

# 400IO – 改造荷李活道前已婚警察宿舍成爲標誌性創意中心 補充資料

## 目的

工務小組委員會在 2011 年 6 月 15 日會議上討論 400IO 號工程計劃 – 改造荷李活道前已婚警察宿舍成爲標誌性創意中心 (項目 PWSC(2011-12)26)。應議員的要求，本文件就委員提出的事宜提供補充資料。

## 活化荷李活道前已婚警察宿舍用地的政策目標

2. 創意產業是政府致力推動的六項香港具有優勢產業的其中之一。在社區發展創意群組，使之成爲創意活動的焦點，是推動這一產業進一步發展的主要發展策略。荷李活道前已婚警察宿舍(前已婚警察宿舍)是行政長官在《2009 至 2010 年施政報告》中提出「保育中環」政策下的八個項目之一，項目用地爲中央書院舊址，擁有地利優勢。它毗鄰中區多個歷史地點和建築、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。爲善用上述地利優勢，當局爲該項目定出三項目標，即推動創意產業的進一步發展、文物保育，以及提供鄰舍休憩用地。該址在活化後不但能彰顯其歷史價值，同時能滿足社區對更多優質休憩用地的需求，並且能讓該址與區內的文物、文化和旅遊景點產生協同效應。

## 建議書評審過程

3. 發展局和商務及經濟發展局於 2010 年 3 月 19 日邀請有興趣的機構和企業就項目提交建議書，改造前已婚警察宿舍成爲標誌性的創意中心。
4. 由發展局局長委任的「活化歷史建築諮詢委員會」(委員會)負責評審接獲的建議保育和活化方案，並向發展局局長提交建議。該委員會就活化歷史建築向發展局局長提供意見，其成員來自歷史研究、建築、測量、社會企業、財經等界別。委員會的委員名單及職權範圍載於附件一及附件二。
5. 委員會十分重視項目的評審工作，在正式展開評審工作前，做了大量的準備工作。爲充分掌握推動創意產業發展而同時保育文物的政策目標，委員會邀請了商務及經濟發展局就本港創意產業的現況和發展路向，向委員會提供最新的分析和資訊。委員會亦考察了多個位於上海、北京和深圳的創意產業組群項目，與這些項目的管理層會面交流，參考他們因應不同的舊建築，在營運、管理和發展創意產業方面的經驗。此外，委員會會到訪本地的創新中心和賽馬會創意藝術中心，了解本地創意產業中心的運作。發展局局長亦委任四位對創意產業有深入認識的人士作爲委員會的增選委員，參與建議書的評審工作。
6. 經審閱申請機構所提交的文件，委員會認爲接獲的四份建議書當中三份爲有效申請 (四份中有一份申請因沒有提交在邀請建議書文件內列明的強制性要求，故此定爲無效申請)。委員會根

據訂明的評審範疇(包括：彰顯文物的歷史價值及技術方面的能力(10%)；創意產業價值、社會價值及營運社會企業的能力(40%)；財務可行性(25%)；及管理能力(25%)。評審準則載於附件三。)評審建議書。甄選過程非常嚴謹，委員會仔細審閱了三份有效申請的資料，並與有關申請機構的代表會面，就評審範疇向他們深入了解建議書的具體內容。委員會亦實地在前已婚警察宿舍詳細討論各建議書的內容和設計意念。此外，委員會亦要求經初步評審得分較高的兩家申請機構提交更詳盡的資料，包括詳細的技術建議、項目在本港創意產業的定位，以及項目對社會與業界帶來的裨益等，以便委員會作進一步的審議。

7. 經過具競爭性的甄選程序並在委員會的建議下，發展局在2010年11月最終揀選由「同心教育文化慈善基金會」(「同心基金」)，聯同香港理工大學、香港設計中心和職業訓練局轄下的香港知專設計學院提出的「原創坊」項目。項目獲選的原因載於附件四。扼要來說，「原創坊」項目建議最能夠以社會企業形式實踐政府就保育和活化前已婚警察宿舍項目所訂下的目標(即保育該文物地點、將該址改造成為標誌性創意中心，及為鄰舍提供美化休憩用地)，並且根據訂明的評審準則獲得最高總體評分。

### 「原創坊」項目的願景和理念

8. 「原創坊」項目的目的是在前已婚警察宿舍，為新晉設計工作者和從事各類型設計的創業人士提供綜合創意資源和服務平台，以及可作產品陳列、銷售及展示創作活動的工作室。該項目

的願景是銳意成為匯聚國際級、亞洲區及本地創意人才，提升優質創意設計水準、推廣創意文化的新地標，以促進本地創意產業的發展，而並非以追求利潤為目標。

## 「原創坊」項目的業務計劃

### 項目以設計行業為發展核心

9. 該址原為前中央書院，周邊荷李活道一帶富文化藝術氛圍和豐富的人文景觀，而且毗鄰蘇豪區，中西文化交匯，是發展創意產業地標的理想地點。由於用地的可用樓面面積有限，「同心基金」將會集中資源，發展創意產業中最為核心的設計行業，從而令「原創坊」成為香港，珠江三角地區及亞洲的創意和設計產業地標。多個不同範疇的創意行業(例如建築設計、產品設計、時裝設計、數碼娛樂、數字媒體、藝術和手工藝、視頻和電影等)均與設計息息相關。透過出眾的設計，原創坊」項目可將各式各樣的創意轉化成可持續發展的事業。把已婚警察宿舍內原來的單位改造為約 130 個創意工作室 (包括以優惠租金出租予新晉設計工作者的工作室)，讓年青設計工作者和創意行業的創業人士從事與創意設計相關的工作，並展示及銷售其創意產品。為了鼓勵不同範疇的創意行業的協同發展、各種創意產業之間的互動及跨界交流，「原創坊」項目下，將會邀請數字媒體、藝術和手工藝、視頻和電影等其他創意行業的從業者加入「原創坊」的設計群組。

## 國際和本地元素的融合

10. 「原創坊」將主要供本地設計工作者及創意創業機構使用，亦會吸納部分國際創意企業及專業人士作為租戶，以促進國際交流和品牌建設。此外，「原創坊」將提供六個設計工作者宿舍，供獲邀於「原創坊」主持與創意有關的演講、展覽、工作坊以及創意交流計劃的設計大師和國際級設計知名人士使用；上述宿舍設施亦可供「原創坊」的本地和國際合作夥伴(包括國際設計師協會、中外學術機構等)作交流計劃之用，以促進更多本地及訪港設計工作者和創意人才協同創作交流，拓展他們的視野和經驗，栽培更多優秀本地創意產業人才。透過上述的安排，「原創坊」項目銳意將前已婚警察宿舍用改造成為匯聚國際級、亞洲區及本地創意人才、提升優質創意設計水準、推廣創意文化的新地標。

## 硬件設施

11. 「原創坊」除提供約 130 個設計工作室外，將設有一個約 1,000 平方米的有蓋展示場地（包括由 i-Cube 覆蓋的約 600 平方米範圍及由透明天幕覆蓋的約 400 平方米範圍），及一個約 600 平方米、兩層高、名為 i-Cube 的多用途展覽館。這兩個場地將有助創作人才透過參與大型展覽、藝術展示、時裝表演等活動，與創意工業接軌。而「原創坊」每年舉辦與創意有關的活動，可令創意工業與市民的生活進一步融合。此外，「同心基金」希望能積極推動本地新興的創意企業和品牌於「原創坊」展示他們的產品及服務，並進行營銷和市場策劃活動，項目亦於用地內第一臺階地面接鄰士丹頓街的位置，

預留約 400 平方米作展覽之用。

### 軟件配套支援

12. 為促使「原創坊」發展成為亞洲的一個創意地標、一個向全球各地展示香港最具創意的優質產品和設計的重要平台，「同心基金」將成立一個具備專業知識和國際網絡的「創意資源中心」，協助年輕創意人才將創意轉化成為產品和服務，尋找商業夥伴，並提供相關的資訊，以及提供本地、珠三角區以至國際性的銷售途徑。此外，為協助年輕創意人建立品牌，「創意資源中心」將提供專業培訓、市場推廣、包裝、法律輔導等支援服務，以至為他們接洽珠江三角洲的工廠和國際網絡。「同心基金」的目標是協助有潛力的本地品牌發展成為本地或區內具吸引力的品牌，繼而成為極高質素的世界級著名品牌。

### 社區融合

13. 「原創坊」將積極與中上環的社區文化創意團體和社會企業，以及蘭桂芳及蘇豪等旅遊熱點的商戶展開合作，當中包括「保育中環」政策下其他項目的營運機構，開展多元化的社區活動，帶動人流，從而加強創意產業與社區文化的融合。希望透過上述合作，把區內不同的活化建築羣；本土的設計品牌、古董和工藝品等商戶；畫廊；餐廳和酒吧，以及獨特的街道小區聯繫起來，以助社區按「點 - 線 - 面」的模式，組織能彰顯社區文化景觀

及保育文物的活動，從而推廣中區文物保育的措施及文物徑的品牌形象。

### 分階段發展

14. 「同心基金」計劃在未來十年分階段發展「原創坊」，推動本地創意產業的發展和提昇競爭力：

- (a) 前期(2014 年至 2015 年): 新晉的本地及海外設計工作者可在「原創坊」內約 130 多個設計工作室，展示各類的時尚產品(例如時裝、家居用品、娛樂設備和工藝品等)及提供其他設計服務。工作室為本地新晉的年青創意人才提供租金相宜而且較安定的工作環境，以便他們能安心發展自己的品牌。同時，「同心基金」會與租戶、本地和非本地創意社群、教育機構以及其他非牟利機構合作，舉行多元化與創意和設計相關的展覽和活動，展示香港的優秀設計，促進創意交流，並提高市民欣賞藝術和設計的水平。精緻的商店與創意的產品和特色餐廳、茶座，將會有助提高整個項目的吸引力，令訪客可以更全面地感受產品設計的過程，並吸引他們再次光臨。
- (b) 中期(2016 年至 2017 年): 「原創坊」將加強投入資源，以便提供更全面的專業支援，務使「原創坊」發展成為重點培育本地創意品牌的平台。「創意資源中心」將會提供更全面的專業培訓、市場推廣、創建品牌、

法律輔導等支援服務。此外，「創意資源中心」亦會為全體租戶及全港設計工作者接洽大珠三角的工廠和其他國際網絡，如品牌顧問，公關公司，商業顧問。國際媒體，國際展覽會，出口商，採購商等，同時，「原創坊」亦會與其他創意產業的合作夥伴(例如香港貿易發展局、香港設計中心、創意香港等)加強聯繫，協力推廣本地的創意產品。無論「原創坊」租戶或其他創意工作者均可利用「創意資源中心」的專業服務和網絡，在本地及國際市場拓展其創意產業。

- (c) 後期(2017 年後)：「同心基金」將通過與創意業界的積極合作，匯聚全港的創意力量，發揮協同效應，令「原創坊」逐漸發展成一個發展創意人才及其品牌的樞紐。市民大眾透過「原創坊」的創意體驗以及各種創意活動帶來新的思路和靈感；遊客可在「原創坊」購買獨特的本地創意禮品和紀念品；製造業將會通過「原創坊」的租戶和不同的創意人才得到生產新產品的設計或創意方案和服務。國際貿易商和買家可在「原創坊」採購設計產品和服務。「原創坊」在快速變化的創意產業，將成為一個促進創意產品為香港經濟發展帶來新的經濟效益的關鍵催化劑。同時，通過扶植創意業界的各類人才，促使他們盡快踏足國際市場，令本地的創意產業得到長遠的發展。

## 「原創坊」項目的租賃和財政安排

15. 根據可持續推行活化歷史建築項目這理念，「原創坊」項目將以自負盈虧的方式營運。政府將會與「同心基金」簽定租賃協議，供其使用前已婚警察宿舍，營運「原創坊」。固定租賃期為10年，可申請續租5年，上述租賃年期考慮到在已婚警察宿舍發展標誌性創意中心，需要讓營運者在該址營運一段較長時間，以便項目按計劃分三個階段推展。

16. 「同心基金」已承諾提供1億1,000萬元，作為活化及營運「原創坊」的資金，和支持創意人才培育的專項資金。這筆款項是「同心基金」對此項目的承擔，不會以任何形式收回。款項的預計支出分項載於附件五。

17. 「同心基金」會以合理租金，出租創意工作室及可供舉辦多元化相關活動的輔助設施(例如提供餐飲服務的場地)，為項目帶來持續營運收入。「同心基金」亦會訂定甄選準則及條款，為租用創意工作室的年青創業者提供租金優惠，以鼓勵本地年青設計人創立品牌。而在租用場地舉辦創意文化活動方面，如租賃團體屬非牟利機構，「同心基金」原則上將只會收取管理費(包括維修，保安，水電等費用)。開支方面，「同心基金」將承擔將來「原創坊」的日常開支，包括：員工開支、專業服務費、公共設施維修及費用、策略發展、國際交流及獎學金計劃等，並會投放額外資源作市場策劃、營銷和推廣，以吸引訪客流量。「原創坊」的預期營運收支載於附件六。

18. 「原創坊」項目將會以社會企業形式營運而並非以牟利為目的。然而考慮到政府對於項目的早期資源投放，若項目出現盈餘，政府將與「同心基金」每五年攤分一次，各佔一半。政府的盈餘會撥回政府一般收入帳目，而「同心基金」所得的盈餘則會全數重新投放到「原創坊」這個項目上，用作日後營運及各項活動推廣用途。每五年攤分一次盈餘的安排，是讓項目有充足的資金，推廣文物保育工作及推動本地創意產業的發展。五年期內（即在攤分盈餘之前），所有盈餘必須投放在項目內而不會外流作其他用途。按「同心基金」的財務預算，加上「同心基金」已承擔的款項及政府會在獲得立法會通過撥款申請後支付改造工程的建造費用，我們預期這個項目在財務方面可以持續運作。

### 租賃協議和監察項目的營運

19. 參考「活化歷史建築伙伴計劃」的安排，政府會繼續擁有前已婚警察宿舍的地權和業權。發展局文物專員辦事處將會與「同心基金」所成立的特設公司簽訂租賃協議。協議會訂明「原創坊」的社會企業計劃內容，包括社會企業計劃的營運年期、業務範圍、前已婚警察宿舍用地的用途、營運模式及重大的收支預算項目等，以及用地範圍的保育要求和維修及保養責任。項目日後的運作將會受到約束。用地的租賃期為10年，「同心基金」可申請續租5年。

20. 發展局會評核「同心基金」所成立的特設公司的表現，以及當時的其他因素，以決定會否同意將租賃協議續期。為監察「原創坊」項目在營運階段的業務表現，該特設公司須於每年年中向

發展局提交進度報告(包括財務報告和現金流量表)和年終的周年報告(包括經審計的周年財務報表)，以及於租賃協議完結時的最後評估報告(包括最後經審計的帳目)。周年報告和最後評估報告必須包括經審計的帳目和審計師報告，以便發展局考核項目的經營狀況。如特設公司未能提交報告，或所提交的報告資料不足、不完整或有虛假成分，發展局可能會終止機構的租賃協議。項目的其他營運條款已在邀請建議書內清楚列明，並會納入租賃協議。詳情載於附件七。

21. 發展局會在租賃協議有效期內會定期向活化歷史建築諮詢委員會提供推展「原創坊」項目的最新資料，並聽取委員會的意見，以確保項目符合租賃協議的要求，及達到項目的預定目標。

### 改造工程的費用

22. 改造工程的總預計費用為5億7,710萬元(按付款當日價格計算)，其中1,700萬元(按付款當日價格計算)由「同心基金」1億1,000萬元的承擔款項中支付，餘下的5億6,010萬元工程費用向立法會申請撥款。當中，預計建築工程費用為3億560萬元，分項數字載於附件八。至於200萬元的專家顧問費則會用於以下方面：

- (a) 考古勘察：在施工期間，需要在地下遺蹟詮釋區進行考古勘察。這區域的發掘深度約三米，並低於現存建築物的地基，因此不宜在施工期之前進行勘察。現

時的方案是利用建造地下遺蹟詮釋區的鋼管牆作支撐，以便進行考古勘察。專家提供的服務將包括編寫古蹟勘察計劃<sup>1</sup>、聘用合資格的考古專家及助理監督發掘工作、記錄有考古價值的遺蹟及編寫勘察報告等。

- (b) 保護樹木：我們會聘用樹木專家，就保護工地內所有樹木所需採取的措施提出建議，及監督措施的實施。樹木專家提供的服務包括評估工程對現有樹木的影響、評審承建商擬訂的保護樹木建議、為承建商提供護樹指導、進行定期的樹木檢查，及提交有關報告等。

## 保育樹木

23. 在設計階段，我們已聘請樹木專家（香港大學地理學系詹志勇教授）為加強保護工地內的 15 棵石牆樹及兩棵其他樹木提供顧問服務。

24. 在項目獲得撥款後，樹木專家將會監察施工期間有關護樹措施的實施，就保護工地內所有樹木提供專業意見。

---

<sup>1</sup> 古蹟勘察計劃是一項須提交古物古蹟辦事處認可的計劃，以展示在施工期內或之前，須進行古蹟勘察的範圍、時間表及勘察方法等。

## 結語

25. 如立法會文件第 PWSC(2011-12)26 號第 12 段所述，「原創坊」項目將會在多方面為地區和社會帶來裨益。我們懇請委員支持此項目的撥款申請，令項目得以盡快落實。

發展局

2011 年 7 月

## 活化歷史建築諮詢委員會職權範圍

活化歷史建築諮詢委員會(下稱「委員會」)的職權範圍如下：

- (a) 政府會不時公布納入活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）的歷史建築，委員會需審議就使用這些歷史建築所提交的申請，並向發展局局長提出建議。
- (b) 在選定活化計劃的成功申請機構後，就將提供予申請機構的資助金額（包括一次過的大型翻新工程費用，以及應付開辦成本和經營赤字的一次過撥款），提出建議。
- (c) 按建築物的保育工作及社會企業的營運情況，監察和評核在活化計劃下獲批准的項目的成效。
- (d) 遇有活化計劃的成功申請機構（或租戶）作出違規行為，則就所須採取的行動提供意見。
- (e) 當租賃期屆滿時，檢討活化計劃的成功申請機構的整體表現，並就未來路向提出建議，例如提供新的租約、不提供新的租約，又或是提供有附帶條件的新租約。
- (f) 就發展局局長提出與活化歷史建築相關的其他事宜，提供意見。

附件二

活化歷史建築諮詢委員會

成員名單

主席

陳智思先生

非官方成員

鄭偉雄先生

趙麗娟女士

方文雄先生

馮永基先生

林筱魯先生

劉智鵬博士

劉少坤女士

溫麗友女士

伍步謙博士

官方成員

發展局文物保育專員

建築署助理署長（物業事務）

康樂及文化事務署助理署長（文博）

爲評選已婚警察宿舍項目的建議書而委任的增選委員：

許焯權教授

林向陽先生

李偉民先生

商務及經濟發展局副秘書長（通訊及科技）

### 附件三

#### 荷李活道前已婚警察宿舍活化項目

#### 邀請建議書文件內訂明的甄選準則

評審準則	分數	
	最高分數	及格分數
彰顯文物的歷史價值及技術方面的能力： 包括有關計劃如何能有效彰顯該址的歷史價值、設計意念、技術顧問名單、保養團隊的經驗、符合發牌及用家要求、活化工程的建設成本、工作時間表改動等。	10%	6%
創意產業價值，社會價值及營運社會企業的能力： 包括計劃目標、計劃簡介、將用地打造為獨一無二標誌性創意地標、非財務範疇的業務計劃、對於創意產業或社會價值的裨益、社會企業服務計劃（包括以合理價格為創意產業機構及有關活動提供空間、提供空間以展示及銷售創意產品及服務、定期舉辦創意產業活動以擴展客源及有效地運用該址），用於商業活動的場地比例、有形和無形的社會價值、計劃服務對象、向公眾開放的程度等。	40%	24%

評審準則	分數	
	最高分數	及格分數
財務可行性：  包括業務計劃的財務範疇、預期收支結算表、開業前的開支、融資方式、收支計算基準、員工成本開支預算、成本控制措施、業務及財政能力的可行性與可持續性、其他資金、履約擔保承諾等。	25%	15%
管理能力：  包括管理能力（包括組織架構；是否具備充足資源推展計劃；管理團隊的能力、經驗、投入程度等）、機構歷史、企業宗旨、提供的主要服務、經費來源、第三者的支持、跨界別合作等。	25%	15%
總分：	100%	60%

## 「原創坊」項目的獲選原因

根據荷李活道前已婚警察宿舍活化項目邀請建議書文件內所訂明的評選準則，「原創坊」項目具備下列優點：

### (a) 彰顯文物的歷史價值及技術方面的能力

- 「同心基金」提出以多種方式，包括舉辦導賞團、研討會和工作坊，詮釋前中央書院及維多利亞城的歷史。把用地與鄰近的孫中山史蹟徑聯繫起來的目的，是為協助彰顯該區的文化特色，並能令項目與當地社區產生緊密的聯繫。
- 「同心基金」對用地的多重歷史意義有透徹了解，並提出具創意的方式，詮釋有關歷史。擬建的地下遺跡展示廳會在前中央書院的地下牆基之間建造一條走廊，讓訪客漫步其中，欣賞這些考古遺迹。這建議有助彰顯該區的文化特色，同時有助將用地改造成一個別具風格的標誌性創意中心。
- 「同心基金」建議的建築改善工程，例如建造“i-Cube”和天幕，可提供更多空間，供舉辦與創意產業相關的室內外活動，增添社區的創意氛圍。“i-Cube”之下的地面可額外提供 600 平方米全天候的休憩空間，“i-Cube”另提供 500 平方米的天台花園，供租戶、公眾和訪客免費享用。

- 這些擬議建築改動能適當地增加室內和室外的活動空間，並能吸引更多人士到訪，從而提高項目的業務計劃的財務可行性。「同心基金」已承諾支付為配合用地日後用途而進行的工程所需的 1,700 萬元開支。

(b) 創意產業價值、社會價值及營運社會企業的能力

- 「同心基金」對前已婚警察宿舍用地的未來發展訂立清晰的願景。該用地主要是催生一個設計產業群組，啟發創意企業和人士透過創新的意念，為「原創坊」項目創造價值。建議涵蓋了業務計劃、銷售策略、租戶組合、輔助設施、培育創意群體和吸引顧客光顧的活動和節目。在營運策劃方面，「同心基金」提出分三個階段的計劃，清楚說明實踐項目願景的步驟。
- 「同心基金」以合理的方式評估「原創坊」項目對創意產業帶來的裨益，預計項目會惠及創意產業人才、中小型創意企業、鄰近地區、以至整個創意行業和社會整體。「同心基金」已訂定可量度的目標，以監察項目日後的表現。
- 此外，「原創坊」提出方案，促進本地創意企業和人士與海外藝術工作者和設計工作者進行國際交流和互動。

### (c) 財務可行性

- 「同心基金」在制定財務預算時非常審慎，根據按付款當日價格計算的預計收入和現金流量，該項目在營運期的第 5 年(即 2018 年)將會有盈餘，屆時的預計淨現值為 2,250 萬元。預計政府在 15 年租賃期間(假設項目在 10 年租賃期滿後獲續租 5 年)可獲得約 3,000 萬元的盈餘。
- 「同心基金」同意提供 1 億 1 千萬元，其中 5,950 萬元用以支付改造工程的部分費用、裝修工程的費用、聘請營運前期員工和支付與項目相關的開支<sup>1</sup>，餘下 5,050 萬元供在項目的三個發展階段用作一般營運資金。
- 「同心基金」的收入預測相當保守，將第 1 年至第 4 年的租用率定於八成，而第 5 年至第 15 年的租用率則定於八成半。「同心基金」亦建議為租用創意工作室的年青創業者提供租金優惠，以鼓勵本地年青設計人創立品牌。
- 在預測開支方面，「同心基金」同樣相當保守。在 15 年租賃期間的每年平均總開支為 4,240 萬元。
- 「同心基金」的收入和開支預測均相當審慎，加上「同心基金」已承諾的款項，委員會認為「原創坊」項目應可以持續運作。

---

<sup>1</sup> 5,950 萬元包括用以支付改造工程的部分費用的 1,700 萬元、支付裝修工程費用的 1,950 萬元及用作聘請營運前期員工和支付與項目相關的開支的 2,300 萬元。

#### (d) 管理能力

- 「同心基金」(全名為「同心教育文化慈善基金會」)自 2008 年成立以來，一直致力於推廣教育和文化的工作。除提供財政和人力資源外，基金會也擔當「原創坊」項目的策導者和主要統籌者的角色。
- 「同心基金」和三間協辦機構在營運創意產業的經驗和往績毋庸置疑。「同心基金」創會董事均為成功商人，其中兩位從事創意產業的業務管理和日常營運超過 20 年(業務遍及廣告、印刷、電腦軟件和應用)。其他三間協辦機構均為本港設計和創意產業的關鍵機構:香港設計中心是創新中心的策略性伙伴，在推動本港創意產業方面擁有豐富經驗；香港理工大學與公私營創意產業的業內人士有緊密的聯繫，並積極參與業內的事務；而職業訓練局在提供設計專業方面的教育和培訓歷史悠久。
- 「同心基金」將成立董事局，成員主要由「同心基金」和三間協辦機構推選，並會從相關行業委任知名的獨立董事，負責策劃和監督「原創坊」項目。此外，亦會成立管理委員會和執行管理小組，負責監督「原創坊」項目的日常管理、營運和維修事宜。
- 此外，「同心基金」已招攬創意產業不同領域的專才為顧問，以助推展「原創坊」項目，這些專才來自廣告界、建

築界、藝術界、設計界、數碼媒體、電影業、音樂界、演藝界、出版行業、電腦軟件和應用行業等，也包括例如文物保育、金融、品牌傳播、公共關係等其他範疇的專才。

- 「同心基金」已獲得不少策略性夥伴的支持，他們擁有廣大客源，並與本地創意產業的業內人士連結成廣大的網絡。因此，這些策略性伙伴的參與將有助培育新晉創意產業設計工作者。

總體而言，原創坊」項目建議最能夠以社會企業形式實踐政府就保育和活化前已婚警察宿舍的目標(即保育該文物地點、將該址改造成為標誌性創意中心，及為鄰舍提供美化休憩用地)，並且根據訂明的甄選準則獲得最高總體評分。

## 附件五

### 「同心基金」承擔款額的預計支出分項數字

「同心基金」已承諾提供1億1,000萬元，作為活化及營運「原創坊」的資金，和支持創意人才培育的專項資金。這筆款項是「同心基金」對此項目的承擔，不會以任何形式收回。以下為預計支出的分項：

	收入(百萬元)	支出(百萬元)	%
「同心基金」的一般承擔款額	<u>100.0</u>		<u>91</u>
裝修工程開支		19.5	18
資助改建工程的開支		17.0	15
聘請營運前期員工和支付與項目相關的開支		23.0	21
一般營運資金		40.5	37
「同心基金」的策略發展承擔款額	<u>10.0</u>		<u>9</u>
用於項目未來十年的策略發展計劃		10.0	9
總計	<u><u>110.0</u></u>	<u><u>110.0</u></u>	<u><u>100</u></u>

## 附件六

### 「原創坊」項目預期營運收支

附件六(a) 「原創坊」項目預期營運收入(2014 – 2023)(租期為十年)

附件六(b) 「原創坊」項目預期營運支出 (2014 – 2023)(租期為十年)

附件六(c) 「原創坊」項目預期營運收入(2014 – 2028) (租期為十年，假設其後申請續租五年獲准)

附件六(d) 「原創坊」項目預期營運支出 (2014 – 2028) (租期為十年，假設其後申請續租五年獲准)

附件六(a)

「原創坊」項目預期營運收入

(2014 – 2023)

(租期為十年)

	在收支平衡前 2014-2017 %	在收支平衡後 2018-2023 %
<b>現金收入</b>		
經常收入		
租金及管理收入		
創意工作室	49	51
餐飲及商業店鋪	38	36
多用途展覽廳 i-Cube 及有蓋平台	1	1
小計	<b>88</b>	<b>88</b>
非經常收入		
「同心基金」的一般承擔款額	9	10
「同心基金」的策略發展承擔款額	3	2
小計	<b>12</b>	<b>12</b>
總計	<b>100</b>	<b>100</b>

## 附件六(b)

### 「原創坊」項目預期營運支出

(2014 – 2023)

(租期為十年)

	在收支平衡前		在收支平衡後	
	2014-2017		2018-2023	
	%	%	%	%
<b>現金支出</b>				
經常支出				
員工開支	39		38	
各類專業服務費（如物業管理、保安、清潔等）	18		18	
市場策劃、銷售及推廣	14		11	
公共設施維修、水電及其他公用費用(包括園景及樹木護理)	14		12	
策略發展、國際交流及獎學金計劃	3		6	
其他 (例如差餉、物業稅、保險等)	12		10	
小計	100		95	
非經常支出				
支付營運盈餘予政府	0		5	
小計	0		5	
總計	100		100	

備註:

已計算通脹及工資調整因素

## 附件六(c)

### 「原創坊」項目預期營運收入 (2014 – 2028) (租期為十年，假設其後申請續租五年獲准)

	在收支平衡前		在收支平衡後	
	2014-2017		2018-2028	
	%	%	%	%
<b>現金收入</b>				
<b>經常收入</b>				
租金及管理收入				
創意工作室	49		56	
餐飲及商業店鋪	38		37	
多用途展覽廳 i-Cube 及有蓋平台	1		1	
小計	<b>88</b>		<b>94</b>	
<b>非經常收入</b>				
「同心基金」的一般承擔款額	9		5	
「同心基金」的策略發展承擔款額	3		1	
小計	<b>12</b>		<b>6</b>	
總計	<b>100</b>		<b>100</b>	

## 附件六(d)

### 「原創坊」項目預期營運支出 (2014 – 2028) (租期為十年，假設其後申請續租五年獲准)

	在收支平衡前		在收支平衡後	
	2014-2017 %	2018-2028 %		
<b>現金支出</b>				
經常支出				
員工開支	39		39	
各類專業服務費（如物業管理、保安、清潔等）	18		18	
市場策劃、銷售及推廣	14		10	
公共設施維修、水電及其他公用費用(包括園景及樹木護理)	14		12	
策略發展、國際交流及獎學金計劃	3		6	
其他(例如差餉、物業稅、保險等)	12		10	
小計	100		94	
非經常支出				
支付營運盈餘予政府	0		6	
小計	0		6	
總計	100		100	

備註:

已計算通脹及工資調整因素

## 附件七

### 爲「原創坊」項目擬訂的租賃協議的其他條款<sup>2</sup>

- (1) 政府會收取象徵式租金，以鼓勵在該址以優惠租金(甚至免租)支持創意社群及公眾多舉辦不同類型對社會有裨益但未必會帶來利潤的活動，以達致推廣創意產業、保育文物，以及提供公共休憩空間三大政策目標。例如以優惠租金出租專用樓面予新晉設計工作者及創意創業機構，以發展創意產業；舉辦前中央書院的歷史文物導賞團及講座，以推動公眾參與文物保育工作和瞭解考古文物及具保育保價值的地點的相關歷史；以及提供美化休憩用地等，免費讓公眾享用。
- (2) 項目如有營運盈餘，「同心基金」所成立的特設公司將與政府每五年攤分一次，各佔一半。政府的盈餘會撥回政府一般收入帳目，而「同心基金」所得的盈餘會重新投放到「原創坊」項目，作爲日後的營運及各項推廣活動提供資金。
- (3) 「同心基金」所成立的特設公司將會負責維修及保養前已婚警察宿舍用地及其處所、所有現有和新建樓宇、設施、屋宇裝備、園景及樹木等，以及負責由該基金進行的翻新工程所衍生的保養工程，並承擔所涉及的費用；政府則負責用地的樓宇、設施和護土牆在結構性維修方面的費用及相關開支。

---

<sup>2</sup> 附件七所列出的租賃協議其他條款已在邀請建議書文件內清楚列明，並會納入租賃協議內。

- (4) 「同心基金」所成立的特設公司解散後，任何剩餘資金和資產須按《稅務條例》(第112章)的規定處理。
- (5) 此外，租賃協議將列明在指明情況下，發展局可以終止與「同心基金」所成立的特設公司所簽訂的協議，例如當特設公司實質違約而無法於合理時段內作出改善或糾正、面臨破產或清盤、失去《稅務條例》（第112章）第88條所界定的慈善團體身份、未得發展局同意而停止運作等。若特設公司運作不理想，或未能履行協議的條款，發展局會發出警告，要求公司解釋及作出改善。假若情況持續或未有改善，政府會考慮是否終止租賃協議，及收回前已婚警察宿舍用地。在上述情況下，特設公司不會獲得補償。

## 附件八

### 項目下擬議建築工程開支的分項數字

擬議建築工程開支為 3 億 560 萬元(按 2010 年 9 月價格計算)，分項數字如下：

	建築工程	百萬元
1.	活化及改建現有宿舍大樓及前少年警訊會所，以滿足主要的功能需要、符合《建築物條例》及《消防條例》的規定，以及屋宇署及消防署所制定的相關作業指引 (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)	182.5
2.	文物保育工程與公眾欣賞文物設施 (包括建造地下詮釋區、在現有宿舍大樓地面建造歷史圖片展廊、玻璃圍牆及文物展品陳列櫃等)	35.1
3.	加建一個全新架空的 i-Cube，提供室內活動場地，並將兩座宿舍大樓連結起來；及提供位於 i-Cube 天	29.0

	建築工程	百萬元
	台的公眾休憩空間	
4.	闢設 i-Cube 下層為活動空間及在兩幢現有宿舍大樓之間加建 450 平方米的透明天蓬，創造全天候的公眾活動空間	22.5
5.	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	12.4
6.	附屬設施包括餐廳、茶座、機房等（包括改動部份現有宿舍大樓的間隔結構、在 B 座 6 樓建造玻璃圍牆、建造新的機房等）	24.1
總計		305.6