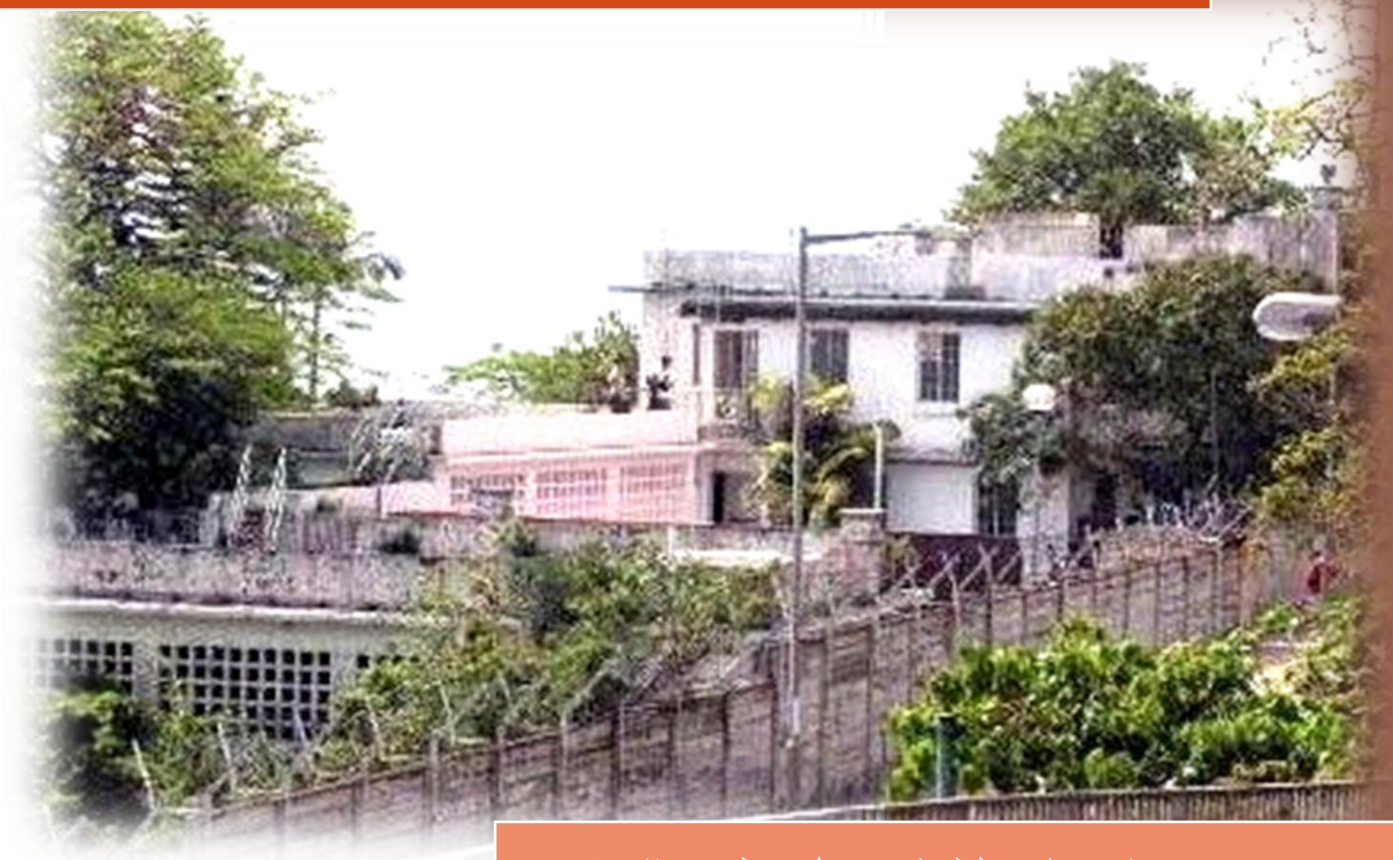


趙聿修紀念中學

建築領域與公共空間設計



活化域多利拘留所 - Rove

韋梓軒、徐文鴻、許嘉延、
周丞聰、林仲言、馮愷業、
黃俊熙、龍至昇

引言

在香港這個發展迅速的城市，舊式的建築物很容易被改建，被拆卸，甚至被遺忘。

在這份報告中，所探討的是一座位於香港島，並在 1950 年落成的建築——域多利拘留所（稱白屋）。

這座白色高牆、纏著鐵絲網的建築物顯得十分刺眼，人們看了，第一印象便是深邃的阻隔。再者，白屋鐵門緊閉，經常重門深鎖，不得進去一窺神秘。敲門，也無人回應。

這座有濃厚政治歷史色彩的建築，卻長期處於不開放的狀況，然而有認識它的市民一直希望它能夠成為公共空間，因此我們選擇這個地方——域多利拘留所，進行研究和探討。



白屋基本資料

名稱：域多利拘留所（香港域多利道扣押中心）

地址：香港域多利道（沒有門牌編號）

建造年份：1950 年代初

佔地面積：1573 平方米

歷史評級：三級歷史建築物



項目計劃範圍

我們計劃白屋將會提供下列設施：

1. 一間英式 **café**
2. 一間地窖圖書館
3. 一個自助繪畫中心
4. 民宿（7 間主題房間）

此外，我們也會提供特色旅遊服務，觀賞周遭的歷史文物。

目錄

引言	——頁 2
白屋基本資料 及 項目計劃範圍	——頁 3
目錄	——頁 4
章一 白屋簡介 及 計劃理念	——頁 5
章二 Liberty café	——頁 13
章三 地窖圖書館	——頁 19
章四 Perception Art-jamming	——頁 23
章五 民宿	——頁 28
章六 周遭配套（景點、生態旅遊）	——頁 36
章七 復修工程	——頁 40
財務表	——頁 45
總結	——頁 48

章一

白屋簡介 及 計劃理念

簡介

域多利拘留所於 1950 年代初落成，佔用了相鄰銀禧炮台的部份遺址，初時用作駐港英軍皇家工程兵會所。於 1950 年代末開始，政治部開始接管此建築。當時被懷疑在香港從事間諜活動、或是意圖推翻港英政府的人，都會被拘留於該處，並且接受嚴刑逼供及涉及私刑的審訊。

由於當時政治部是一個絕對獨立的機關，他們所做的事沒有一個部門能管，再加上政府亦一直不承認有這部門的存在，一般市民完全不可能知道其存在，這更為白屋再增添了一份神秘感。

被囚在這裡的人多數是被非法拘留，然而政治部有能力使這非法拘留成為合法。原因是當時法律指明進入了外國機構場館後即等同離境，所以內裏的一切都不被香港法律的保障所限制，因此昔日在內執行著各種的迫供也無人着管，可說是一個隻手遮天的組織。



這座曾被用作拘留政治犯的秘密監獄依山而建，環境幽靜。它蘊藏著香港的黑暗政治歷史背景，因此一直透明度不高，加上白屋地理位置在域多利道與摩星嶺道交界，四周是一片人跡罕至的荒郊山野，沒有門牌、沒有路標，只得幾座空置逾半世紀的戰時廢堡。雖已廢置多時，但仍看得出它昔日是一座高度設防的監獄，外牆仍圍有一圈圈的軍用鐵蒺藜。當推開佈滿塵埃的大鐵閘，可見內有數幢兩層高的建築物，基於日久失修，外牆白漆剝落斑斑駁駁，顯得頗為蒼涼。

我們的理念

白屋是一座擁有着政治背景的英式建築，純白色的外表卻潛藏着無比的色彩，可是現在卻被荒棄了。因此，我們為了能讓白屋得以重見天日，而替它設計了一系列的復修計劃及改善用途，使它能夠對外開放，令這建築的意義得以宣揚。

我們將由這些方面為白屋進行活化：

（一）希望能夠為公眾打造一個公共空間，令白屋內裏昔日的歷史重見天日；

（二）一反以前的封閉詭祕，把現代社會民主意識帶入白屋，令昔日的黑暗重見光明；

（三）為昔日的黑暗歷史和現代的自由思想作個平衡，既讓公眾認識昔日的白屋歷史，亦讓人能夠反思現在的民主自由，並表達個人的想法，達至新舊共融。

就上述理由，我們計劃於白屋開設一間包含 Café、Art-jamming 及民宿設施的一間多元化社會企業，並利用白屋本身的政治歷史背景作為主題。除了保留它的歷史故事外，再以一個有現代特色的新故事包裝，令它成為一個具有香港特色、又不失歷史價值的一個假日休閒的好去處，從而把昔日的歷史文化帶給公眾，使這歷史得已承傳。

我們把這個社會企業的名字命名為 Rove，即徘徊、環顧的意思，與它的地理位置有所呼應。由於白屋位於域多利道與摩星嶺道交界，附近杳無人煙，背山面海，是一個可以遠離都市繁囂的地方，當顧客在這個地方裏徘徊着，環顧四周，置身於大自然賦予的美麗景色內，同時在感受着這個富歷史價值的建築，讓人能夠舒適閒然地學習歷史，反思現在。

裨益

看過我們的理念後，我們的理想目的則如，一方面保存這座一級歷史建築物，傳承其歷史價值，另一方面亦無疑可在本地文化、經濟、藝術推廣、環境有着正面的益處。

先在本地文化方面，香港本身是英國的殖民地，加上白屋曾經是英軍俱樂部，因此 Rove 的 café 將以英國傳統色彩為藍圖，重現這種英式的生活；另外，我們會發展包含各種白屋歷史的特色主題民宿，可以讓客人體驗它不同角度的歷史。這都能夠令它的故事延續並發展新的路向，有著不同的文化交融，更有可持續發展之用。

在經濟方面，將白屋的歷史故事重新著色，一方面為這社會企業提供利潤，並實行公益性事業，促進社區發展。另一方面可以推廣香港文化旅遊，透過發展白屋，使成為一個開放的歷史建築，能夠吸引遊客，為地區經濟帶來新活力。

在藝術推廣方面，鑒於昔日的香港缺乏自由言論，白屋是用作拘留政治犯之用，從而引申現在於裏面以藝術表達個人思想的念頭，加上受到各種不同文化所影響，很多人已經對藝術感到興趣。然而把 Art-jamming 引入白屋，就可以給予大眾透過藝術表達所見所感，在這有着幽靜優美的環境、富政治色彩的建築裏，予人一個能夠自由自在地訴說自己的感受的機會，把大自然的氣息和昔日的唏噓透過畫筆抒發出來。

在環境方面，這座如此寶貴的文物被封閉十多年，只作租借用途，這完全是浪費它的用途。那與其使它的故事逐漸凋零，甚至被遺忘，倒不如開放它成為公共空間，就能的賦予它一個新的故事、新的生命，改建成為獨一無二的地標。

活化原則

我們將從以下的活化原則為白屋進行活化：

（一）希望能夠為公眾打造一個公共空間，有言論空間，言論自由的基礎，有休憩的位置，建立一個與人相聚的地方，只需享受自己和歡迎所有人入來參觀。

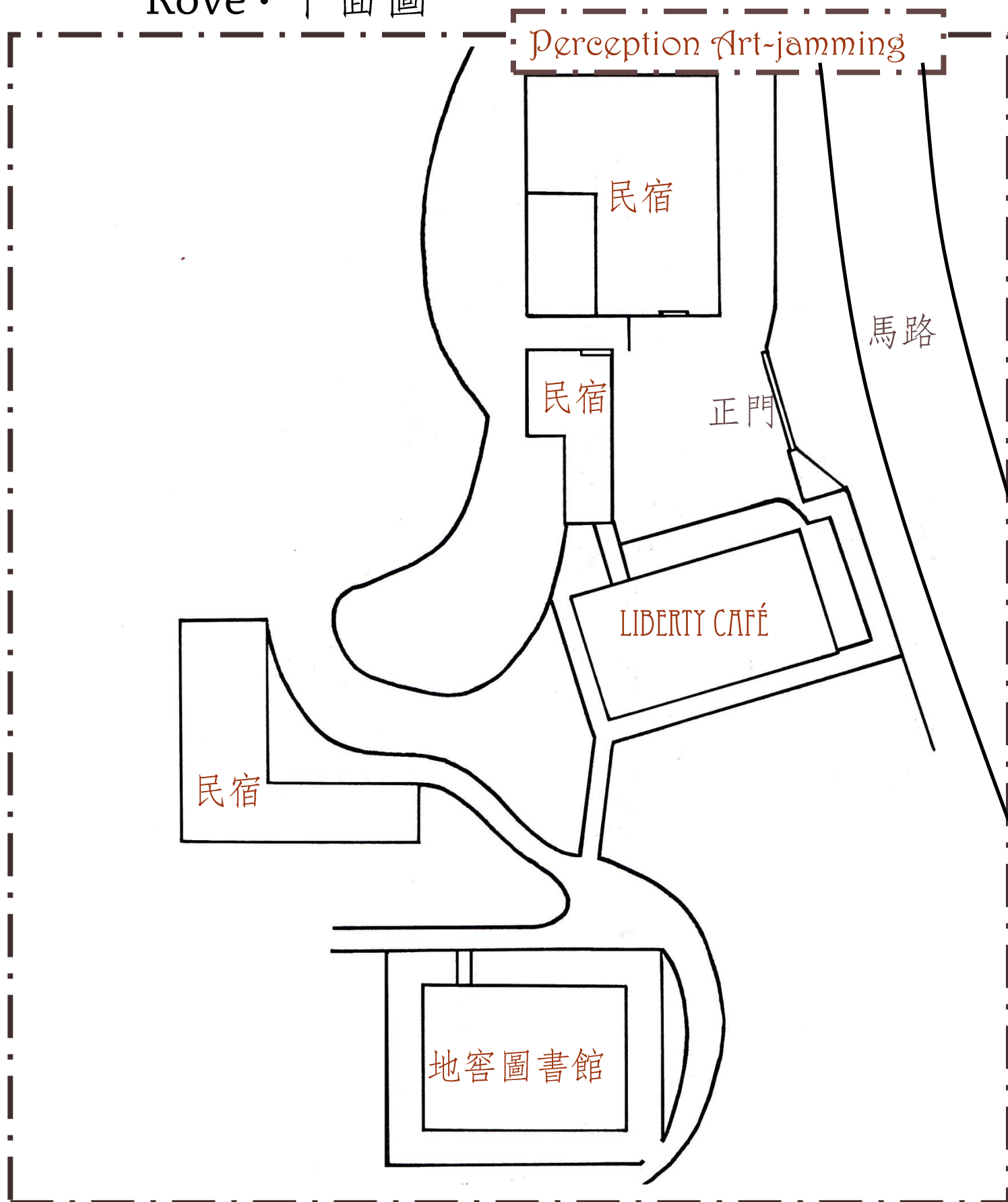
（二）這個計劃主要圍繞著歷史，希望令白屋內裏昔日的歷史重見天日，因此在復修期間，必定要仔細的保留著每個蘊含歷史價值的文物，如拘留室、英式房間；另外想一反以前的封閉詭祕，把現代社會民主意識帶入白屋，令昔日的黑暗重見光明。在昔日的黑暗歷史和現代的自由思想作個平衡，既讓公眾認識昔日的白屋歷史，亦讓人能夠反思現在的民主自由，並表達個人的想法，達至新舊共融。

（三）以社企形式運行的 Rove 對周邊地區的經濟也帶來好處。因為我們打算聘請本地的人為我們的員工，增加本地就業機會。同時，我們也會購買本地製造的產品，促進本地的一、二級生產的經濟發展，例如食品、畫具等。

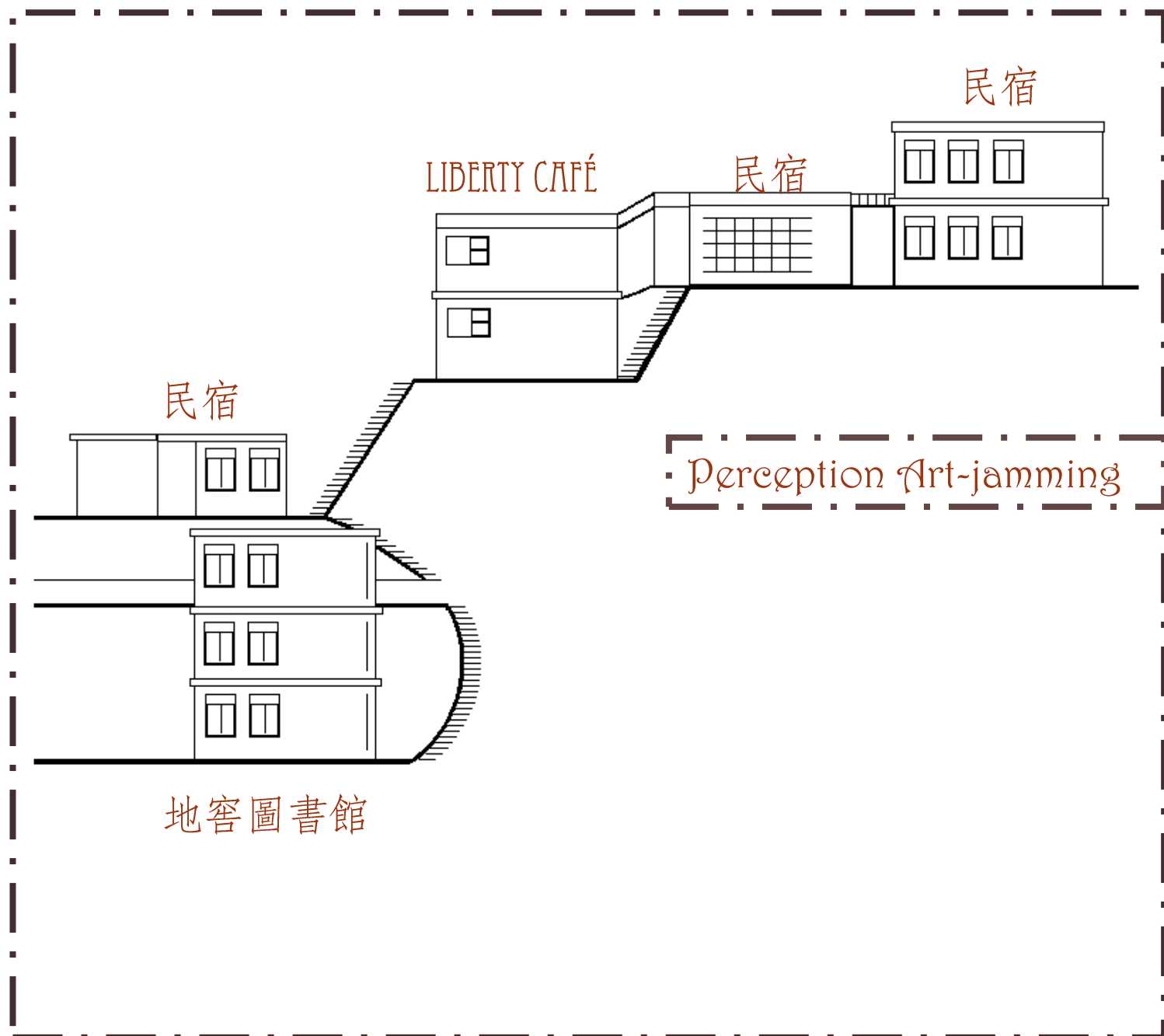
透過這次活化白屋，希望在可持續發展和文物保育兩者之間取得平衡，文化保育方面，我們想為白屋保留昔日港英政府遺留下來的殖民時期色彩，再注入現代元素，達持續發展。



Rove · 平面圖

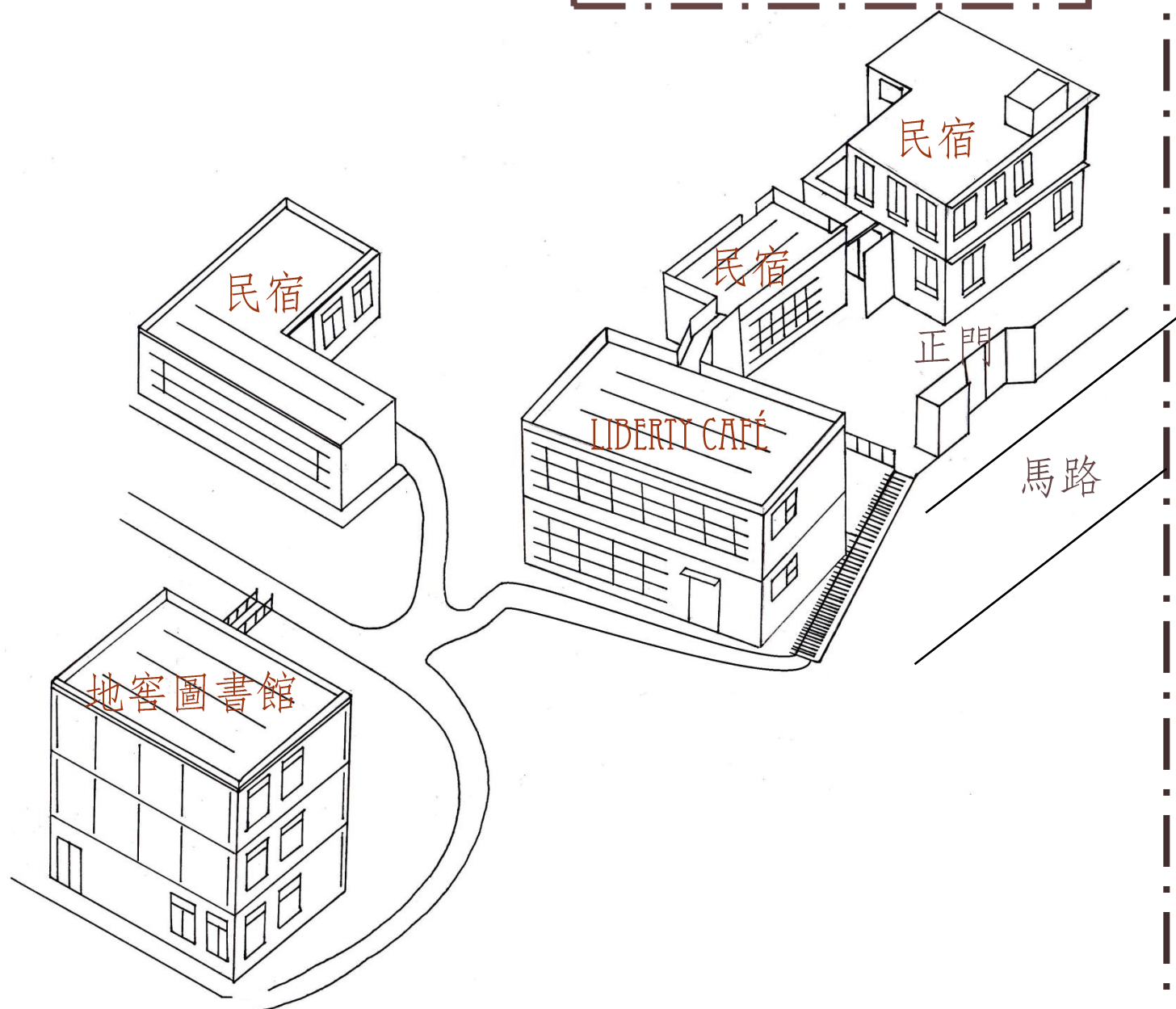


Rove · 截面圖



Rove · 透視圖

Perception Art-jamming



章二

LIBERTY CAFÉ



LIBERTY CAFÉ · 意念



香港雖為彈丸之地，但擁有國際城市大都會之美譽，經濟蓬勃發展、欣欣向榮，靠的是香港人的一份「拼搏」精神，夜以繼日地勞碌工作。為了薪金，為了升職，為了有「安樂窩」，他們需要工作，一切一切都是為了生活，壓力就在無形中構成。

LIBERTY 是我們咖啡店的名字，意思為自由。此外，這 café 以英式建築為藍本。眾所周知，香港前身乃是英國殖民地，受著英國的影響，他們會將當地文化帶入當地。故此，LIBERTY 仿英式建成的，以矩形為主，顯示出當時英國殖民地的風格，讓市民感受當時的環境。

我們希望每一個客人，都可以得到寧靜的環境，離開日常工作的束縛，來到這兒，可以暫忘生活中種種煩囂，從而釋放繁重的心靈，簡簡單單的神往。「休閒·舒適」是我們咖啡店的宗旨，如外國的生活模式一樣，寧靜的呷一口 Latte，聽著鳥語，嗅著花香，感受大自然的氣息。背山面海的 LIBERTY，有著風光旖旎的景色，天與海連成一線，在傍晚時分，更可以飽覽夕陽西下的美，將一切盡收眼底。正因香港人壓力甚大，LIBERTY 能夠提供舒適的環境休憩，絕對是港人的理想之選。

為確保白屋的 café 符合活化的原則，我們保留原有的殖民地風格。另外，除了 coffee 以外，我們也會加上紅茶，帶出英國的文化。LIBERTY 的建成，可以為當地提供職位，我們提議盡量聘請香港島的居民為員工，為他們提供職位；選擇食材時，亦定必盡量實行公平貿易（如咖啡豆、茶葉等等）的咖啡和朱古力。在保育舊有特色的同時，亦能推動經濟，達至可持續發展。



LIBERTY CAFÉ · 設計概念



「LIBERTY」是個解為自由的一句英語，但何謂「自由」呢？自由是依照自己的意志行事，不受外力拘束或限制。LIBERTY 以英式建築為藍本。眾所周知，香港前身乃是英國殖民地，受著英國的影響，他們會將當地文化帶入當地，而 LIBERTY 是故意仿英式建成的，以矩形為主，顯示其有著皇家的氣息。

LIBERTY 以自由為主題，英式建築好像有點格格不入吧，這話未必，英國予人一種莊重，嚴肅的感覺，容易讓人覺得要認真看待，與自由剛剛相反。但是，配合眼前的景色，倒成為高貴典雅的 *café*，看著那令人心曠神怡的景致，試問你又有何事值得你去困擾呢？

「拘留所」——很不自由吧，對！所以我們現在發展為「LIBERTY」，讓過去的過去，迎接自由奔放的未來。



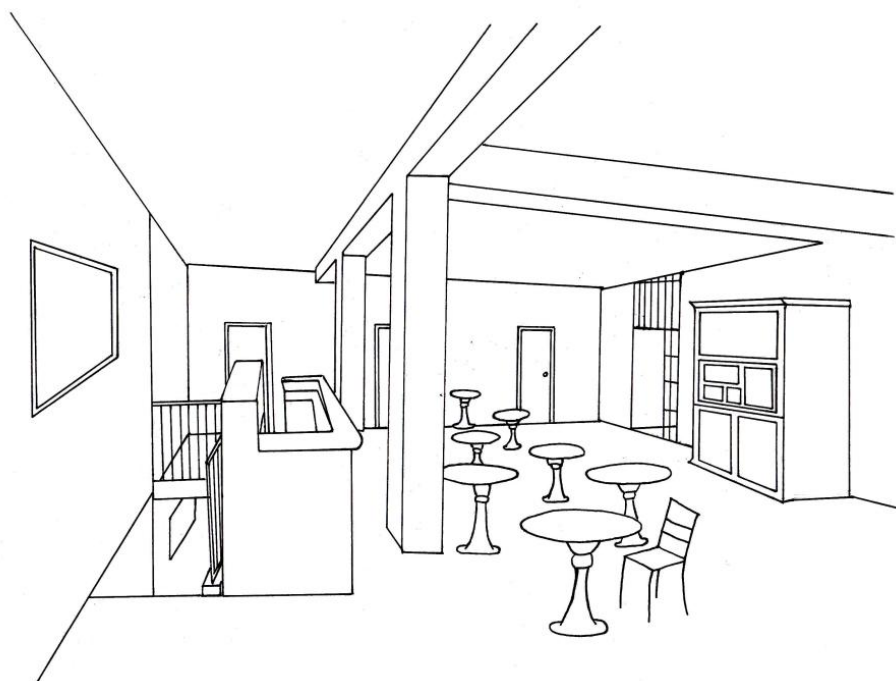
LIBERTY CAFÉ · 實際環境應用



實際位置



翻新後的設計



LIBERTY 的理想設計就是利用幾間曾用作拘留用的房間改建為廚房，空置的地方將放置椅子及枱，提供一個「半公共」空間（即要付錢才能享受的環境），這是因為 LIBERTY 是 Rove 其中一個收入的主要來源。

LIBERTY CAFÉ · 參考 —— 菜單



LIBERTY MENU

Beverage 飲品

		Regular (Hot 熱)	Large (Iced 凍/Hot 熱)
Caffè Latte	鮮奶咖啡	\$ 36	\$ 40
Caramel Latte	焦糖鮮奶咖啡	\$ 38	\$ 43
Caramel Macchiato	焦糖咖啡	\$ 38	\$ 43
Espresso	意式濃縮咖啡	\$ 32	\$ 37
Cappuccino	意大利泡沫咖啡	\$ 40	\$ 45
Caffè Mocha	莫卡咖啡	\$ 35	\$ 39
Americano	美式咖啡	\$ 33	\$ 38
Caramel Macchiato	焦糖瑪奇朵	\$ 38	\$ 33
Chocolate	香濃巧克力	\$ 26	\$ 30
Milkshakes	奶昔		
• Chocolate	• 巧克力	\$ 26 (Iced 凍)	\$ 30 (Iced 凍)
• Strawberry	• 草莓		
• Vanilla	• 香草		
• Caramel	• 焦糖		

Tea 茶品

		Regular
Darjeeling Summer Gold	大吉嶺紅茶	\$ 20
High-Grown Ceylon	高原錫蘭茶	\$ 25
Irish Whiskey Cream	愛爾蘭威士忌茶	\$ 28
Fancy Sencha	日本煎茶	\$ 20
Jasmine Gold	茉莉花茶	\$ 25
Herbs & Ginger	香草薑茶	\$ 20
Soft Peach	桃子茶	\$ 25

LIBERTY MENU

Snacks 小食

		Regular
Garden Fruit Salad	田園水果沙律	\$ 34
Caesar Salad	凱撒沙律	\$ 32
Caesar Salad w/Smoke Salmon	燻三文魚凱撒沙律	\$ 48
Tuna Salad	鮪魚沙律	\$ 38
Egg Salad	雞蛋沙律	\$ 30
Pineapple & Shrimp Salad	波蘿蝦沙律	\$ 35
Smoke Salmon	煙燻鮭魚	\$ 45
Pork Sausage	德式香腸	\$ 30
Smoke Chicken Leg Thigh	燻雞腿肉片	\$ 30
Tea sandwich (celery + cucumber + ham + omelette + salmon)	三明治	\$ 36
Muffin	英式小鬆餅	\$ 20
Scone	鬆餅	\$ 23
Yorkshire pudding	約克郡布丁	\$ 30
apple pie	蘋果批	\$ 25
baked beans	烤豆	\$ 20
Chocolate cookie	巧克力曲奇	\$ 25

章三

地窖圖書館



地窖圖書館・意念



由於白屋曾經是一個特殊的地方，一入內就等同離境，意味著那裡不受任何法律約束，很多政治犯就被非法拘留在此，卻無可奈何。而白屋的地窖更是這個絕對黑暗的政治所的標籤，非法拘留，精神虐待等事情不斷發生。

因此我們決定把這地窖改造成歷史圖書館，一個闡述當時政治黑暗以及白屋的歷史的圖書館。這個構思的出現是源於本身白屋地窖的歷史已經非常神秘而且引人入勝，經過包裝後必定能吸引到市民的青睞，讓他們了解到昔日政治黑暗的恐怖以及自由的重要性。這樣不但能達到活化的效果，亦可重新塑造出白屋的存在價值。

而為了配合公共空間的概念，歷史圖書館必須是開放給大眾市民，並且一定是免費入場。不在乎異見人士，無立場人士，不同黨別人士，在這個圖書館內，互相抒發已見，促進香港的政治交流，減少香港人的政治冷感。



地窖圖書館・設計概念



在港英政府統治期間，一個名位政治部的部門一直以白屋作為核心基地，進行各種秘密的政治活動。而在白屋眾多的設施中，地窖是整個白屋最神秘的地方。

白屋當中就只有地窖作為當時政治部的囚室，被囚人士在送住白屋地窖囚室期間亦會被矇上黑布，以示保密。白屋之所以神秘因為當時那些核心成員絕不會向任何人透露內裏的情況，再加上政治部內工作的員工亦從來不能詢問同事有關其案件的內容，所以白屋地窖不只是形體上的密封，連內裏發生的事、資訊也完全密封。



這個圖書館的藏書將會是存放關於香港政治歷史的書。當中包括六七暴動的歷史，政治名人自傳，更有關於不少左派人士被拘留在白屋時寫的自白，讓人理解當時香港的政治黑暗。

然而這個地窖設立一個民主牆，像以前被拘留人士在牆上寫上不滿，給現時市民寫上對當代社會的意見。

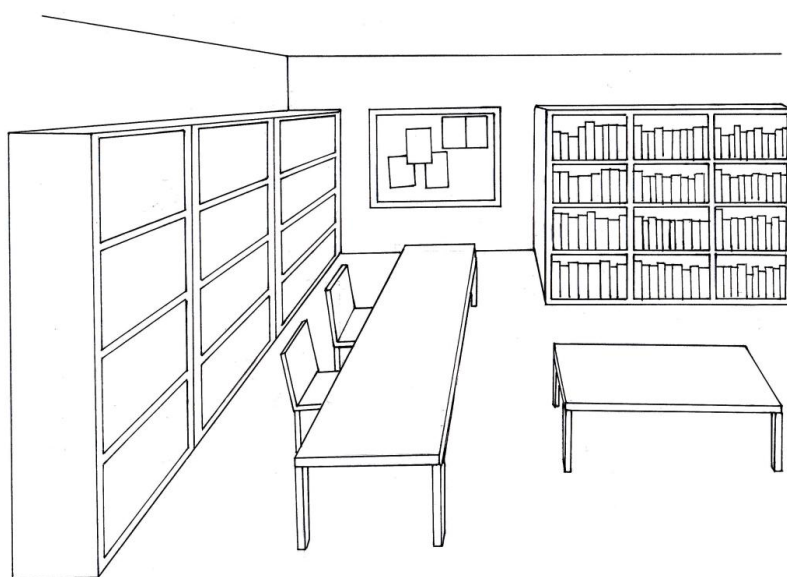
地窖圖書館・實際環境應用



這個座分樓樓高三層，除了最頂層之外，其餘的都是用作拘留之用，所以第一、二層是不能通往頂層。

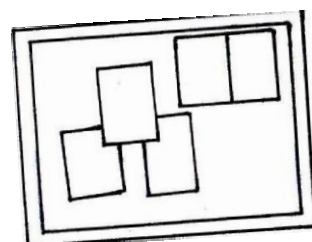


所以底下的兩層就是用來藏書，而頂層就給予位置市民看書。



這將會是一個有主題特色的圖書館，只存放關於政治的書籍及剪報等等。

民主牆的應用則是給予市民了解完各政治歷史之後，寫上其讀後感，或對香港政治的看法。



章四

Perception Art-jamming



Perception Art-jamming · 意念



近年來，Art-jamming 這項藝術活動在香港逐漸興起，成為潮流，活動形式大概像一個自助畫室，由畫室提供畫具，讓客人於這個屬於他們的時間盡情創作，給生活步伐急速的香港人一個放鬆的機會，使他們在一個舒適的環境享受繪畫的樂趣。



Art-jamming 這項活動，在域多利拘留所裏有着更深層的意義。由於域多利拘留所在 50 年代末開始拘留從事間諜活動、甚至有意推翻政府的人，亦曾拘留左派的工會者。在這個帶有黑暗政治歷史背景的地方進行藝術活動，除了能夠為香港人士有一個創作的平台表達己見，也能夠自由地抒發個人對現時政治上的啟發、聯想，這也就是 Perception 這個名字的所表達的，有着不同的觀念看法，也可以透過 Art-jamming 抒發出來。

除此之外，域多利拘留所也本身帶有英屬香港的特色，建築物擁有舊日英國的色彩，藝術價值甚高，同時地理位置背山面海，有着美麗的大自然景色，遠離煩囂，即使前來的人士不是為了甚麼政治目的，也可以在這休閒恬靜的環境取得靈感，忙裏偷閒，令自己身心也脫離平日辛勤勞碌的工作。這個同樣是 Perception 想帶出的理念，透過這些歷史和大自然賦予的感知，去感覺、感受這座富歷史味道的建築。

在這 Perception 背後亦配合 Rove 的活化原則行駛着，除了在富有歷史味道的建築底下加入現代藝術元素，達至新舊共融的概念。另外，這活動亦同時帶動本土經濟，因我們計劃會選購「香港製造」的畫架、畫具，從而刺激香港二級生產的經濟發展。

Perception Art-jamming · 設計概念



Art-jamming 是一個香港新興的藝術文化，是一種新興的方法讓人們自由地表達自己思想。在白屋這座富有政治色彩的地方裏頭，面對着昔日經歷過黑暗時期的一磚一瓦，心中不禁想起當時政治家的辛酸，難免有着唏噓、難過之情，這時候面前的畫布就是抒發情感的地方，透過心靈的真切感受，在繪畫期間反想着昔日的枷鎖以及今日的自由，領會到歷史遺留下來的痕跡、背後潛藏的神髓。

倘若，面對着白屋裏周遭美麗的景色，心裏對大自然的崇拜油然而生，在白屋的外圍駐腳也不失為一個好主意。藍天白雲、青山碧水，在香港繁忙的都市內都不太留意，可是在這裏，猶如鬧市中的一片綠州，清幽恬靜，讓人有個喘息的機會。若是幸運的話，在傍晚時分的陽光緩緩沉落，面向西方的白屋正有着這個地理優勢，可以看見夕陽西下，把地平線上的天空染得橘紅的壯麗景色。

因此，當顧客決定執起畫筆，參與 Art-jamming 的時候，意味着他們決定要透過藝術創作，表達自己心中的鬱悶。顧客在域多利拘留所的裏裏外外自由走動的時候，室內可以親身體驗到當時困着的政治囚犯的辛酸，室外的景色則有着大自然的享受，固不同的所見所感，畫布上的痕跡盡是不同。昔日的拘留束縛著每位政治家的思想，現在換是顧客一個抒發心中情、抒發山水之間的情懷的理想地方。

這既可緬懷以前政治家的體會，也可以對大自然氣勢磅礴抒發情懷，視乎着顧客的感受。他們事後更可以把畫作帶走，讓未來記住在白屋的所見所感、心領神會。

Perception Art-jamming · 實際環境應用



這個優美的戶外環境，正好能夠予人一個良好的畫畫場地。有着郊外寧靜的環境，以及有足夠空曠的地方給人們 Art-jamming。另外，充斥着政治背景的拘留所也給了人們對歷史的反思和藝術靈感。



在白屋外的一個平台上，更能夠遠眺一望無際的大海。也許在香港島的最西面，讓人看著富有畫意的日落，就是選擇在白屋開設 Art-jamming 的其中一個原因。

而且不論是否參與 Art-jamming，這個位置也是一個公共空間，即可以讓任何人進入及使用。

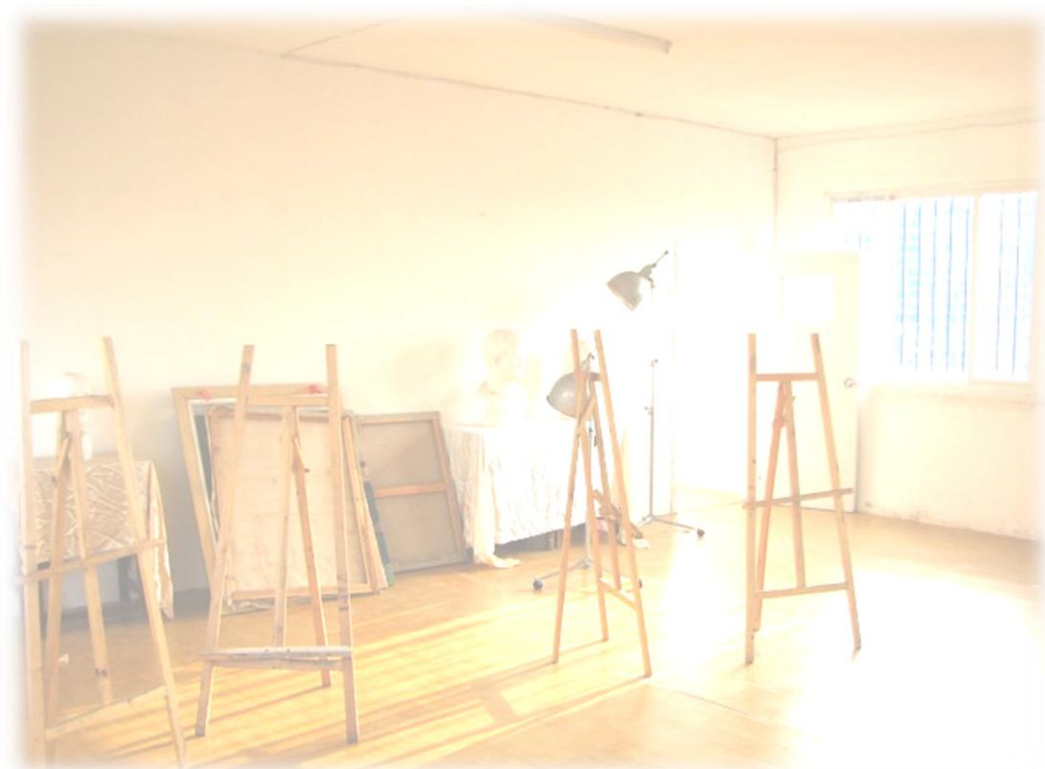
Perception Art-jamming • 參考 — 價目



Canvas Size	Wide 70×120cm	Mega 75×100cm	Huge 60×80cm	Uniform 45×60cm	Lite 30×40cm
Price	\$475	\$425	\$350	\$275	\$225

套餐：以上已包括畫架、畫具、顏料、圍裙的 4 小時租借費用；
+\$25 可享有無限添飲飲品和小食 2 客

額外費用：如 Art-jamming 超過 4 小時，將以\$25 半小時計算。
如未能完成畫作，可選擇暫時寄存在畫室內，上限為 60 日，費用以一天作\$10 計算，而期間在畫室繼續 Art-jamming，同樣價錢以\$25 半小時計算。



章五

民宿



民宿・意念



為了配合這白屋濃厚的政治色彩背景，我們將會把這些房間就着白屋不同範疇的特色，設計出三種不同主題的七間房間，當中包括三間英式房間、三間拘留房間以及一間電影房間，此外更會在房間內設置介紹白屋歷史和房間風格特色的展板，令住客對白屋有更深入的瞭解。

透過英式房間，我們將會在內裏充分顯示出當時英國殖民地的風格，猶如回到昔日英藉香港的時期，以感受身為當時的英式歷史和建築特色。

拘留房間方面，我們打算仿製昔日拘留所內的監牢，讓住客能夠親身體驗當時政治家的思想及唏噓，並感受當時被困人士所受到的辛酸。



至於在電影房間裏，我們計劃重新打造一個以 2046 為主題的房間，由於 2046 的拍攝背景同為白屋，以 2046 的故事作參考，藉此呈現給市民一個可以讓人找到回憶的地方。

為確保白屋的民宿符合活化的原則，我們將完全保留原有的英式殖民地風格，讓入住的市民能夠好好體驗當時的文化。

成立民宿的意念更為了推動本地社區參與活化歷史建築，為西區的居民提供就業機會及培訓，向本地及海外遊客推廣香港優美的鄉郊環境及綠色生活和鼓勵可持續發展。

民宿・設計概念



由於這富歷史特色的白屋位於半山區西面，地理位置背山面海，環境優美，被林木包圍著，附近更是不少豪宅的選址，因此為了讓普通市民也能享受到這個清幽的環境，民宿的概念就產生，並向社會推廣文物歷史建築的保育與欣賞價值

再配合著原來白屋的歷史，將它發展成為一個新的空間，以三種主題，共七間房間讓市民入住。一方面能夠善用四周綠色的環境，另一方面利用白屋的歷史作為民宿的包裝，給予人一個寧靜、富文化氣息的氛圍

以社會企業模式營運的Rove，將復修白屋的原貌，包括樓高兩層的職員住所、其他附屬建築、少為人知的地窖，並加入新元素，包括七間富殖民地時期建築特色的套房，更可以將一些電影在白屋拍攝過的場景重現，給人新的感覺。

民宿將著重推廣香港歷史文化，務求市民能夠在空閒時也能了解更多香港的歷史，加深對香港的認識。

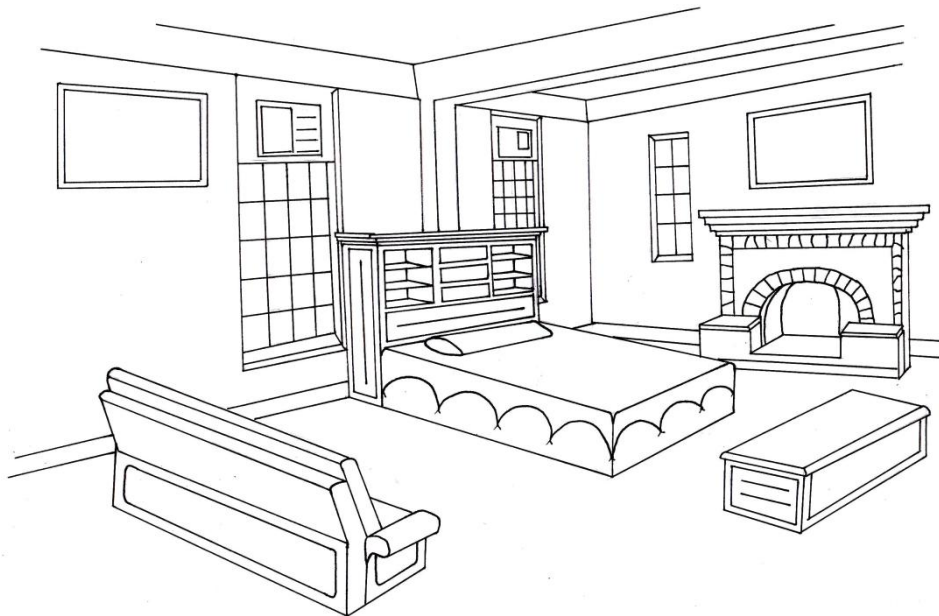
民宿・實際環境應用



實際位置



翻新後的設計（民宿的英式設計房間概念圖）



這個職員的住所，全部皆是英式的建築風格，將其復修再給市民租住，當然能充分地讓他們好好了解殖民地時期的色彩。



民宿・參考 ——房間設計風格



Room A 英式

別以為白屋曾經是用作拘留罪犯的地方，就不會有舒適環境。白屋由層數分隔了天堂與地獄。所謂地獄就當然是用作拘留的底層和地窖，相反天堂則是在拘留所工作的職員之居所——1/F。

入住這風格的房間，就能讓人體驗到殖民地時的特色——英式設計的房間。



有落地大玻璃窗，富有殖民地地氣息的火爐。更在遠眺無敵海景。

Room B 拘留房間（仿製）



這類房間將設有三間，全部都是地窖附近的一座建築物當中。

房間以簡單設計，只有一張床，和保留原先建築風格——洗手間等都是在房間的旁邊。

給予市民一個了解當時政治人士被拘留的地方，從而有所思有所想，到底政治是不是與自己有關？香港的政治歷史又是甚麼？以啟發對香港政治歷史的興趣。

Room C 2046



白屋曾經被租用來拍電影，而這套電影就是 2046，更將白屋打造成一間酒店呢！

我們將會為您重現這些片段，給你一個身處電影般的感受。2046 戲中的房間是通往回憶的路，所以入住這兒同樣能夠感受香港的歷史。



民宿・參考 —— 細則



入住費用

不論 Room A、B、C 每日 HK\$660

包括提供的服務和設施：

- 冰箱
- 飲料及小吃店
- 免費互聯網服務
- 傳真和長途電話服務
- 提前入住及延遲退房
- 外買食物
- 香港古蹟旅遊路線

預訂房間：

電話：（852）2590 8723 傳真：（852）2590 8724

你可通過電話、傳真預訂房間。預訂房間時請提供以下資料：

1. 客人姓名
2. 入住和離開日期及時間
3. 入住人數： 成人 / 小童
4. 房間種類
5. 房間數目
6. 聯絡電話、傳真

閣下也可於抵達前任何時候訂房。

章六

周遭配套（景點、生態旅遊）

簡介

我們今次的活化的其中一個目的是為了在附近行山的人士提供一個休憩的地方。除了白屋內的設施能為他們提供所需，毗鄰也有兩處具有軍事歷史的遺址，是喜歡行山人士的必去之處。為了顧及這些喜歡行山而又喜愛歷史的遊客，我們特意為他們提供一條輕鬆又舒適的路徑。



沿摩星嶺步行徑上山，漫步暢遊銀禧炮台和摩星嶺要塞，往返行程，約需時 2 小時 30 分。這些建築曾經在香港有一段風光的日子，但現在都被改建為其他的休閒地方，沿途有一些燒烤區，軍事遺址及涼亭等休閒地方，回程時亦可到日落亭

觀賞日落及海景活化白屋之後還能帶動該區的流動性，有助發展香港的文化旅遊。

景點

銀禧炮台

它的由來是隨著九一八事變，日本侵華，英軍意識到需要加強香港的防衛而建造的。隨著時間的流逝，它的用途亦由為香港提供軍事保護變成一個普通休憩地方。

銀禧炮台的遺址現時的一部分已改建為日落亭，日落亭臨近海邊，既能觀賞到廣闊的海景，亦能欣賞到迷人的日落。

在白屋向前行大約 2 分鐘，即可以見到這指示



隨著小路向下走大約 10 分鐘，就會到達日落亭



摩星嶺要塞

營房



在 1912 年建成，曾在香港保衛戰成為支援戰事的主要火力。不幸地，它卻成了戰事中的炮灰，現在只剩下一些營房，防空通道等等。喜歡行山而又喜愛歷史的人可以到這個要塞觀賞一下舊日的軍事建築。

偽裝保護牆



生態旅遊

除了白屋外，沿着摩星嶺徑向上走，亦有着不同的歷史景點值得參觀，參觀的同時亦感受着大自然的清新，這路線亦是日常行山遠足的好地方。因此，我們打算在附近發展生態旅遊，在參觀歷史建築時候，也能教育大眾保育自然環境。



這條路徑的路邊有不少林木，令人格外舒暢。在日間能夠看到不少富有古老色彩的建築物遺址，而在晚上更能遠眺海港的景色。



章七

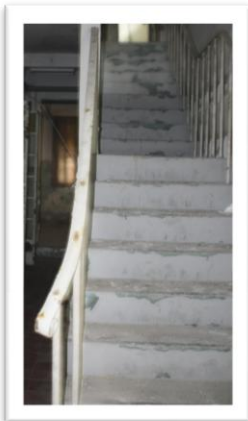
復修工程

實際環境、處理建議

白屋自 1997 回歸後，就一直荒廢，距今達 15 年之久，白屋本身的色彩早已慢慢褪色，昔日的特色也淡淡地退卻，更存在不少老化問題，現況如下：（復修後，以下設施必須通過安全檢查）

問題	實際環境	處理建議
鐵窗有生鏽的痕跡		生鏽的鐵枝應進行更換，並漆上本來的淡綠色。
外牆、門框、窗框、鐵柱、內部的油漆也有剝落的現象	 	剝落的油漆應該把突出的位置剷除，再使用可還原的塗料覆上，應盡可能維持原有顏色。
鋼筋有外露情況		在表面重新塗上混凝土，然後再漆上原有顏色以及防漏物料以防日後漏水情況。

樓梯生鏽、老化



基於經常荷重的關係，若未能符合防火條例，可考慮更換樓梯，但需為類近色系的鐵製樓梯，並於表面漆上防水物料。

冷氣機位有鬆脫情況



由於涉及機械安全問題，若未能符合防火條例，建議更換冷氣機架並安裝新的冷氣機。

抹灰外牆褪色



應先把外牆擦洗乾淨，再使用可還原的塗料覆上，並應盡可能維持原有顏色。

地面的磚塊凹凸不平



應把磚塊小心移走，然後把底層的泥土弄平坦，再把磚塊覆上，若磚塊太殘舊，才考慮使用新的類近磚塊。

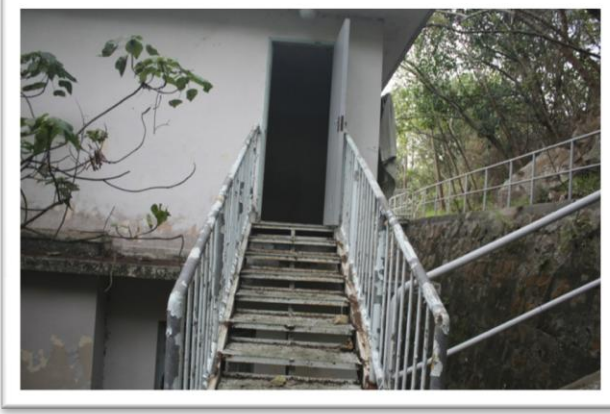
供電設施殘舊



基於電力安全原因，若過舊的供電設施未能符合防火條例，應進行更換。

應保留的項目

除了拆卸項目外，白屋必須保留一些具昔日光彩的設施，而那些設施維鏤前必須進行安全檢查，其項目如下：

保留項目	原因
	白屋的整體設計富有殖民地色彩，更為本計劃中的核心發展及推廣項目。
	地窖的高架橋有相當的歷史價值，為囚犯懺眼所走之路，見證了昔日政治家的辛酸。
	昔日的壁爐印證了白屋的歷史。



原有的通風設計，這個設計有效地採光和通風，減省能源的消耗。



包圍着地窖的鐵絲網是白屋特色，也標誌着昔日政治思想的封建。



外面的圍欄和鐵蒺藜代表着昔日白屋的封閉、隱秘。



以前的更亭同樣能夠在新的計劃用途裏發揮着同樣用途。

財務表

我們會向發展局的「活化歷史建築物伙伴計劃」投遞建議書，以社企運作模式為大眾提供服務。

「活化歷史建築物伙伴計劃」

這個計劃可以活化再利用政府歷史建築，善用這些歷史建築，為它們注入新生命，供市民大眾享用。

目標：

1. 保存歷史建築，並以創新的方法，予以善用。
2. 把歷史建築改建成為獨一無二的文化地標。
3. 推動市民積極參與保育歷史建築。
4. 創造就業機會，特別是在地區層面方面。

政府會一次過撥款，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），上限為 500 萬元，但先決條件是建議的社會企業預計可在開業初期後自負盈虧。

預計費用 —— 活化復修費

<u>活化復修費(屋外)</u>		<u>活化復修費(屋內)</u>	
外牆	\$800,000	地板	\$500,000
保護牆	\$15,000	牆壁	\$1,200,000
供電系統	\$120,000	門	\$65,000
供水系統	\$90,000	窗	\$250,000
排泄系統	\$90,000	洗手盆及座廁	\$95,000
煤氣供應系統	\$40,000	間隔	\$40,000
天線	\$11,000		

活化復修費(屋內設施)

<u>電器</u>		<u>傢俱</u>	
冷氣機	\$24,500	床	\$25,000
電視機	\$31,500	衣櫃	\$15,000
小型雪櫃	\$10,500	鏡	\$8,400
電話	\$3,500	燈	\$25,000
即熱式電熱水器	\$21,000	抽屜櫃	\$5,600
風筒	\$3,500	電視几	\$8,400
電腦	\$15,000	書檯	\$18,000
		書櫃	\$19,200
		椅子	\$20,000
		餐桌	\$16,000

室內綠化

盆栽	\$25,000
----	----------

廚房設施

爐具	\$25,000	廚櫃	\$5,000
吊櫃	\$3,500	廚檯	\$7,000
焗爐	\$14,000	星盆	\$2,000
抽油煙機	\$12,000		

活化復修費總費

\$3,679,600

預計費用 —— 營運費(每月計)

人工(12名職員)	2名廚師 \$15,000×2		
	8名服務員(café 3名、民宿 4名、圖書館 1名) \$13,000×8		
	2名保安 \$10,000×2		
食材	\$50,000	水費	\$9,000
電費	\$11,000	畫具	\$7,000

營運費總費(每月計) **\$231,000**

預計費用 —— 收入(每月計) (人流(每月計)×價錢=總數)

住宿費(一晚\$600)	50 × \$600=\$30,000
Art-jamming + café(頭四小時\$400)	500 × \$400=\$200,000
Café (一杯飲品和一個甜品\$60)	600 × \$60=\$36,000

盈餘(每月計) **\$266,000—\$231,000=\$35,000**

*上述金額為預計款項，未經專業人士審查

我們會把盈餘的一部分(30%)捐出以解決社會問題，其餘的(70%)會用作白屋的其他發展之上。

總結

這份計劃旨在活化白屋的同時，能夠重現白屋的建築特色、承傳它的歷史背景，並發展新的公共空間及新的元素，符合這份計劃的活化原則。透過成為一間社會企業，將一間別具特色又不失歷史味道的白屋呈現在公眾眼前，從而向公眾推廣香港的昔日政治文化及本土發展的重要性，令白屋的生命得以延續，並達致可持續發展的目的。

活化白屋不單不用拆卸，還能成功地給予它新的作用，活化古蹟的確是為昔日的香港建築的延續生命。此外，在這個活化方案的背後，不只為白屋重拾價值，同時亦為社會帶來裨益。

本地文化方面，這份計劃可以讓客人體驗它不同角度的歷史，能夠令它的故事延續並發展新的路向，有著不同的文化交融；

經濟方面，活化白屋能夠帶動港島西面的經濟，吸引人流，令社會流動增加，為地區經濟帶來新活力；

在藝術推廣方面，把 Art-jamming 引入白屋，可以給予大眾透過藝術表達所見所感，能夠讓他們自由自在地訴說自己感受的一個機會；

環境方面，將港島西面不再只屬於高價地段，只有一座又一座的豪宅。白屋將會成為一個公共空間，給予大眾走遍港島的西方，達致人人也可以步訪每個香港的地方。

在每項環環相扣的設計，彰顯歷史價值及重要性、文物保育、社會企業營運及財務可行性，令白屋可以做到可持續發展，追隨時代的步伐，走上新的里程碑。