

活化歷史建築伙伴計劃—
活化必列啫士街街市、前粉嶺裁判法院及虎豹別墅

引言

議員在 2014 年 12 月 3 日舉行的立法會發展事務委員會會議上，審議編號 CB(1)297/14-15(01)號有關在活化歷史建築伙伴計劃(活化計劃)下活化必列啫士街街市、前粉嶺裁判法院及虎豹別墅的文件時，要求政府提供下列資料：

就落實活化項目選出成功申請機構

- (a) 有關三個活化項目(即活化必列啫士街街市、前粉嶺裁判法院及虎豹別墅)申請機構的詳情，包括申請機構的名稱及其建議書的簡介；
- (b) 政府採用甚麼準則評核(a)項所述的申請機構；選出該三間成功申請機構的理據為何；

成本、營運及財政表現

- (c) 關於分別為數 7,330 萬元、9,590 萬元及 1 億 4,420 萬元的建議撥款是否足以應付三個活化項目的建設成本，政府提出上述建議撥款的理據為何；
- (d) 為落實三個活化項目而成立的特設公司的預計營運收入及成本；該等公司有何計劃可達到財政自給；倘若特設公司日後錄得經營赤字，政府可採取什麼措施；
- (e) 現時在第一及第二期活化計劃下負責落實有關項目的機構／社會企業的營運及財政表現；

維修及保養

- (f) 擬就三個活化項目下的歷史建築進行的維修及保養工程；預計在未來五年每年進行相關維修及保養工程所招致的費用；
- (g) 就規模／複雜程度與三幢歷史建築(即必列啫士街街市、前粉嶺裁判法院及虎豹別墅)相若並由政府保養的古舊／歷史建築而言，每年維修和保養該等建築所招致的開支，以作為(f)項所述資料的對照；
- (h) 政府及特設公司各自就維修和保養三幢歷史建築的設備／裝置所承擔的責任；

項目範圍

- (i) 關於必列啫士街街市的活化項目，原有接駁至永利街的樓梯／連接橋的修復／改建計劃；政府及有關特設公司各自就日後保養該等樓梯／連接橋所承擔的責任；
- (j) 關於前粉嶺裁判法院的活化項目，該址有否任何建築／構築物會被拆卸；如有的話，詳情為何；以及

為虎豹樂園(虎豹別墅)訪客而設的泊車位

- (k) 政府有何措施應付前往虎豹樂園(虎豹別墅)的個別訪客(如有大量訪客在沒有事先通知下前往該處)對泊車位的需求。

下文提供所需資料。

就落實活化項目選出成功申請機構的準則

2. 由於我們採用具競爭性的甄選程序，與招標程序相類似，因此申請機構的名稱及申請詳情均屬機密資料，不得向外披露。有關我們所接獲該三個活化項目建議書的性質，詳情如下：

項目	<u>必列啫士街街市</u>	<u>前粉嶺裁判法院</u>	<u>虎豹別墅</u>
建議書的性質	<ul style="list-style-type: none">• 新聞博覽館 (獲選項目)• 藝術及文化中心• 工作坊及展覽• 印刷博物館• 烹飪學校• 文化文物中心• 藝術劇院• 婚禮及場地租賃服務• 創意藝術工作坊	<ul style="list-style-type: none">• 領袖發展中心 (獲選項目)• 教育中心• 藝術及文化教育中心• 婚禮及場地租賃服務• 佛教推廣中心• 經典名車博物館• 兒童訓練營• 中國文化中心	<ul style="list-style-type: none">• 音樂訓練學院 (獲選項目)• 佛教中心• 中國文化中心• 佛教閱讀中心

3. 在活化計劃下，評審申請的準則如下：

- (i) 彰顯歷史價值及重要性；
- (ii) 技術範疇；
- (iii) 社會價值及社會企業的營運；
- (iv) 財務可行性；以及
- (v) 管理能力及其他考慮因素

4. 由於該三間申請機構的建議書在上述全部五個範疇均獲得及格分數，而且在所有建議書中總得分最高，因此成功獲選。

成本、營運及財政表現

5. 建議撥款分別為數 7,330 萬元、9,590 萬元及 1 億 4,420 萬元，是根據成功申請機構提交的核准綜合項目計劃書¹內載有關項目的最新設計而訂定的。該三個項目的預計建設成本，是由成功申請機構各自委聘的專業工料測量顧問提供。有關的預算開支細目將載列於稍後提交立法會工務小組委員會考慮的撥款建議中。

6. 這三個活化項目將會以自負盈虧的方式營運。而獲選的三間機構在申請階段須提供有關管理、業務計劃、預計收支，以及就擬議服務需求作出的估算(包括估計會接待的訪客數目)等詳細資料。這三個項目的主要收入來源如下：

項目	主要收入來源
必列啫士街街市	<ul style="list-style-type: none">• 傳媒教育活動• 傳媒講座／研討會• 外展新聞／文學課程
前粉嶺裁判法院	<ul style="list-style-type: none">• 領袖訓練課程• 餐飲• 旅舍設施
虎豹別墅	<ul style="list-style-type: none">• 音樂訓練課程• 出租建築物內場地

7. 根據第三期三個項目的綜合項目計劃書，特設公司必須在營運後第三年內達至財政自給。如有充分理據支持，政府將以一次過撥款方式提供資助，以應付社會企業的開辦成本和最多在首兩年營運期間出現的赤字(如有的話)，每個項目上限為 500 萬元。

¹ 獲選申請機構在活化計劃下活化特定的歷史建築時必須提交綜合項目計劃書。有關計劃書須在以下各方面提供理據支持項目可落實推行：(a)彰顯歷史價值及重要性；(b)技術範疇；(c)社會價值及社會企業的營運；(d)財務可行性；以及(e)管理能力及其他考慮因素。綜合項目計劃書是獲選申請機構就落實推行項目而作出的承諾。

8. 至於現時在第一及第二期活化計劃下負責落實有關項目的機構／社會企業的營運及財政表現，截至 2015 年 3 月 31 日，在六個已投入服務的第一期活化計劃項目中，兩個項目因為在經營首年出現經營赤字而申請資助，並提交經審計帳目以作證明(即香港浸會大學活化的雷生春(約 103 萬元)和圓玄學院活化的芳園書室(約 108.4 萬元))。第二期計劃的三個項目，分別為舊大埔警署、藍屋建築群及石屋，則仍在施工階段。

維修及保養

9. 根據《活化歷史建築伙伴計劃申請指引》，政府須負責歷史建築的結構及該址範圍內不受活化工程影響的斜坡及／或護土牆的維修及保養。除此之外，獲選特設公司則須負責自費維修和保養該址範圍內所有建築物及用地，包括植物、家具、固定裝置、飾面、機器、水管、排水渠、屋宇裝備系統、外部範圍、園景、相關設備等。

10. 政府就第三期計劃下三個活化項目的歷史建築，預計經常開支載列如下：

	必列啫士街街市	前粉嶺裁判法院	虎豹別墅
政府就維修及保養歷史建築的結構／斜坡／護土牆每年支付的經常費用	77,000 元	70,000 元	134,000 元

11. 有關為活化計劃下的歷史建築進行維修及保養工程，在特設公司遷入歷史建築並投入服務前，政府會按照核准建議書提供資助，以應付歷史建築大型翻新工程的費用。因此，在營運後數年內出現重大維修及保養問題的機會不大。

12. 與第一及第二期活化項目的安排一樣，該三個活化項目的獲選特設公司須負責維修和保養該址範圍內的歷史建築及用地。保養工程包括為建築工程、屋宇裝備及園景建設而進行的更換及維修工作，以及為方便特設公司營運而安裝的設備進行所需的牌照續期工作。

13. 有關核准綜合項目計劃書內載首三年維修及保養工程的預算開支，第三期計劃下三個活化項目的歷史建築，預計每年平均保養費用載列如下：

	必列啫士街街市	前粉嶺裁判法院	虎豹別墅
每年平均維修及保養工程的費用(按2014年9月的價格水平計算)	386,000 元	1,435,000 元	345,000 元

14. 第一期活化計劃下六個項目已投入服務。有關項目首年營運的維修及保養，是會由項目承建商在工程保養期內負責。至於已營運超過兩年的項目，在 2013-14 年度由有關特設公司所負責的維修及保養開支如下：

	北九龍裁判法院	舊大澳警署	雷生春
在 2013-14 年度的維修及保養費用	2,628,000 元	968,000 元	361,000 元

15. 歷史建築維修及保養費用需視乎以下各項因素而定：

(i) 建築物的使用情況及訪客類別	訪客數量較多和例如有較多年輕訪客觸摸和把弄展品，亦會令建築物更快損耗。
(ii) 建築物的位置和偏遠情況	歷史建築若位置偏遠，所需的保養費用會較市區同類建築為高。
(iii) 項目的規模	對於規模較小的項目，其維修及保養的單位成本會較高，因規模較小的歷史建築仍須提供若干設施，以符合現行法定及文物保育的要求。

項目範圍

16. 根據《活化歷史建築伙伴計劃申請指引》規定，除了歷史建築的結構及該址範圍內不受影響的斜坡及／或護土牆外，特設公司須負責維修和保養該址範圍內所有建築物及用地，包括植物、家具、固定裝置、飾面、機器、水管、排水渠、屋宇裝備系統、外部範圍、園景、相關設備等。此規定與其他活化計劃內的項目安排一致。

17. 至於必列啫士街街市項目，獲選的特設公司須負責維修和保養擬建的新樓梯，以及用地範圍內屬於外圍設施的原有樓梯。該特設公司已向有關當局呈交了有關豁免新建樓梯的申請。申請如獲接納，此原有樓梯便屬於用地範圍外，獲選的特設公司則不需要負責其維修和保養。

18. 有關前粉嶺裁判法院的活化項目，於 1983 年興建而不獲評級的副法院大樓將被拆卸並會重建成為旅舍供在領袖發展中心修讀課程的學生入住。此外，在 1997 年興建的當值律師辦公室，以及兩幢設有屋宇裝備設施的小型建築物亦將拆卸。由於這些建築物是較近期興建，其歷史及建築價值相對較低。同時，這些建築物的維修狀況不佳，亦未能與新用途相容，拆卸這些建築物有助更有效運用該處的用地，並方便市民欣賞該幢具歷史價值的前法院大樓的背面設計。我們為該活化項目進行文物影響評估時，已對擬議的拆卸工程進行評估。古物諮詢委員會已在 2014 年 6 月 4 日舉行的會議上，通過有關的文物影響評估報告。

為虎豹樂園(虎豹別墅)訪客而設的泊車位

19. 至於如何應對前往虎豹樂園的個別訪客對泊車位的需求，特設公司將會安排最少兩名曾接受適當訓練的護衛員，處理大量沒有事先預約的訪客，以及管制經大坑道進出落客區的交通安排。此外，特設公司亦會向運輸署申請批准，在大坑道旁的入口豎立不准停車的交通標誌。除此之外，特設公司亦會積極與本地旅行社聯絡，並以預約形式管制導賞團和訪客的數量。