

中西區區議會第 18 次會議
(2011 年 3 月 3 日)

位於荷李活道前已婚警察宿舍的
「原創坊」活化項目的進展

目的

本文件向議員匯報將荷李活道前已婚警察宿舍改造成為標誌性的創意中心的活化項目的最新進展，以及該項目的工程設計和實施時間表；並請議員支持落實該項目。

背景

2. 荷李活道前已婚警察宿舍(下簡稱「警察宿舍」)位於中環鴨巴甸街 35 號。該址前身是中央書院的校址。書院校舍於 1941 年日佔時期遭到嚴重破壞，隨後於 1948 年拆卸，以騰出地方興建現時位於該址的警察宿舍。警察宿舍於 1951 年啟用，由 2000 起空置。警察宿舍共有三座三級歷史建築，分別為兩座七層高的宿舍樓和一幢兩層高的輔助建築¹，該址亦被列為具考古研究價值的地點²。古物古蹟辦事處在 2007 年在該址進行實地考古勘察，確定屬於中央書院的建築遺跡，並妥為記錄³。

3. 發展局在 2008 年就警察宿舍的未來用途進行為期三個月的公眾諮詢。根據收集到的意見，亦考慮到毗鄰荷李活道一帶的文化氛圍和創意產業群，政府為該項目訂立三項政

¹輔助建築於 1951 年原為宿舍的康樂中心，在 1974 年改用作少年警訊大樓。

²該址具考古研究價值的遺跡，包括屬於中央書院建築的擋土牆、花崗石級、圍牆上原有花崗石基座及中庭地底的牆基。

³勘察結果載於古物古蹟辦事處的《荷李活道前已婚警察宿舍：2007 年調查報告》。

策目標，包括推動創意產業⁴，文物保育以及提供公共休憩空間。

4. 警察宿舍活化項目是行政長官在 2009 至 2010 年《施政報告》中提出「保育中環」政策下八個保育項目之一。發展局和商務及經濟發展局於 2010 年 3 月就該項目公開邀請非牟利機構提交建議書。經具競爭性的甄選程序，由同心教育文化慈善基金會有限公司，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(下簡稱「同心基金」)提交的建議書在 2010 年 11 月獲選。該建議書提出將警察宿舍改造成為「原創坊」、以設計行業為焦點業務的標誌性創意產業中心，並且充分照顧到保育該址的古跡和歷史建築，以及為鄰舍提供休憩用地的要求。

「原創坊」項目的構思

5. 「原創坊」項目的目的是在警察宿舍為新晉設計師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。該項目著眼於設計界，因為該界別範疇廣闊，橫跨各類型的創意產業(例如建築設計、產品設計、時裝設計、數碼娛樂等，均與設計息息相關)。兩座宿舍大樓翻新後將可提供約 130 個工作室，以優惠租金出租予新晉設計師和從事創意業務人士，使該址成為可作設計人材匯聚之處，以達至協同效應。「原創坊」內亦有可作多用途創意活動和展覽等的設施，以便舉辦時裝表演、創意貿易展覽會、設計市集等各類型的推廣及交流活動，吸引本地及海外的設計業界人士匯聚切磋交流、尋找合作夥伴及發掘商機，從而促進本地創意行業的進一步發展。

6. 在彰顯歷史價值方面，「原創坊」會保留三座三級歷

⁴創意產業是政府銳意加快推動的六個新經濟範疇之一。當局為推動創意產業發展而制訂的其中一項主要策略是在本土凝聚創意產業社群，令其成為本港創意產業活動的中心點。

史建築和前中央書院的建築遺跡，並會設立地下展示設施，詮釋該址的歷史，以及讓訪客欣賞前中央書院的地下遺跡。此外，「原創坊」亦會舉辦串連孫中山史蹟徑及中區其他歷史建築的導賞團、講座、工作坊等活動，使該項目成為獨特的創意文化地標。在提供公共休憩用地方面，「原創坊」提供多項讓公眾和訪客享用的設施，包括合共約1 600平方米的美化休憩戶外空間、供展覽用的藝術廊、餐飲設施等，而設於該址內的創意工作室亦歡迎公眾參觀和交流。

7. 在管理能力方面，同心基金有足夠能力管理大規模項目，亦已成立一間屬慈善團體身分的特設公司，由資深管理和創意產業人士組成的管理委員會，推展和監察項目的運作。此外，三間協辦機構(即香港理工大學、香港設計中心和職業訓練局轄下的香港知專設計學院)均在香港的創意業界擔當重要的推動角色。香港理工大學與公營及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。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的經驗。而職業訓練局在提供設計專業的教育和培訓方面歷史悠久。

落實「原創坊」項目

8. 為盡早完成這項目的改造工程，政府採用新的伙伴合作模式，由建築署在政府工務計劃下負責進行基本的結構及屋宇裝備工程；同心基金則承擔政府工程外的改造和裝修及相關費用，並以租約方式負責營辦「原創坊」。我們已在工務計劃下預留4億多元進行翻新改造工程。同心基金亦為項目提供約1億元的捐款，以資助項目早期的籌備和日後的運作經費。項目運作後出現的盈餘將會繼續留在項目內以支持創意產業的發展⁵。

項目的工程設計

⁵「原創坊」並非以牟利為目標。任何經營所得的盈餘淨額，將由營運者和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，而營運者所得的盈餘則須重新投資於該項目。

9. 「原創坊」項目的保育及翻新工程包括下列設施⁶(附圖)－

- (a) 將原宿舍大樓的單位改裝為約130個創意工作室；
- (b) 六個復修的住宿房舍，供訪港交流的設計和藝術工作者使用；
- (c) 創意資源中心，作為與業界交流、製造商機、獲取市場資訊的平台；
- (d) 在中庭後方兩座宿舍之間新建名為「i-Cube」的架空多用途創意活動和展覽廳，以舉辦推廣創意產業的室內活動，例如時裝表演、創意貿易展覽會、設計市集等。該設計除提供全天候空間外，亦有助減少活動聲浪對周遭環境可能造成的影響；
- (e) 在中庭前方兩座宿舍之間的高層上空加建天蓬。日後，新建的天蓬及「i-Cube」將會在現時中庭的位置，提供約1 000平方米可避雨的寬闊地面空間，以舉辦靜態的活動和作公眾休閒之用；
- (f) 在「i-Cube」天台闢設約600平方米的空中花園；
- (g) 將B座頂層一半面積改建用作餐飲設施，餘下面積則闢設為休憩用地；
- (h) 在中庭地底闢設前中央書院遺跡體驗走廊，及詮釋該址歷史的地方；
- (i) 臨荷李活道的平台新設約800平方米的美化休憩用地；
- (j) 其他輔助配套設施，包括有蓋展廊/通道、商店、餐飲設施、升降機、洗手間等；以及
- (k) 重開三個前中央書院年代的行人出入口，新增位處士丹頓街鄰近城皇街的行人出入口，便利行人，提高該址的暢達程度及毗鄰街道的行人流通性⁷。

⁶「原創坊」將盡量以開放模式管理這些設施，予公眾和訪客參觀和使用。對建築進行的改動是為配合該項目的三項政策目標，合理地增加室內和室外的活動空間，以吸引更多人士到訪，令這個業務計劃達到自給自足的目標。

⁷「原創坊」行人出入口的優化措施是按已獲運輸署批准的交通研究制定。3個前中央書院年代的行人出入口分別位處城皇街、士丹頓街和鴨巴甸街(近荷李活道的交界處)。

10. 保育和活化工程建築期內估計可創造約 280 個職位。「原創坊」設施投入服務後，預計會提供約 130 個全職及兼職職位，而創意工作室的租戶則提供約 630 個職位。整體而言，該項目能惠及創意產業人才、中小型創意企業、鄰舍、以至創意產業和整體社羣。

最新進展

11. 文物保育專員辦事處和建築署與同心基金緊密合作，現正細化「原創坊」項目的設計方案，預計在2010-11年度立法會會期內向立法會財務委員會申請撥款。如獲批准撥款，我們將在2012年初展開工程，項目的政府工程爭取在2013年底竣前竣工。

總結

12. 請議員支持落實「原創坊」項目。隨着該項目投入服務，加上其他的「保育中環」項目，例如保育由香港賽馬會負責將中區警署建築群保育活化為藝術、文物及休閒中心和由市區重建局負責的中環街市「城市綠洲」項目，歷史文物保育「點」、「線」、「面」的「面」將在中區由西至東逐漸形成。

發展局

2011 年 2 月

警察宿舍大樓復修後將提供約130個創意工作室、1個創意資源中心和6個供訪港交流的設計和藝術工作者的住宿房舍，以及其他輔助配套設施

i-Cube 的天台關設空中花園及為警察宿舍大樓在地面以上樓層優化連接通道

一個面積約600平方米架空的室內多用途創意活動和展覽廳「i-Cube」

前中央書院地下遺跡體驗走廊及詮釋地方，讓市民近距離觀賞中央書院的地基遺跡



一個450平方米的天蓬和i-Cube的架空底部，組成約1 000平方米的有蓋戶外靜態創意展覽場地/休閒空間

中庭模擬圖

將B座頂層一半面積改建用作餐飲設施，餘下面積則闢設為休憩用地

保留少年警訊大樓，改作餐飲設施

臨荷李活道的平台新設約800平方米的美化休憩用地



荷李活道上的仰角立面模擬圖