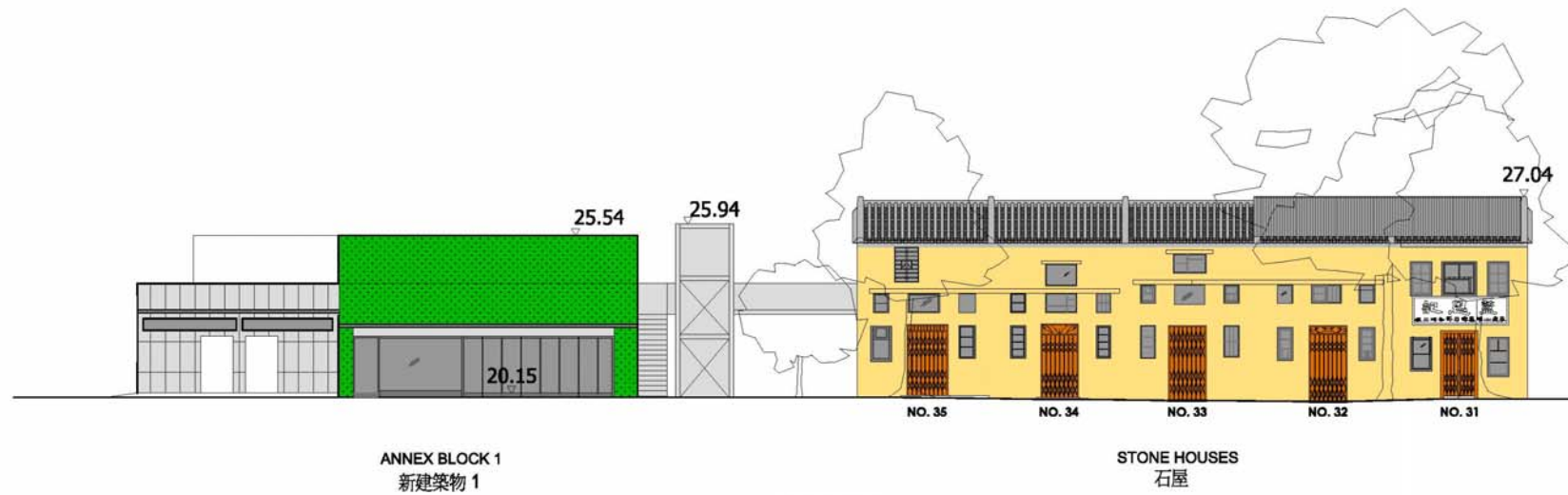
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化石屋為「石屋家園」



Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Stone Houses into Stone Houses Family Garden
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化石屋為「石屋家園」

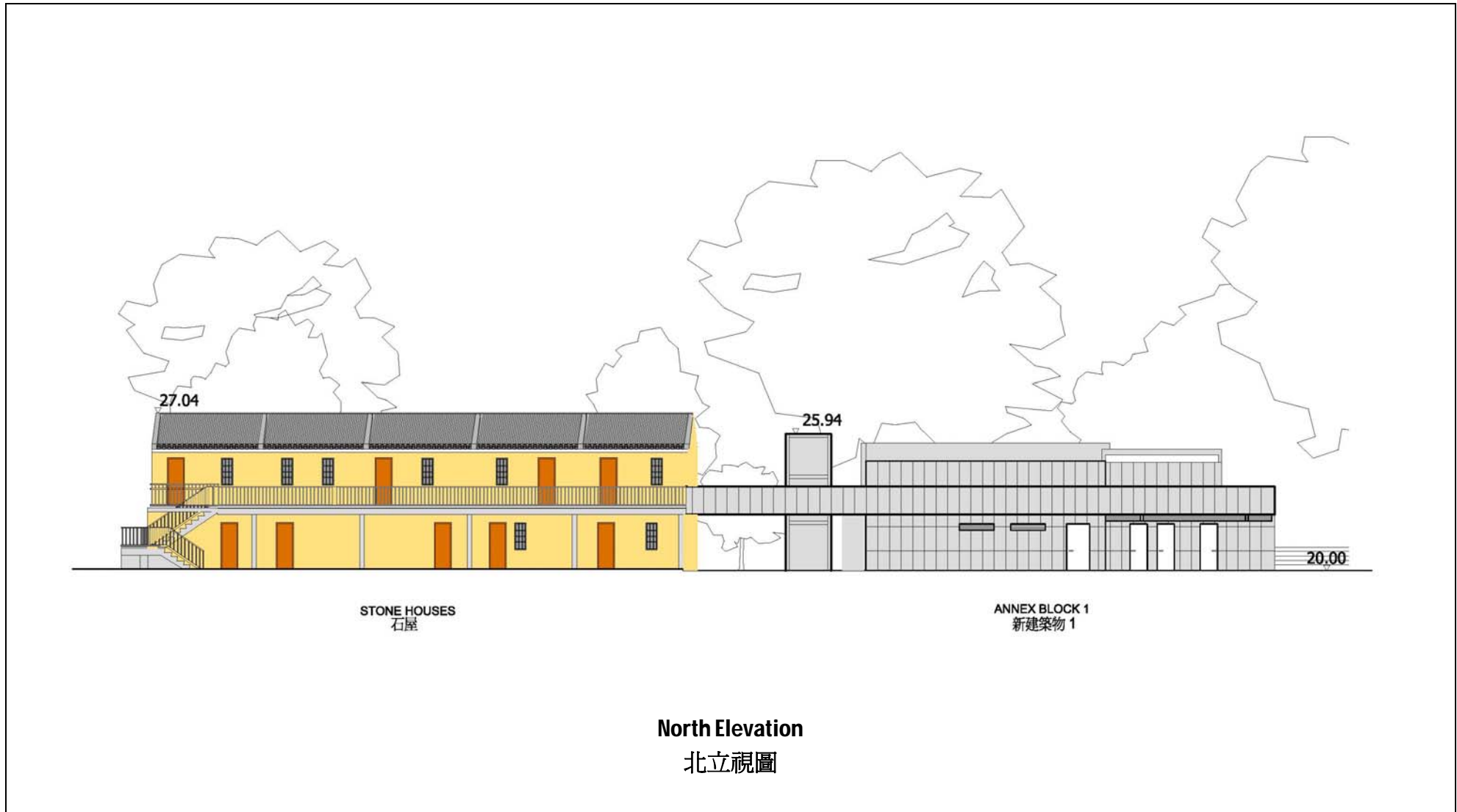


Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Stone Houses into Stone Houses Family Garden
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化石屋為「石屋家園」



South Elevation
南立視圖

Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Stone Houses into Stone Houses Family Garden
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化石屋為「石屋家園」



Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Stone Houses into Stone Houses Family Garden
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化石屋為「石屋家園」