

400IO – 改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心

補充資料

目的

本文件旨在應財務委員會委員於 2011 年 7 月 8 日會議上提出的要求，提供有關項目 400IO – 改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心(請見 PWSC (2011-12)26 號文件)的補充資料。

改造工程的費用

2. 根據在 2011 年 7 月向工務小組委員會提供補充資料內的工程費用分項數字(請見 PWSC 80/10-11 號文件)，擬議建築工程開支的總額為 3 億 560 萬元(按 2010 年 9 月價格計算)，當中 1 億 8,250 萬元用於活化及改建兩幢現有宿舍大樓及前少年警訊會所，以滿足主要的功能需要(請見 PWSC (2011-12)26 號文件第四段的分項(a)、(b)和(i)的有關滿足主要的功能需要的說明)及符合有關現行法定建築物和消防的規定。這些工程包括改建工程、翻新工程、以鋼材加固結構、修復破損混凝土、增添電梯槽、改建現有電梯槽、更換室外玻璃窗、重置及加添洗手間、加建機房、改善工地安全及環境等。擬議開支的 1 億 8,250 萬元建築工程細項的分項數字詳載於**附件一**。

3. 值得注意的是，位於荷李活道前已婚警察宿舍用地的兩幢現有宿舍大樓及少年警訊會所，均建於差不多 60 年前，主要為宿舍大樓住戶提供住宿及附屬康樂設施等用途。考慮到從這個活化項目的公眾參與活動蒐集所得的意見，兩幢現有宿舍大樓及少年警訊會所，均屬三級歷史建築，故此會保留，並會適當地改建，以配合名為「原創坊」的標誌性創意中心的營運。改建工程涉及大規模改善現有的建築結構，以符合現今的建築物及消防安全規定，並滿足因「原創坊」營運而產生的新的功能需要。

4. 除上述第二段所提及的 1 億 8,250 萬元細項，有關 3 億 560 萬元(按 2010 年 9 月價格計算) 的建築工程開支還包括分項如下(合共 1 億 2,310 萬元):

- (a) 1,240 萬元用作改建現有建築物的基本設施(例如改動部分宿舍單位的間隔牆、門、窗等)，以配合創意產業所需;
- (b) 2,410 萬元用作附屬設施包括餐廳、茶座等;
- (c) 3,510 萬元用作建造地下詮釋區，用作展示及保育上址前中央書院的考古遺跡，以及在用地範圍提供歷史圖片展廊、宿舍大樓地面的玻璃圍牆及文物展品陳列櫃等; 和
- (d) 5,150 萬元用作建造全新架空的 i-Cube(包括提供位於 i-Cube 天台的公眾休憩空間和闢設 i-Cube 下層為有蓋活動空間)和在兩幢宿舍大樓之間加建透明天蓬。

「原創坊」項目的業務計劃

5. 正如我們在 2011 年 7 月的補充資料所解釋，創意產業是政府銳意推動發展的六大產業之一。政府已制定全面策略來推動創意產業的發展，策略的其中一個重點是在本土凝聚創意產業社群，以產生協同效應和促進交流。在各個創意界別之中，香港在設計方面別具優勢。本港設計業的增值額，由 2005 年約 10 億元，增至 2009 年約 23 億元，增幅超過一倍之多。此外，本港的設計人才蜚聲國際，在國際比賽中屢創佳績。隨着香港優越設計中心的地位日益受到認同，愈來愈多設計人才和專業人士來港交流合作。舉例，由香港設計中心舉辦的「設計營商周」¹，業已成為亞洲最具規模的周年設計盛事，是國際上一項頂尖的設計活動。自 2005 年以來，「設計營商周」每年都吸引逾 5 萬人參與和參

¹ 「設計營商周」為期一周，是推廣設計、品牌與創新的活動，內容包括會議、論壇、展覽、外展活動等。

觀，當中許多來自內地及世界各地。「設計營商周 2010」及同期舉行的相關活動，更吸引了超過 9 萬 5 千人參與。

6. 該址位置優越，毗鄰現時荷李活道一帶的文化及創意產業商戶(例如古董店和藝廊)，以及蘇豪和蘭桂坊地區多采多姿的文化景觀。為善用上述地利優勢，「原創坊」項目旨在為新晉設計工作者和從事設計工作的創業人士，提供一個創意活動的焦點和服務平台，以及可作產品陳列、銷售及展示創作活動的工作室。「原創坊」項目已聯合有相關背景和專才的機構(例如同心基金、香港設計中心、香港理工大學、職業訓練局轄下的香港知專設計學院，以及由知名設計師等組成的諮詢委員會)，共同制定業務計劃，務求將該址發展成一個設計樞紐。

7. 建基於這些優勢，我們相信「原創坊」有條件成為標誌性創意中心，以及本港其中一個最主要凝聚創意產業社群的地方。以「原創坊」為創意產業的匯聚點，還可配合我們的策略，即培育創意人才、支援新成立創意產業公司的發展、拓展內地及海外的創意產品市場、在社會上營造創意氛圍及協辦大型盛事，以推動本港成為亞洲創意之都。

8. 正如 2011 年 7 月向工務小組委員會提供的補充資料內所載的「原創坊」業務計劃，「原創坊」管理有限公司²計劃在未來 10 年分三個階段發展「原創坊」項目。在項目營運的前期，會主要讓本地的新晉設計工作者在「原創坊」內營運約 130 個設計工作室，展示各類的時尚產品(例如時裝、家居用品、娛樂設備、美術和工藝品等)及提供其他設計服務。此外，「原創坊」管理有限公司也會聯同香港設計中心合辦各類世界級的設計活動，例如「設計營商周」和「設計智識周」，務求：

- (a) 在設計、通訊、文化、科技等不同領域，與世界各地有深厚設計和創新文化的設計中心、企業及機構建立更廣闊的聯繫網絡；以及

² 「原創坊」管理有限公司是由同心基金成立的一間特設公司，該公司已根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條的規定取得慈善機構的身分，以落實項目及負責用地活化後的日常營運。

- (b) 透過會議、研討會和工作坊，匯聚學術界和設計界等不同範疇的世界級講者，與本地的設計從業者和商界行政人士交流心得和分享經驗。

9. 此外，「原創坊」管理有限公司亦會與香港設計大使合辦轄下其中一項名為 PechaKucha 的網絡聯繫活動，該活動提供一個較大的國際性的網絡，目的是匯聚設計從業者、行政人員及對設計有興趣人士，交流創作意念和心得、提升創意設計工作者的質素和推廣創意文化。它亦會與伙伴（例如香港設計大使、香港設計中心等）合辦其他社羣參與活動（例如「DETOUR」³、亞洲最具影響力設計大獎、設計領袖大獎、世界傑出華人設計師等獎項），冀能包羅國際設計人才的參與。此活動旨在凝聚設計社群，以產生協同效應和促進從業者的交流，而同時亦能營造社會上的創意氛圍。透過以上活動的經驗和建立的網絡，「原創坊」將可運用和調配多方面的資源，舉辦切合本港需要和達國際水準的活動或節目。

10. 在學術方面，「原創坊」管理有限公司會與其餘兩個協辦項目的公營教育機構，即香港理工大學及職業訓練局轄下的香港知專設計學院全力合作。它們擁有與海外多間設計學院的良好伙伴關係和網絡，作學術交流、實習以至合力進行研究。

11. 在項目營運的中期和後期，「原創坊」管理有限公司會致力發展「原創坊」成為重點培育本地創意品牌的平台。它們也會通過與業界的合作，使「原創坊」逐漸發展成一個培育創意人才及發展品牌的樞紐，匯聚全港的創意力量，發揮協同效應。

12. 為密切監察預期表現的進度，日後負責營運標誌性創意中心的「原創坊」管理有限公司會在營運前期，從使用者、租戶、訪客、相關機構和組織、專業團體及顧問收集各類數據、資料及意見，並根據以下既定的關鍵績效指標，評估「原創坊」的初期表現：

- (a) 首兩年營運期內本地及非本地訪客不少於 100 萬人次；

³ 「DETOUR」是香港設計大使每年的主要旗艦活動，旨在展現香港作為區域創意樞紐及推薦本土年青和新晉創作人才的創意力量。

- (b) 首兩年營運期內舉辦超過 200 個節目或活動；
- (c) 租戶和訪客參與節目／活動的比率達五成；以及
- (d) 節目或活動的滿意度達七成。

13. 「原創坊」管理有限公司會參考收集所得的數字、數據及意見，以檢討「原創坊」營運初期的表現。其董事局由同心基金和 3 個協辦機構提名的成員組成，他們會參考這些數字作為管理工具，以策導和推動「原創坊」項目在營運期內持續改善表現。政府會在適當的時間與「原創坊」管理有限公司檢討有關關鍵績效指標。

14. 同心基金相信，在該基金、協辦機構及其策略性伙伴和顧問共同努力下，將可在租約期內改造「原創坊」為國際知名的創意中心。

參觀「原創坊」

15. 發展局與「原創坊」管理有限公司會安排對項目有興趣的立法會議員，在 2014 年年初「原創坊」啓用後參觀該址。

發展局

2011 年 10 月

400IO 項目下 1 億 8,250 萬元細項的建築工程開支的分項數字

工程項目	百萬元 (按 2010 年 9 月 價格計算)
(a) 活化及改建現有宿舍大樓(A 座和 B 座)	
(i) 改建工程，以符合現行有關法定建築物和消防的規定 [包括新增及改建樓梯，加設消防門、消防閘和電掣房，加高圍欄等]	37.9
(ii) 改建工程，以滿足主要功能需要以及符合屋宇署及消防署所制定的相關作業指引 [包括拆卸工程(移除石綿等)，修葺現有間隔牆，加建新間隔牆，泥水及油漆工程，鐵器及五金工程，雨水排放系統工程，更換天台防水工程等]	60.6
(iii) 混凝土維修工程	14.7
(iv) 結構鞏固工程	8.9
(v) 改建現有電梯槽，新增電梯槽及相關結構改建工程	14.9

工程項目	百萬元 (按 2010 年 9 月 價格計算)
(vi) 更換或修葺所有室外破舊玻璃窗及防水工程	6.7
(vii) 洗手間重置工程 [包括供水及排水系統]	9.5
<i>小計：</i>	153.2
(b) 活化及改建前少年警訊會所[包括改建、維修及鞏固工程，以滿足主要功能需要及符合現行有關法定建築和消防的規定]	11.0
(c) 加建機房	3.7
(d) 改善工地安全及環境等 [包括實施「支付安全及環境計劃」，提供制服給工地員工等]	14.6
<i>總計：</i>	182.5