

涅槃重生
光芒再現
——工廠活化計劃





目錄：

1. 前言
2. 發展原因
3. 設計理念
4. 設計圖
5. 社會影響
6. 經濟影響
7. 環境影響
8. 資料來源

組員：

梁燕峰、梁盛發、林瀚華、陳磊基、鄺志成、曾柳東、
何家俊



1. 前言

涅槃一詞最早出現於西方世界，而在郭沫若先生的詩詞中出現的鳳凰涅槃，帶有自由解放、平等、和諧和重生的意思。

六七十年代，香港被譽為亞洲四小龍之一，工廠大廈記錄了工業時代的繁茂景象。曾經是香港60年代興盛的工業區，但是在千禧年代開始，二級產業開始式微，該區工廠大廈也隨之被棄置。計劃被命名為“涅槃重生，光芒再現”；希望通過活化工廠，令工廠像鳳凰涅槃一樣，以一個全新的姿態出現所有人的眼中。

整個計劃本著既能滿足我們現今的需求，又不損害子孫後代能滿足他們的需求的可持續發展理念，以觀塘的工業大廈作為試點，在環境、經濟、社會三方面共創我們共同的未來。



2. 發展原因



2.1 增加土地供應

本港地少人多，土地資源缺乏，導致商業用地租金攀升。如今卻有一些空置甚至已經荒廢的工廠大廈無人問津，假若好好發展，便能舒緩商業土地供應緊張問題。

2.2 帶動全港工廈轉型

六七十年代的工廠大廈因第二生產的衰落，而出現長時間空置甚至荒廢的情況。有見及始，我們打算以房屋委員會轄下的工廠大廈作為優先試點進行活化。盼望透過成功的活化，藉此收集經驗，從而帶動全港的工廠大廈轉型。





2.3 緬懷歷史

上世紀六七十年代，觀塘的工業發展十分旺盛，自然也就建立了不少工廠大廈。現今一時的輝煌已成為歷史陳跡。工廠大廈生活作為一代人的集體回憶，理應保留其中一部分。



2.4 促進藝術發展

香港現在被稱為“文化沙漠”，藝術的發展在本港未成氣候。有見及此，希望透過活化工廠大廈計劃締造促進藝術發展的機會。而且近年來，區內的工廈成為了本地藝術創作的襁褓。不少藝術工作者選擇工廠大廈作創作的基地。





2.5 推廣綠色生活

綠色，生機勃勃，賞心悅目。綠色，與生命，生態緊密相連。今天，綠色生活成為一種嶄新的理念，與人們的生活息息相關。因此，我們希望在活化大廈中推廣綠色生活，就如外國著名的九曲花街。



備註：相關細緻的可再生能源設施，展示在下文



3. 設計理念

現時觀塘的房屋署工廠大廈樓高約 8 至 10 層。為配合可持續的發展，成功活化這些工廠大廈，我們認為要在這些工廠大廈融入不同的元素。如環保，歷史教育，商業和藝術等方面的元素。

3.1 環保元素

在夏天的時候，由於工廠大廈外牆溫度比較高，我們會透過種植攀緣植物來減低外牆溫度。從而減少使用空調。其次，我們



會善用可再生能源，減少依賴使用煤發電，改用太陽能板發電。而且轉型的工廠大廈將會安裝上太陽能板，污水處理器，環保磚等等可再生能源設施，減低經濟成本，提高經濟效益。



3.2 歷史教育元素

工廠大廈內將設立博物館以及歷史體驗館。博物館將會展示工廠發展的歷史以及一些遺留下來的生產工具和工業產物。而體驗館則是再現當時工廠的環境，並讓參觀者親手製作如膠花的手作工業產物。以此能讓參觀者熟悉觀塘的歷史，亦極具教育意義。



3.3 商業元素

工廠大廈內還設有食肆和青年旅社。當然這



些都是由基層經營，也儘量招聘基層進來工作。而且食肆和青年旅社的收入還可用以自給自足，維持大廈的日常運作。



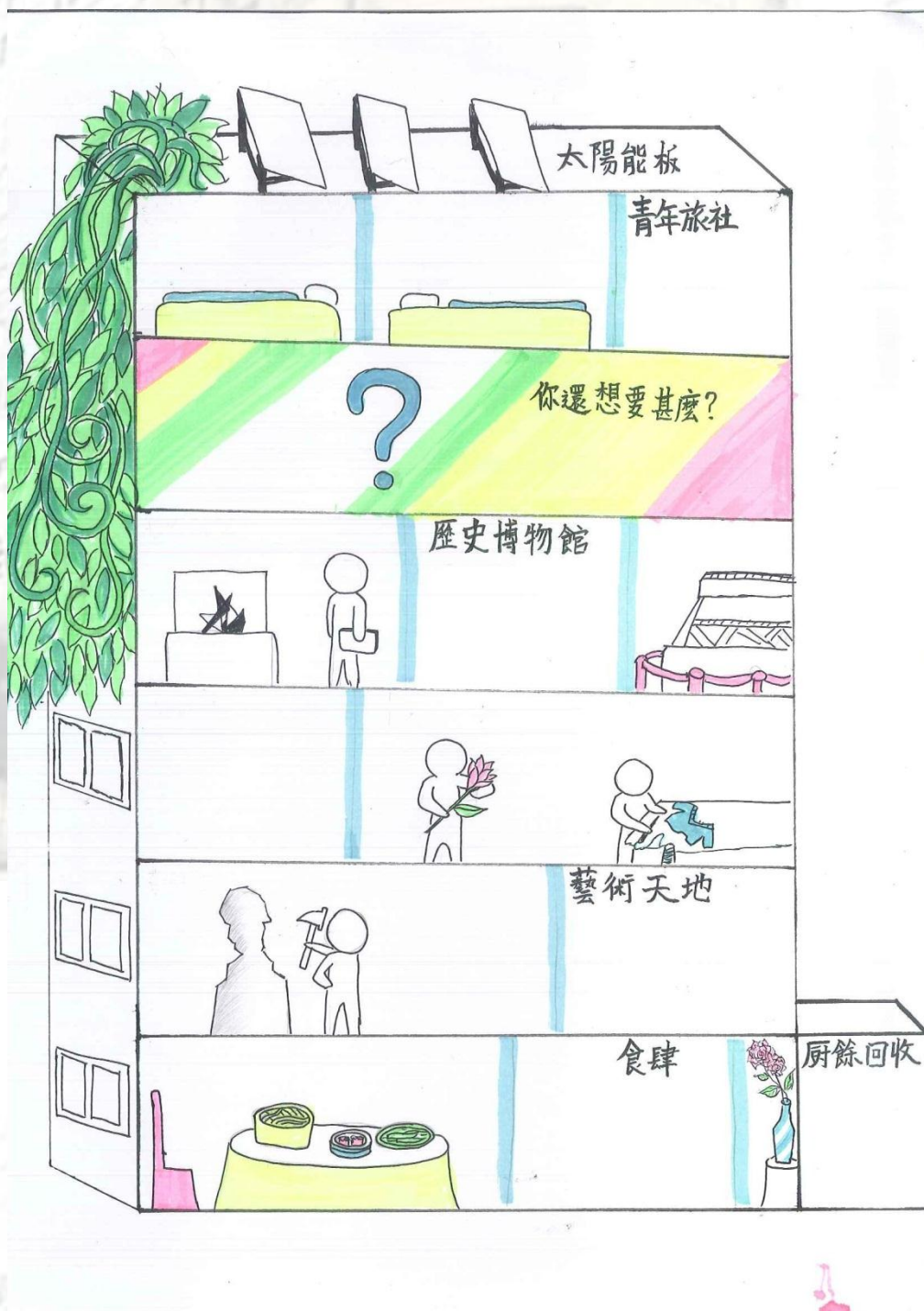
3.4 藝術元素

工廠大廈可以成為本地藝術創作的基石。不但為藝術工作者提供廉價的創作場地，甚至連大廈的外牆也可以加以裝飾如壁劃等。





4. 工廠內部結構設計圖



備註：相關細緻的可再生能源設施，展示在下文



5. 社會影響

5.1 香港文化藝術 “新沃土”

計劃中建議工廈部分空間為藝術工作的基地. 當各種多姿多采的藝術文化和才華橫



溢藝術家的加入工廠大廈，不但能夠讓讓其相互交融，共同進步，更能將本土新文化傳播開去，

滋潤本土文化的樂土。

5.2 青年旅舍

活化計劃當中，部份空間會成為青年旅舍，希望以大眾化的價錢，為有需要人士提供一個安樂窩，藉此解決在外住屋的煩惱。而且讓各位居住青年旅社的顧客感受獨特的本土活化工廈文化。





5.3 歷史里程碑

在活化工廈的設計理念當中，輔以歷史懷舊氣息，部份空間將會成為展覽製作之用，以此讓訪客感受過去香港工業時期的光輝歲月，工業傳統及文化傳承受到尊重，這樣獨一無二的城市設計元素，在城市演變的過程中，連繫過去、現在和未來。

5.4 環保新城

工廠大廈內設有廚餘回收的設施，各種廢物的回收和整個活化工廠大廈計劃裡面無論在選材還是在意識上都帶有環保元素，從而提升了工廠大廈的魅力，提高了本港的感染力，還能增強人們的環保意識。





5.5 分擔壓力

近年，香港工商業用地租金飆升。活化工廠



計劃，令到工廠大廈重新獲得使用，分擔本港部分地區鋪位不足和租金昂貴的問題。

5.6 香江新去處

活化工廠大廈計劃，將會融入獨特的商業元素。部份的空間會讓基層市民



優先創業。這樣的計劃，不但能夠為基層市民創造就業機會，增加自身競爭力。

同時能帶旺觀塘區的人流，加上在政府起動九龍東條件配合下，令其成為本港的新景點，吸引四方遊客的到來。



5.7 轉型帶頭「人」

政府成功推行工廠活化計劃，藉此擔當榜樣，吸引其他工廈仿效，帶動所有舊有工廠成功轉型。

5.8 互惠互利

工廠大廈活化後，按照計劃，部分空間以廉價租金提供予基層市民優先創業，在這些優惠措施下，能夠鼓勵基層創業者提供更多優惠給市民大眾，給市民達到互惠互利的效果。





6. 經濟影響

6.1 眾業融會

經過活化後的工廠大廈，眾業融會，商業，娛樂，藝術集於一身，業務發展多元化，形成一股經濟新活力。



6.2 別簇一新

沿用我們的工廠活化計劃，我們相信工廠大廈將會煥然一新，涅槃重生。到時整個觀塘活化後的工廠將會是香港歡迎四方遊客的新地標，也是本地市民娛樂悠閒新去處。





6.3 再生能源

轉型的工廠大廈將會安裝上太陽能板，污水處理器，環保磚等等可再生能源設施，減低經濟成本，提高經濟效益。



7. 環境影響

7.1 綠色能源：

在香港，建築物是溫室氣體排放的主要來源，因此，建築物既是減低溫室氣體排放的挑戰，亦是減排的機會。在 2008 年的一個調查中得知，建築物佔用香港電量的 90%，所

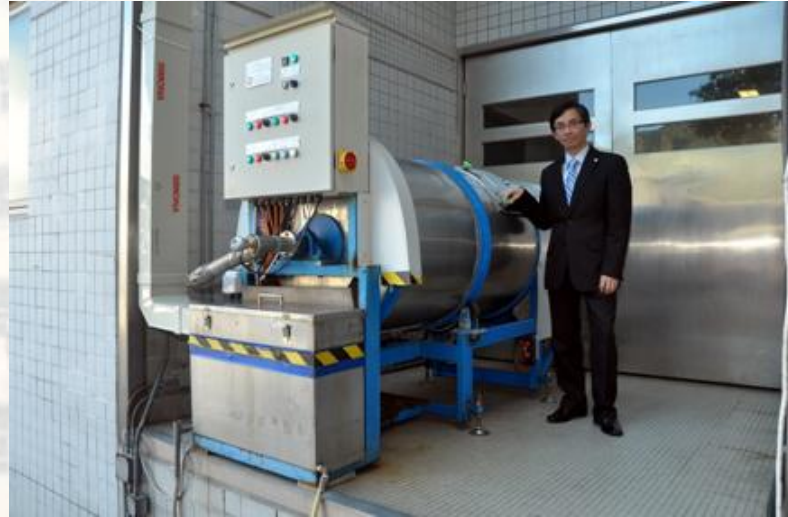


釋放出的溫室氣體佔全港排放量的 67%。有見及此，我們會選用 HKPC 的 500 倍太陽能來提供工廠部份電力所需，以減少碳排放。



7.2 廚餘回收系統：

香港現正缺乏完善的廚餘回收系統，不被適當處理的廚餘可能造成臭味及滲出水污染。設立廚餘中心的目標，是回收廚餘，將它們轉化成有用的產品，並將有用的產品出售，達到經濟效益。



回收後可用作肥料或土壤增強劑



7.3 綠化工廠

研究顯示，市區中心較邊緣高出攝氏 1.1 至 5.5 度，從市區邊緣向市中心走，每



一公 裡升溫 2 至 6 度。透過蒸騰作用，植物能為城市降溫。然而城市寸金尺土，建築物密度又高，沒有足夠植被為城市降溫。因頂層是一個種植攀緣植物的最佳地方，這方法能降低工廠及其周邊環境的溫度，減少對空調的依賴。



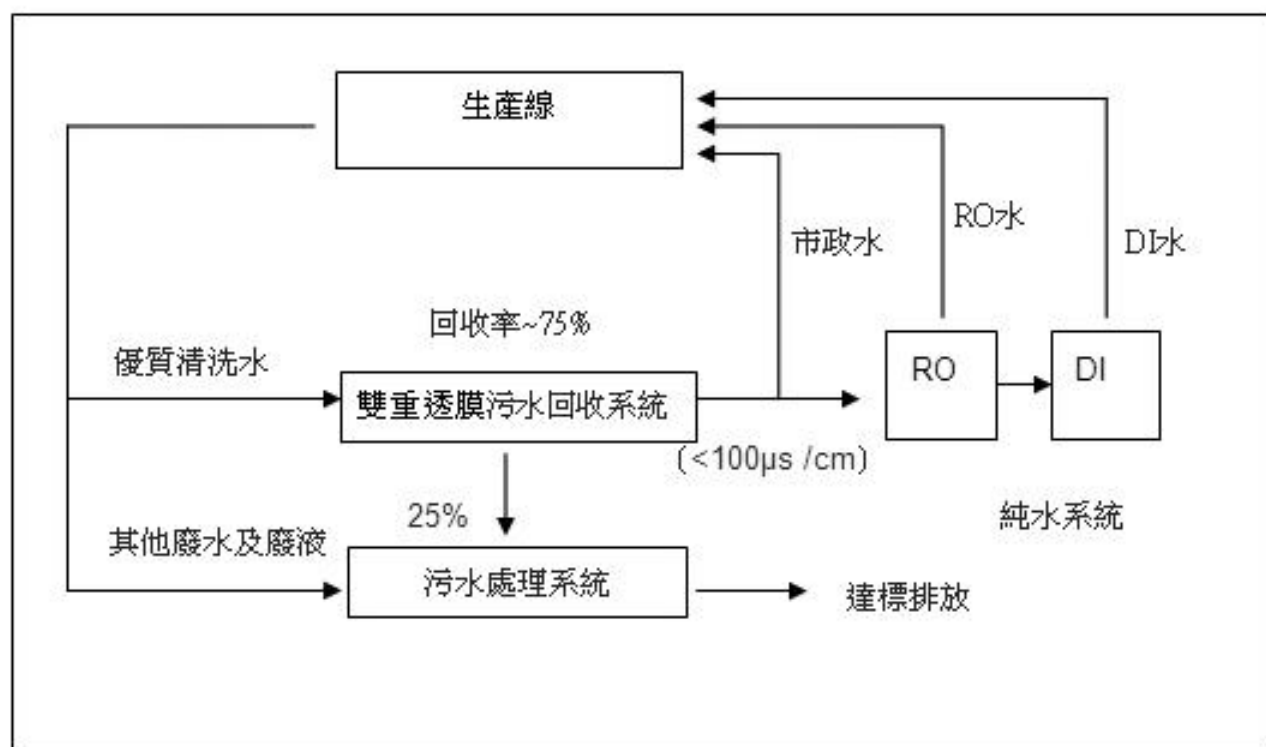
7.4 污水過濾設施

水是一切生物生存的基本資源，亦是人類發展和日常生活不可或缺的自然資源。因此水資源的循環再用是可持續發展所不可忽略的問題。在活化後的工廠大廈內裝置污水過濾設施，並採用HKPC研發的先進污水處理技術（可減輕過濾成本），將大廈的用水過濾淨化，用作大廈的沖廁用水和植物灌溉。這樣不但可以減少排污，達到水資源的善用，亦可以節省大廈的用水成本。

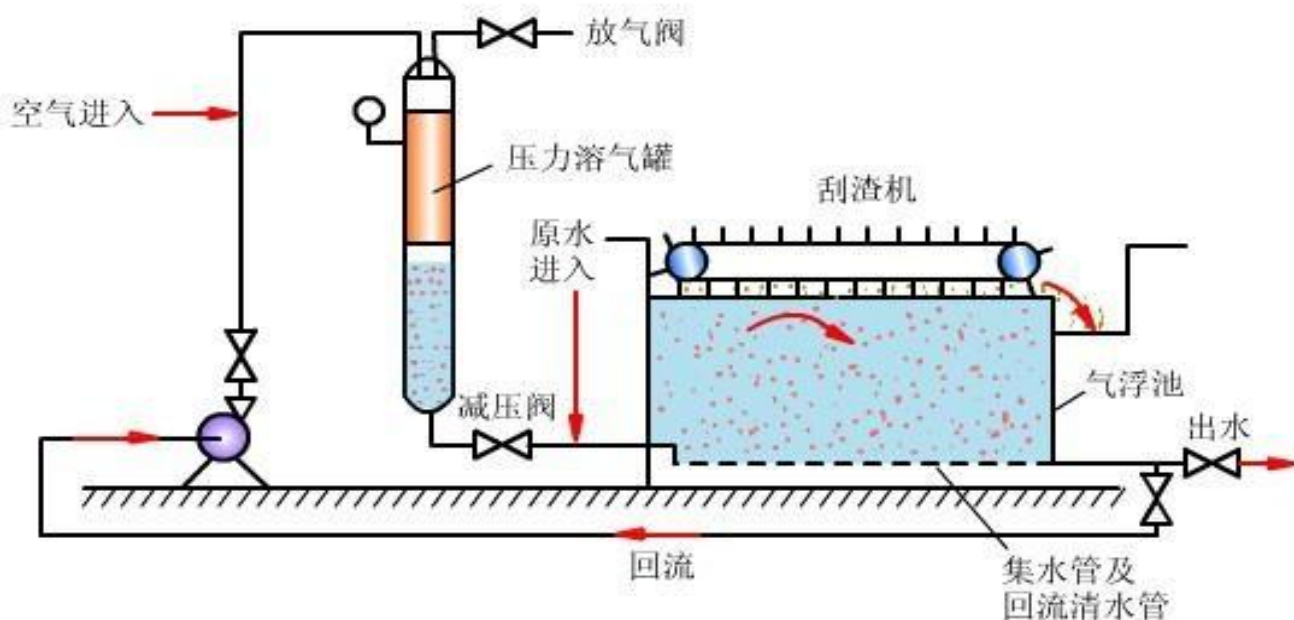


香港神託會培敦中學

Stewards Pooi Tun Secondary School



圖解雙重透膜污水回用系統



回流加壓溶氣氣浮工藝流程



8. 資料來源

<http://www.hkcic.org/chi/zcb/background.aspx?langType=1028>

零碳天地 (2013-02-18)

http://www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/environmentinhk/waste/prob_solutions/WFdev_OWTF.html

環境保護署 (2013-02-18)

http://www.greenpower.org.hk/html/chi/job_weather_03.shtml

綠色力量 (2013-02-19)

<http://www.kwuntongculture.hk/home.php?op=history#1>

(網站：我們的地圖) (2013-02-20)