

活化历史建筑伙伴计划

甘道 23 号

香港山顶

资料册

日期: 2024 年 9 月 23 日



目 录

附录	4
I. 引言	5
II. 历史背景及建筑特色	7
2.1 历史背景	7
2.2 建筑特色	8
III. 用地资料	9
3.1 位置	9
3.2 用地说明	9
3.3 用地界线	9
3.4 用地面积	9
3.5 主要基线水平	9
3.6 地形测量	9
IV. 建筑物资料	10
4.1 建筑物说明	10
4.2 历史评级	11
4.3 用途分配表	11
4.4 建筑物料	12
4.5 内部通道	14
4.5.1 一般说明	14
4.5.2 畅通无阻的通道	14
4.6 主要改建及加建工程	15
4.7 初步结构评估	15
4.7.1 结构数据	15
4.7.2 构造	15
4.7.3 结构改动	16
4.7.4 结构评估	16
4.7.5 其他	19
4.7.6 荷载评估	20
4.7.7 建议和结论	21
4.8 屋宇装备及公用设施	21

V.	周围环境及前往途径	24
5.1	毗邻环境	24
5.2	前往途径	24
VI.	保育指引	26
6.1	一般保育方法	26
6.2	具体保育规定	28
VII.	城市规划事宜	30
VIII.	土地及保育树木事宜	31
8.1	土地事宜	31
8.2	树木事宜	32
IX.	斜坡维修	34
X.	符合可行用途的技术规格	35
10.1	可予考虑的用途	35
10.2	技术方面的考虑	35
10.3	可行用途的进一步资料	37
10.4	经常性开支	39
XI.	本项目的特别规定	40
11.1	有关消防安全的替代措施	40
11.2	可考虑在用地内兴建的新构筑物	40
11.3	斜坡及挡土墙的改善工程及维修保养	41
11.4	地面水的排放	41
11.5	交通	42
11.6	免费开放予公众参观	42
11.7	地下净空高度低	42
XII.	咨询湾仔区议会意见	43

附录

附录 I	位置图
附录 II(A)	用地界线图
附录 II(B)	历史建筑物评级界线图
附录 III(A)	基线水平图
附录 III(B)	地形测量图及建筑物一览表
附录 IV	用地及建筑物资料摘要
附录 V(A)	图则及透视图
附录 V(B)	屋宇装备测量图则
附录 V(C)	地下公用设施测量图则
附录 VI	用地及建筑物照片
附录 VII	显示毗邻环境的图则
附录 VIII	前往途径图则
附录 IX	须予保存的建筑特色一览表
附录 X	建筑特色规定处理方法一览表
附录 XI	建筑特色建议处理方法一览表
附录 XII	分区计划大纲图
附录 XIII	政府拨地图则
附录 XIV	树木一览表
附录 XV	斜坡资料
附录 XVI	经常性开支
附录 XVII	疑似发现白蚁的照片记录
附录 XVIII	疑似含石棉材料的照片记录
附录 XIX	通道图则

I. 引言

- 1.1 本资料册为申请机构提供资料，以便就活化历史建筑伙伴计划(活化计划)拟备建议书。本资料册所提的资料包括：

第 I 部分	引言
第 II 部分	历史背景及建筑特色
第 III 部分	用地资料
第 IV 部分	建筑物资料
第 V 部分	周围环境及前往途径
第 VI 部分	保育指引
第 VII 部分	城市规划事宜
第 VIII 部分	土地及保育树木事宜
第 IX 部分	斜坡维修
第 X 部分	符合可行用途的技术规格
第 XI 部分	本项目的特别规定

- 1.2 在拟备建议书时，申请机构应特别致力：

- (a) 彰显建筑物的历史价值；
- (b) 遵从保育指引；以及
- (c) 在保持建筑物的原有建筑真确性及遵从现行法定管制规定之间取得平衡。

- 1.3 我们明白 1.2(c) 项的工作颇为复杂，现提出下列建议，以供申请机构考虑：

- (a) 在进行主要改建及加建工程和重要的用途改变时，应将历史建筑妥善提升至符合现行《建筑物条例》的楼宇安全及卫生水平。建筑物可予选择的用途，或会受保存重要建筑特色(载于**附录 IX**)的需要、用地限制及/或过高的修建费用而有所局限；以及
- (b) 应尽量保存历史建筑物的可彰显其历史价值及有特色的元素，如须进行加建或改建工程，亦应在有关建筑物的较不显眼处进行。

- 1.4 对于每座历史建筑，它都有许多建议的用途。根据现有资料，这些用途似乎是可行的。不过，有关个别用途的技术可行性仍有待申请机构进一步研究。
- 1.5 本资料册(包括图则及透视图)阐述的尺寸、面积及基线水平，只供参考之用。在进行详细设计前，申请机构应安排认可的专家对建筑物进行制图测量及对该址进行地形测量，以核实尺寸、面积和基线水平。
- 1.6 本资料册是依据当时环境搜集所得的事实和数据组编而成，内容并非详尽无遗。主要目的是让各申请机构对该历史建筑及其位置有基本认识。各申请机构的申请皆有其独特性质，故在草拟其建议书时，必须先行核实所参考或采用资料册内相关的资料。
- 1.7 活化计划秘书处会提供一站式服务协助申请机构，并按需要转介至有关部门。申请机构可透过下列途径，与活化计划秘书处联络：

地址： 发展局文物保育专员办事处
香港九龙尖沙咀东么地道 68 号
帝国中心 7 楼 701B 室

电邮： rhb_enquiry@devb.gov.hk

电话： 2906 1560

传真： 2906 1574

II. 历史背景及建筑特色

2.1 历史背景

甘道 23 号（下称「建筑物」）现时大宅又名「Carrick」，建于 1887 年，是作为私人豪华住宅用途。建筑物是建于山顶的最早期欧式洋房之一，仍然屹立至今。建筑物兴建时，山顶上只有寥寥数幢楼房，而山顶缆车亦未开通。建筑物见证了香港亟需要苦力兴建楼宇的历史时代。1889 年，即建筑物落成后两年，港督德辅爵士这样形容在山顶兴建房屋的工作：「每一砖块、石头、木材及其他建筑材料，以至落成后的家具，都要靠苦力肩挑背负，行走一两英里路，送运至 1 100 至 1 600 呎的高山上。」

建筑物自 1887 年落成以来已数度易手，最初名为「Stonyhurst」，于 1919 年易名为「Glen Iris」，后再于 1972/1973 年大宅改称「Carrick」，并先后分别由 China Fire Insurance Co. Ltd.（1901 至 1903 年）、Ahmet Rumjahn（1903 至 1910 年）、J.J.B.（1910 至 1918 年）、D.V. Falcorner（1918 至 1921 年）、香港电灯有限公司（1921 至 1976 年）、Cavendish Property Development Ltd.（1976 至 1993 年）及 Juli May Ltd（长江的附属公司）拥有。2020 年，行政会议批准进行非原址换地，建筑物连同整幅用地交回政府，以作保育。

首任业主 - 法兰些士（1887 至 1901 年）

法兰些士(John Joseph Francis)（1839 至 1901 年）为建筑物的首任业主，也被称为 J.J. Francis。他在爱尔兰都柏林出生，于 1860 年代以军官的身分首次来港。1869 年 1 月，他获认许为律师，其后成为著名的律师，更于 1877 年 4 月获认许为大律师。在他获认许为香港大律师后不久，他曾签署一份誓章，支持伍才（又名伍廷芳，1842 至 1922 年）获认许在香港执业。伍才是首位获准在香港执业的华人律师，也是立法局首位华人非官守议员，其后成为中国外交官。1879 年 4 月，法兰些士成为高等法院副按察司。1886 年 2 月，他获委任为御用大律师，成为第三名获得御用大律师头衔的香港大律师。

法兰些士积极参与社会事务，尤其就「妹仔」(即作为无薪家庭佣工、被契约约束的华人女童)问题的调查工作，以及在 1878 年为一个致力于保护妇女和儿童的华人组织起草章程，促成其后保良局的成立，素负盛名。1887 年，法兰些士曾在由一位著名华人何启医生创立的雅丽氏纪念医院的财务委员会委员任职。他其后出任香港西医学院（孙中山先生曾在该书院修读医

科)的常任法律顾问。他曾担任洁净局委员会委员,负责应对 1894 年在香港爆发的鼠疫,他所参与的工作获高度赞扬。

1886 年 3 月,法兰些士购入甘道 23 号的土地,展开了其最光辉的岁月。他于 1887 年兴建大宅,将之命名「Stonyhurst」,而这个名字源于他在英国兰开夏郡就读的 Stonyhurst College。当时,他计划成为罗马天主教神父,但之后因参军而来了香港。

法兰些士在总商会和大会堂就多个议题发表演讲,包括 1872 年耶稣会教义和 1889 年英国殖民地的演讲,提高了他在整个小区的地位。他一度同时是本地英文报章《德臣西报》(The China Mail)的经营者和编辑。此外,他的名字亦与 Odd Volumes Society、Navy League 及 China Association 连在一起。他在 1901 担任 China Association 的本地支部主席,同年离世。

2.2 建筑特色

这幢两层高建筑物的设计受新古典主义及帕拉第奥主义影响。该建筑物建在一个由挡土墙及斜坡支撑的平台上,周边有古典式护墙。尽管建筑规模不大,地下却设有佣人专用的楼层,一楼则设有传统的贵族楼层,配有客厅、卧室等。对称的建筑物外形及带有古典装饰元素的外墙(例如粉饰灰泥壁柱、带有拱形窗口的游廊、拱顶石等)均常见于受帕拉第奥风格影响的别墅。然而,建筑物的北面看来曾进行扩建,而游廊窗户亦随时日换上钢窗。

建筑物的立面以粉饰灰泥壁柱分成数个开间,角位有粉饰灰泥隅石,环绕建筑物有带饰线粉饰灰泥带。地下的窗口较一楼的窗口细小,设有弧形窗楣及深窗框。一楼的大窗口属简约扇形拱设计,中间有拱顶石,而很多窗口看来在多年来曾被改动。墙壁以涂漆粗灰批荡为饰面。整幢楼房围绕屋檐设有带饰线檐楣。

建筑物的内部以砖墙分间,部分室内空间之间设有拱形开口,起居室设有一个壁炉。室内看来曾进行多项翻新和改建工程,以切合多年来不同业主的需要。

III. 用地资料

3.1 位置

该建筑位于香港山顶甘道 23 号。位置图载于**附录 I**。

3.2 用地说明

甘道 23 号的地点包括主楼、车库大楼和位于主水平基准以上约 254 米的空地、现有的斜坡以及位于主水平基准以上约 248 米的下层空地。

用地及建筑物的资料摘要载于**附录 IV**。

3.3 用地界线

用地界线图载于**附录 II(A)**。

3.4 用地面积

甘道 23 号已根据永久政府拨地 (PGLA) GLA-HK 1192 分配给发展局。根据**附录 XIII** 中的拨地图则，甘道 23 号的用地面积约为 1320 平方米。由于斜坡面积约为 300 平方米，可用用地面积应约为 1020 平方米。

3.5 主要基线水平

该建筑物建造于一个于斜坡之上的高台。如**附录 III(A)**，该高台的主要基线水平大约介乎主水平基准以上约 254 米。

3.6 地形测量

于 2023 年 12 月绘制的地形测量图则载于**附录 III(B)**。地形测量图则的 AutoCAD 格式档案及用地连建筑物的建筑信息模型可透过递交已填妥的申请表格向活化计划秘书处索取。

IV. 建筑物资料

4.1 建筑物说明

位于山顶甘道 23 号的用地包括以下建筑物和构筑物:

- 主楼
- 车库大楼
- 空地

该建筑物的总楼面面积（GFA）约为 604 平方米。最初建造作为私人住宅使用。主楼共有两层，包括 11 间房间、6 个浴厕、3 条走廊、1 个饭厅、1 个厨房、1 个客厅和 1 个入口大堂。主楼和车库大楼的整体状况尚可，但仍有部分混凝土剥落和油漆系统的缺陷。

建筑物的相关详细资料已在**附录 IV** 中简要概述。

甘道 23 号的建筑图则(包括用地平面图、楼面平面图、立面图、剖面图和透视图)已附于**附录 V(A)**。这些图纸是根据初步现场测量制作的，需要进一步验证。

甘道 23 号的照片已收录于**附录 VI**。

4.2 历史评级

根据附录 II(B)所示，古物咨询委员会于 2011 年 11 月 23 日确认甘道 23 号为一级历史建筑。「一级历史建筑」的定义为「具有杰出价值的建筑物，应尽一切努力予以保留」。

4.3 用途分配表

本部分提供的净作业楼面面积/净楼面面积和建筑楼面面积仅供参考。申请人在提交建议书时，应自行核实此类信息。

总建筑楼面面积约为 610 平方米，主楼的建筑楼面面积约为 582 平方米。面积明细如下：

(a) 主楼

楼层	用途	大约建筑楼面面积(平方米)	大约净作业楼面面积/净楼面面积(平方米)
地下	房间 4	283	14
	房间 5		14
	房间 6		10
	房间 7		9
	房间 8		23
	房间 9		20
	房间 10		26
	房间 11		6
	浴厕 2		6
	浴厕 3		10
	浴厕 4		21
	浴厕 5		8
	浴厕 6		8
	走廊 2		20
	走廊 3		15
一楼	房间 1	299	36
	房间 2		21
	房间 3		2
	客厅		43
	饭厅		26

楼层	用途	大约建筑楼面面积(平方米)	大约净作业楼面面积/净楼面面积(平方米)
	厨房		24
	入口大堂		30
	浴厕 1		6
	走廊 1		30

(b) 车库大楼

楼层	用途	大约建筑楼面面积(平方米)	大约净作业楼面面积/净楼面面积(平方米)
地下	车库	28	15
地下	储藏室		4

4.4 建筑物料

(a) 主楼

建筑物料	屋顶	钢筋混凝土 / 混凝土	
	墙壁	砖墙 / 钢筋混凝土	
	地台	钢筋混凝土	
	楼梯	钢筋混凝土	
	窗	钢结构	
	门	木制摆门	

饰面	地下及一楼	室外	墙壁：花岗岩基座和带纹理的涂层表面
	地下	走廊 2	墙壁：涂抹白色油漆； 地板：铺设陶瓷砖； 天花板：涂抹白色油漆。
		走廊 3	
		房间 4	
		房间 8	
		房间 9	
		房间 10	
		房间 11	

饰面	地下	房间 5	墙壁：涂抹白色油漆； 地板：铺设乙烯基地砖； 天花板：涂抹白色油漆。
		房间 6	
	地下	浴厕 4	墙壁：上部涂抹白色油漆，下部铺设马赛克磁砖； 地板：铺设马赛克磁砖； 天花板：涂抹白色油漆。
		浴厕 5	
	一楼	浴厕 1,	墙壁：铺设马赛克磁砖； 地板：铺设马赛克磁砖； 天花板：涂抹白色油漆。
	地下	浴厕 2	
		浴厕 6	
	一楼	房间 3	墙壁：涂抹白色油漆； 地板：铺设陶瓷磁砖； 天花板：涂抹白色油漆。
	地下	浴厕 3	
	一楼	厨房	墙壁：上部涂抹白色油漆，下部铺设陶瓷磁砖； 地板：铺设陶瓷磁砖； 天花板：涂抹白色油漆。
	地下	房间 7	
	一楼	走廊 1	墙壁：涂抹白色油漆； 地板：铺设木质地板； 天花板：涂抹白色油漆。
		入口大堂	
		房间 1	
		房间 2	
		饭厅	
		客厅	

(b) 车库大楼

建筑物料	屋顶	钢筋混凝土
	墙壁	钢筋混凝土
	地台	钢筋混凝土

饰面	室外	墙壁：涂抹油漆
	室内	墙壁：涂抹白色油漆； 地板：混凝土地台； 天花板：涂抹白色油漆。

4.5 内部通道

4.5.1 一般说明

(a) 主楼

从地下到一楼有室内和室外楼梯。在地下还有其他三个通道，从主水平基准以上约 254 米的空地分别通往房间 4、房间 7 和房间 9。

(b) 车库大楼

车库和储藏室在地下分别有直接的入口。

通道图则请参考附录 XIX。

4.5.2 畅通无阻的通道

(a) 主楼

从主水平基准以上约 254 米的空地到主楼地下没有明显的高度差异。因此，所有通往地下的入口都是畅通无阻的。然而，由于主楼只提供楼梯从地下到一楼，因此建筑物没有畅通无阻的通道往一楼。

(b) 车库大楼

从主水平基准以上约 254 米的空地到车库室内没有明显的高度差异。因此，该建筑物具有畅通无阻的通道。

4.6 主要改建及加建工程

在屋宇署的「百樓图网」中找不到有关该建筑物改动及加建工程的记录。一些建筑物改动的迹象载于附录 X 中。

4.7 初步结构评估

本节从结构状况勘测，对甘道 23 号的结构状况进行初步评估。

4.7.1 结构资料

甘道 23 号是一座以建筑群构成的建筑物，包括主楼及车库大楼。所有建筑物和结构构件均位于主水平基准以上约 254 米左右的地面。甘道 23 号位于山坡上，并被挡土墙和斜坡包围。沿甘道外围之挡土墙及斜坡的稳定性并不在本结构评估范围之内。尽管没有任何改建工程的记录，但如附录 X 所述，现场有迹象显示该建筑过去曾进行过改建工程。

4.7.2 构造

(a) 主楼

主楼楼高两层，位于主水平基准以上约 254 米左右的空地中央。建筑物为传统钢筋混凝土梁板柱结构。

地下(G/F)：地下估计是由混凝土地面板建造而成。

一楼(1/F)：楼层结构以钢筋混凝土楼板和梁构造。以及灰塑装饰饰面混凝土楼板，由钢筋混凝土柱和承重墙所支撑。

楼梯：钢筋混凝土和轻钢铁结构

屋顶：由钢筋混凝土肋梁楼板构成，并由钢筋混凝土梁连接至柱/墙所支撑。

(b) 车库大楼

车库大楼为单层高建筑物，是一个传统的钢筋混凝土梁板柱结构。

4.7.3 结构改动

尽管整个历史建筑并没有任何改建工程的记录，但如附录 X 所述，现场有迹象显示该建筑过去曾进行过改建工程。

4.7.4 结构评估

结构测试结果

2024 年 1 月及 5 月进行了多项现场和实验室测试，如下：

2024 年 1 月及 5 月进行的实地测试和实验室化验总结如下：

实地测试		样品数目
F1	碳化深度测试	3
F2	混凝土含氯量测试	3
F3	钢筋深度表测试	12
F4	钻孔	3
F5	负载测试	1

(i) 碳化深度测试

于主楼的碳化测试显示经测试的现有楼板底板已完全碳化。钢筋有很高的腐蚀风险。

测试位置	碳化深度(毫米)
一楼楼板底	超过 100
一楼楼板底	超过 100
一楼楼板底	超过 100

(ii) 混凝土含氯量测试

从主楼一楼楼板底结构抽取了三个样本，其中三个样本的测试结果显示氯化物含量(氯化物质量/水泥质量)没有超过《建筑物条例》的限制。最大的样本测试结果是 0.14%，仍低于 0.35%的限制。

测试位置	含氯量%
一楼楼板底	0.14%
一楼楼板底	0.01%
一楼楼板底	0.01%

(iii) 钢筋深度表测试

在主楼不同位置量度出一楼楼板底的混凝土保护层厚度为 21 毫米到 47 毫米之间。这表示一部分的构件只能满足《2011 年建筑物消防安全守则》表格 E4 的 1 小时耐火结构要求。

位置/构件	混凝土保护层(毫米)
一楼楼板底(CM1)	36
一楼楼板底(CM2)	47
一楼楼板底(CM3)	21
一楼楼板底(CM4)	27
一楼楼板底(CM5)	30
一楼楼板底(CM6)	22
一楼楼板底(CM7)	31
一楼楼板底(CM8)	27
一楼楼板底(CM9)	28
一楼楼板底(CM10)	22
天台楼板顶部(CM11)	由于混凝土保护层较深, 无法测量钢筋
天台楼板顶部(CM12)	由于混凝土保护层较深, 无法测量钢筋

(iv) 钻孔

透过一楼楼板底钻穿结构构件以确定饰面和批荡, 和混凝土结构的厚度。混凝土厚度范围为 130 毫米至 150 毫米, 而饰面和批荡层厚度范围为 30 毫米至 50 毫米。

测试位置	位置 ID	检验构件的厚度(毫米)		
		混凝土	饰面和批荡层	总共
一楼楼板底	T1	130	30	160
一楼楼板底	T2	150	50	200
一楼楼板底	T3	145	50	195

(v) 负载测试

于 2024 年 5 月在一楼饭厅局部区域进行了负载测试，测试结果显示该区域可承受 3kPa 的外加荷载。然而，由于负载测试只测试了一楼饭厅局部的区域，因此在改建作建议用途前需要进一步的测试和评估，以确定每个区域的负载能力。

施加负载 (公斤)	刻度盘数据 (毫米)				
	第 1 点	第 2 点	第 3 点	第 4 点	第 5 点
0	0	0	0	0	0
200	0	0	0	0	0
400	0	0	0	0	0
600	0	0	0	0.03	0
800	0.06	0	0.03	0.03	0
1000	0.09	0.03	0.12	0.05	0
1147	0.16	0.03	0.12	0.12	0.01
1147 (一小时后)	0.16	0.03	0.12	0.12	0.01
0 (负载测试完成后)	0	0	0.01	0.03	0
0 (负载测试完成后 15 分钟)	0	0	0.01	0.02	0

(vi) 目视检查

在主楼的多处位置观察到轻微的局部混凝土剥落和裂缝。从观察一楼楼板，可见支撑的结构梁曾进行过混凝土重浇工程。从检测肋梁屋顶板，在一楼客厅上方测量到最大约 100 毫米的下坠，并

在一楼饭厅上方发现一条临时金属支撑梁。

(vii) 结构调查结果摘要

一般而言，建筑物的结构状况良好，不存在结构危险。

然而，需要注意的是，建筑物及其平台位于斜坡顶。斜坡剖面、土壤属性和基脚目前的地基水平会影响斜坡的稳定性。在采用 4.7.6 中的建议施加载荷之前，应进一步检查和研究这些参数。

4.7.5 其他

(a) 建筑物状况

目视可见主楼状况良好，发现到油漆剥落、混凝土剥落，并有渗水迹象。

目视可见车库大楼状况良好，发现到混凝土剥落和油漆剥落。

目视可见空地状况良好，未发现明显的结构缺陷。

(b) 疑似白蚁蛀蚀

没有发现木结构。但有非结构用途木材用于橱柜、门框、建筑设备覆盖物和地脚线。

地下厕所的木饰面发现泥管状，怀疑主楼有白蚁蛀蚀。白蚁调查的照片纪录载于附录 XVII。

(c) 疑似含石棉材料

在主楼发现疑似含有石棉的材料，包括在地下房间 5 及房间 6 的乙烯基地板。

石棉调查的照片纪录载于附录 XVIII。

4.7.6 荷载评估

根据 2024 年 1 月进行的结构测试和目视检查, 建议的施加荷载值如下。然而, 这些数值仅是根据有限的现有资料, 并参考 1915 年伦敦县议会 (L.C.C.) 法规进行估算的。故在建议采用这些施加荷载值之前, 应进一步进行验证。

(i) 主楼

楼层	用途	原设计活荷载 (kPa)	建议活荷载 (kPa)
地下	住用	3.0	5.0*
一楼	住用	3.0	3.0
屋顶	只供维修用	0.75	0.75

*结实土层上的混凝土板能提供更大的承载力

主楼地基靠近斜坡。地基物料的承载力取决于现有的斜坡剖面 and 斜坡的稳定性。此斜坡的稳定性有待进一步研究。

(ii) 车库大楼

楼层	用途	原设计活荷载 (kPa)	建议活荷载 (kPa)
地下	泊车用途	3.0	5.0*

*结实土层上的混凝土板能提供更大的承载力

车库大楼的地基位于现有挡土墙的底部。申请人应调查其拟议用途的结构足够性。现有边坡稳定性评估不属于此结构评估范围, 因此不予调查。

4.7.7 建议和结论

从 2024 年 1 月进行的结构勘测看来，甘道 23 号结构状况良好，没有重大结构缺陷。

综合 2024 年 1 月进行的目视检查和 2024 年 1 月和 5 月进行的结构测试结果，在撰写本报告时，甘道 23 号的结构状况尚可，存在正常损耗及缺陷，应予修复，以防止进一步恶化。

获选机构在采用建议的外加荷载能力去设计其建议的建筑用途之前，应核实建议的外加荷载能力。如获选机构的提议用途需要较大楼面荷载量，申请人必需进行充裕的测试及详细的结构分析以评估其物业的荷载承托能力，及依据其评估结果提议用途实施所需的加固工程。尽管如此，作为活化建议的一部分，局部的结构加固工程可能是必要的。

4.8 屋宇装备及公用设施

在甘道 23 号建筑物及用地内，现有的屋宇装备及公用设施表列如下：

(a) 主楼	
屋宇装备	现有设备
升降机装置	● 建筑物内并未设有升降机或自动扶手梯装置。
机械通风和空调系统装置	● 大楼内所有厕所及厨房均安装排气扇。 ● 一楼走廊 1、房间 1、厨房及地下房间 4、房间 11 安装了空调装置。
煤气装置	● 未提供煤气或液化石油气连接。
供水装置	<u>饮用水供应</u> ● 为建筑物提供了 1 条 25 毫米直径的饮用水供应管，该管与甘道上的 80 毫米直径自来水供应管相连。建筑物的自来水供应管的水压无法确认。建筑物内安装了一个 15 毫米直径的水表。 ● 建筑物内没有提供饮用水箱。建筑物内的所有用水设备直接连接到饮用水供应管。

屋宇装备	现有设备
	● 水务署的检测水表位位于地下靠近西南角墙身之凹入位内。 <u>冲厕水供应</u> ● 建筑物没有咸水供应。 ● 根据水务署的记录，甘道 23 号附近未有咸水供应管道。未来的租户需向水务署申请临时淡水冲厕。 ● 现有便溺污水设备的冲厕水是直接连接食水管道¹，用地内没有冲厕水缸。 1: 现时食水与冲厕水没有分隔的连接似乎违反水务署的规定。未来的租户有需要重新连接冲厕水供应以遵从水务署的要求。
排水装置	● 建筑物的污水管道和屋顶的雨水通过下水管集中起来，排放到内部污水井。经目视检查，管道状况尚可。 ● 内部污水排水系统最终排放到位于甘道的污水井 F7，通过一条 150 毫米直径的地下铸铁管连接到公共排水系统。 ● 现场的雨水通过排水明渠收集，然后按附录 V (C)中的地下公用设施测量图则所示，排放到现有的污水井。
消防装置	● 没有安装湿式灭火系统（例如消防栓或喉辘系统、花洒系统）。 ● 未安装手动火警警报系统、视像火警警报系统或自动火警警报系统。 ● 一条 150 毫米直径的饮用水主管道沿甘道敷设。未来租户可向水务署申请连接这水管道作为消防用水。水供应将以单端供水，水压为 200 千帕。

屋宇装备	现有设备
	● 一个现有的鹅颈式街道消防栓位于用地入口的对面。另外两个柱形街道消防栓分别位于儿童游乐场和甘道 17 号，与甘道 23 号的距离不超过 100 公尺。
电力装置	● 港灯公司的供电断路器安装于地下入口。 ● 所有房间都安装了照明装置。外部照明装置安装在一楼的外墙上。 ● 所有位置都安装了照明开关和插座。 ● 照明和插座的配线都嵌入墙内。
电讯网络	● 建筑物内没有安装电讯电缆。
防盗警报和保安装置	● 建筑物并没有防盗警报和保安装置。

(b) 车库大楼

屋宇装备	现有设备
升降机装置	● 建筑物内并未设有升降机或自动扶手梯装置。
机械通风和空调系统装置	● 车库大楼内仅安装了一个排风扇。
煤气装置	● 未提供煤气或液化石油气连接。
供水装置	● 未提供供水装置
排水装置	● 未提供排水装置
消防装置	● 没有安装湿式灭火系统（例如消防栓或喉辘系统、花洒系统）。 ● 未安装手动火警警报系统、视像火警警报系统或自动火警警报系统。
电力装置	● 安装了外露导管的照明设备。
电讯网络	● 建筑物内没有安装电讯电缆。
防盗警报和保安装置	● 建筑物并没有防盗警报和保安装置。

V. 周围环境及前往途径

5.1 毗邻环境

位于半山的甘道 23 号相对偏远和隐蔽，融入自然环境。毗邻主要是低密度住宅建筑、香港警察博物馆、一个公共停车场、一个儿童游乐场和一个公园。展示周围环境的平面图见附录 VII。

5.2 前往途径

前往甘道 23 号的途径图则载于附录 VIII。

(a) 车辆通道

车辆进入该建筑物用地的唯一途径是从甘道，该路是一条宽度约为 4.3 米的斜坡道路，不足以容纳较大型的消防车辆。

(b) 紧急车辆通道

该地点周围有两条道路，包括甘道和一条通往公共停车场的公用道路。这两条道路的宽度不符合《2011 年建筑物消防安全守则》D 部分第 6 节的规定。申请人需要考虑使用消防工程方法。

(c) 上落客货区

用地内并没有设置上落客货区。

(d) 停车位

用地旁有一个公共停车场，包括 22 个停车位供私家车或出租车、5 个停车位供小型巴士和 6 个停车位供电单车使用。

(e) 行人通道

甘道 23 号只有一个行人通道，通过主入口，宽度约为 3.4 米。最近的公共巴士站位于湾仔峡道与山顶道的交界处，距离甘道 23 号约 250 米。

由于主入口的金属门阻碍了残障人士的通行，无法达到行人通道的畅通无阻通道的标准。

用地内主水平基准以上约 248 米的下层空地可以从邻近高度相

约的公共停车场进入。在用地内，有室外台阶将主水平基准以上约 248 米的空地连接到主水平基准以上约 254 米的空地及主楼的后面。然而，目前尚无提供畅通无阻的通道。

- (f) 垃圾收集站
甘道 23 号没有垃圾收集站。

VI. 保育指引

6.1 一般保育方法

6.1.1 所有申请机构在拟订保育工程建议书时，应充分顾及《威尼斯宪章》（国际古迹遗址理事会）、《布拉宪章》（澳洲国际古迹遗址理事会）和《中国文物古迹保护准则》（国际古迹遗址理事会中国国家委员会）的最新版本内所确立的文物保育国际原则。

6.1.2 要在保留历史建筑的原貌与符合现行《建筑物条例》的法定要求之间取得平衡，涉及的问题相当复杂。关于这点，现建议：

- (a) 当历史建筑进行重大改动工程及改变用途时，应妥善提升建筑物的安全水平，使之与相同用途的新建筑物看齐。建筑物可选择所作用途的类别，或会受制于保存重要建筑特色（请参阅附录 IX）的需要、用地限制或过高的提升工程费用；以及
- (b) 应竭尽全力予以保存历史建筑原有的立面，违例搭建物(如有的话)不在保存之列。如需进行加建及改建工程，应在建筑物的后方或其他较不显眼的地方施工。除非本保育指引准许，否则建筑物原有的外立面大致上不应改动，亦不得干扰；换言之，不得在历史建筑外部进行任何重大的加建或改建工程。重新粉饰外墙时，选用的颜色必须与建筑物的时代风貌和风格协调，并必须使用可还原的涂料¹。装设固定的指示标志应与建筑物外墙的时代风貌和风格配合，并必须在安装前获古物古迹办事处（古迹办）批准。

6.1.3 至于为符合有关楼宇规管的法定要求而进行的翻新工程，现提供以下一般指引供申请机构参考。不过，以下指引并非详尽无遗载列各项规定。因此，获选机构必须细阅有关当局（包括屋宇署、消防处、渠务署等）针对建议书而施加的所有规定。

¹ 「可还原」指某项工作或工序可于日后取消或移除，而不会对该历史地点或历史建筑造成实质损害、损失、破坏或改变。

可进行的建筑工程		保育指引
a)	逃生通道	任何拟为门口、梯级等进行的改善工程，均须顾及建筑物的历史完整性，并事先获古迹办批准。
b)	紧急车辆通道	紧急车辆通道须与四周环境融和，保留建筑物的历史特式。
c)	楼板、门和墙的耐火结构	任何因应现行规定而需要进行的提升工程，均须顾及构件的历史完整性和所用物料，有关构件很可能需要原位保留。
d)	天然采光和通风	除非已获古迹办批准，否则不得改动或加大任何原有窗户，也不得增设任何窗口。
e)	畅通无阻的通道	任何拟为残疾人士进行的信道改善工程，均须顾及建筑物和周围环境的完整性，尤其是建筑物的外观。
f)	楼板负荷量	任何因应「改变用途」而进行的提升工程，均须顾及楼板的历史完整性和所用物料。
g)	屋宇装备	必须确保任何拟为历史建筑进行的电力供应、空气调节、消防装置和水管装置提升工程，均不属「无法还原」的工程。
h)	水管和卫生设备	由于现有设备不被视作具有历史价值，因此可按需要重用、更换或加装。
i)	污水、排水系统和废物处置设施	所有予以保留的排水设施，均应一一检查，并按需要加以检修。此外，应核实现有系统的处理能力和获认可的废物处置方式是否足够，并按需要加以提升。

6.1.4 每幢历史建筑的状况都是独特的，故此，进行翻新工程遇到问题时，应按个别情况处理。若由于实行活化再利用建议方案而须遵守某些法定要求，以致无法遵从本保育指引所载规定，须先获古迹办批准。

6.1.5 翻新工程难免会影响历史建筑，因此，获选机构必须在动工前向古迹办提交文物影响评估报告，征求同意。古迹办可能需要咨询古物咨询委员会，方可同意。

- 6.1.6 获选机构须按工程合约的预算造价，从发展局《认可公共工程承建商名册—建筑类别》（名册见 http://www.devb.gov.hk/tc/construction_sector_matters/contractors/index.html）相应组别中，选用一名承建商进行翻新工程。该承建商亦须同时为屋宇署注册的一般建筑承建商（名册见 <https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch-disclaimer.html>）。获委聘承接翻新工程的承建商本身若非《认可公共工程物料供货商及专门承造商名册—维修及修复有历史性楼宇类别》上的认可专门承造商（维修及修复专门承造商），则必须从认可名册中选用一名维修及修复专门承造商作专门分包商，为相关历史建筑「须予保存的建筑特色」进行维修及修复工程。承建商若有需要，应参阅发展局的《认可公共工程物料供货商及专门承造商名册》，并从相应类别 / 组别中为翻新工程选用其他专门分包商（名册见 https://www.devb.gov.hk/tc/construction_sector_matters/contractors/supplier/index.html）。

6.2 具体保育规定

- 6.2.1 甘道 23 号（下称「建筑物」）建于 1887 年，是山顶上现存最早期的欧式洋房之一，亦是设计受新古典主义及帕拉第奥主义影响的欧式洋房的极佳例子，展示出立面上的粉饰灰泥壁柱、拱形开口连冠顶饰线及拱顶石，以及粉饰灰泥隅石等特色。尽管曾进行多次维修及改装工程，建筑物仍能保留大部分原貌连特色。因此，所有这些特色应予以保存，而建筑物立面及整体布局亦应大致保持原状，向公众展示。然而，扩建部分及后期改建部分影响到深阔游廊及对称的建筑物外形的原有设计。应进一步进行研究，收集可靠证据，检视可否修复立面，以展示其原有设计，并带出建筑物的建筑价值。
- 6.2.2 与外部情况相似，建筑物内部多年来曾进行多次翻新及改装工程。建筑物自落成以来，大部分的原内部特色已被拆除，但原有空间设计则仍可看到。为切合用家需求，室内以更多间隔墙加建额外房间及厕所。一楼原有的建筑物布局尤其应根据调查研究及可靠证据尽量还原。

- 6.2.3 申请机构亦应留意根据当前的建筑物规例，现有地下的净楼底高度或不足以用作大部分用途，而地下天花之前进行的结构加固工程亦进一步降低地下的楼底高度。为了保存原有建筑结构，应参考天花、横梁及门口下的现有净楼底高度，仔细考虑地下的新用途。
- 6.2.4 建筑物是由法兰些士（J.J. Francis）兴建的私人住宅。法兰些士在十九世纪后期积极参与社会事务，素负盛名。建筑物是他对香港早期发展所作贡献的实体印记，其与法兰些士相关的历史及社会价值，以及其建筑价值应适当地向公众诠释。
- 6.2.5 某些建筑特色元素必须原位保存，并按需要加以维修保养。这些建筑特色元素列载于**附录 IX**，相关的「规定处理方法」和「建议处理方法」则分别载于**附录 X** 和**附录 XI**。
- 6.2.6 应竭尽全力实行保育指引**附录 X** 所载各项「规定处理方法」。如无法遵办，须向古迹办解释原因，以供考虑。至于保育指引**附录 XI** 就本历史建筑所载的「建议处理方法」，应在可行情况下尽力执行。

VII. 城市规划事宜

- 7.1 甘道 23 号属规划区第 14 区山顶区分区计划大纲核准图编号 S/H14/13 「住宅（丙类）」地带之内，并于 2018 年 3 月 27 日已获核准及于 2018 年 4 月 6 日刊宪。整套分区计划大纲图包括《图则》、《注释》、《土地用途表》及《说明书》，可从城市规划委员会(下称城规会)的网站（网址：<http://www.info.gov.hk/tpb/>）下载。相关的《图则》及「住宅（丙类）」地带的《注释》载于**附录 XII**。
- 7.2 「住宅（丙类）」的规划意图主要是用于低层、低密度的住宅发展，商业用途则须向城规会申请，才可能获批准。
- 7.3 「住宅（丙类）」地带的《注释》（**附录 XII**）规定，任何新发展、增建、改建和/或改造现有建筑物，或重建现有建筑物，不得超过《注释》内规定的最高地积比率和建筑高度，或现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。该地块的楼层限制为 4 层，包括开敞式停车间。
- 7.4 《注释》并载列经常准许的用途或发展(「第 1 栏」用途)，以及须向城规会申请批准的用途或发展(「第 2 栏」用途)。如欲申请进行第 2 栏所载的用途，必须根据《城市规划条例》第 16 条向城规会作出申请。倘若申请机构提出的拟议用途不属第 1 栏或第 2 栏所载的类别，则申请机构须根据《城市规划条例》第 12A 条向城规会申请，要求城规会考虑修订发展计划图的区划方式。
- 7.5 在提交申请之前，申请机构可先向香港北角渣华道 333 号北角政府合署 14 楼之港岛规划处(电话：2231 4957)查询。
- 7.6 城规会在收到根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请后，一概会在两个月内予以考虑。城规会或会拒绝或批准有关申请，并且有可能附加或不附加条件。城规会就申请作出的决定，会在有关会议的记录获得通过后(一般为会议后两星期)，以书面形式通知申请人。

VIII. 土地及保育树木事宜

8.1 土地事宜

甘道 23 号的永久政府拨地已于 2020 年 9 月 30 日获得地政专员批准，根据附录 XIII 中的拨地图则，该地块在图则上以粉红色标示。

现将甘道 23 号的永久政府拨地（GLA-HK1192）工程条款中部分特别须要申请机构注意的内容列举如下：

(a) 公用设施

现场任何现有工程或装置可能需要拆除、改道或恢复到其他地方时，其费用必须在项目的一部分支付，并以令有关当局满意。

(b) 道路和停车

用地内须提供空间，供汽车停泊/装卸，以满足运作需求，并令运输署署长满意。

(c) 对集水区的影响

建设期间和发展后污染风险总体上不得增加。该用地必须连接到具有足够能力处理废物排放的公共污水和排水系统。《建筑物(卫生设备标准、水管装置、排水工程及厕所)规例》的法规 47A 规定集水地内的排水沟和下水道必须采用经批准的材料和密封接头，以保持密封。未经水务署署长批准，禁止向集水地排放污水，且污水必须符合订明标准。此外，在施工前，集水地的工地平整及排水图则须经水务署署长批准。

(d) 排水系统

所有雨水源自用地，包括任何通往用地的通路，必须依照香港及离岛渠务署总工程师的要求，输送至大海、溪流、集水坑、渠道或雨水渠。与排水相关的临时和永久性工程必须由项目支付，并以防止暴风雨或雨水对邻近财产造成任何损害或滋扰的方式进行。如果因暴雨或雨水造成的损害或滋扰而引起任何索赔，费用应由项目拨款承担。

(e) 连接到雨水排水系统

不能与政府雨水渠连接

(f) 干涉排水渠或沟渠

在对排水渠或沟渠进行任何修改或干涉之前，需要获得香港岛地区渠务署首席工程师的许可。

(g) 食水供应

可获得从政府供应经过过滤的食水。未经水务署署长事前书面同意，不得将政府自来水用于任何加热、冷却或加湿的用途。

(h) 冲厕水供应

无法提供咸水供应。

(i) 现有主水管

如附录 V(C)所示，用地内设有主水管，获选机构所提出之工程不能影响有关主水管。

在距离主水管中心线 1.5 米的范围内，不得建造任何构筑物或存放任何材料。获选机构应允许水务署署长或其承包商的工作人员自由进出，并在任何时候均可进行施工、检查、运行保养和维修工程。

任何阀周围 1.5 公尺或距离任何消防栓出水口 1 公尺的范围内，不得种植任何植物或障碍物。

(j) 围栏

获选机构应在该用地移交时为该用地提供足够的围栏，以使地区地政处满意。

8.2 树木事宜

对用地边界内的 58 棵树木进行了调查。调查的树木大多是山地树木，或为观赏目的而种植的树木。由于这些树木位于斜坡或种植面积有限，因此健康状况和形态大多欠佳或一般。

没有发现树木属于注册古树名木，但 T131 的胸径大于 1 米，可能会列入古树名木册。

T141 属于土沉香（牙香树，*Aquilaria sinensis*），受香港法例第 586 章保护，在香港稀有珍贵植物及中国易危植物红皮书中列为近危植物。T161 是

刺桫欏 (*Alsophila spinulosa*), 桫欏属香港法例第 96 章附表所列、香港法例第 586 章保护植物、香港珍稀植物及中国植物红色资料册易危植物。

申请人须遵守环境运输及工务局技术通告(工程)第 7/2015 号所载有关保育树木的规定, 以及永久政府土地分配有关「保育树木」的条款。获选的申请人须进行详细的树木调查, 并向有关当局提交调查结果, 以达至当局满意的程度。获选机构亦须负责用地内的植物园艺保养及树木保养。

IX. 斜坡维修

根据斜坡维修责任信息系统，毗邻用地及用地内的范围内共有 1 幅斜坡及 1 幅挡土墙。截至 2023 年 12 月 14 日的斜坡及挡土墙资料归纳如下：

斜坡资料：

斜坡编号	斜坡分段编号	地点	负责方	维修代理人
11SW-D/CR1713	--	位于政府拨地第 HK 1092 号内	发展局	建筑署
11SW-D/R-1136	--	位于 RBL574 之内	RBL574	私人

以上斜坡的详细资料载于**附录 XV**。

获选机构须容许政府人员前往上述斜坡以便进行所需的斜坡维修工程。倘若获选机构就活化再用该址所提出的建议，会对上述斜坡构成影响，则获选机构须按其建议书，对该等受影响的斜坡进行研究，获选机构须按建筑事务监督及其他政府部门的要求进行相应的斜坡巩固工程，以配合其建议书。获选机构日后也须要负责受活化工程影响斜坡的维修和保养，并支付所需费用。

有关在甘道 23 号用地内或附近斜坡的巩固工程及日后维修保养责任的详情，请参阅资料册**第 XI 部分**的相关特别规定。

X. 符合可行用途的技术规格

10.1 可予考虑的用途

此活化项目用地可作活化再用的用途包括：

- (a) 教育机构
- (b) 酒店
- (c) 机构用途（未在其他地方指定）
- (d) 公共诊所
- (e) 社会福利设施
- (f) 培训中心

以上用途仅用作参考，申请机构可就该址最适合的可行用途提出建议。

每项实例的技术可行性均需再作考虑。申请机构可就该址最适合的可行用途提出建议。申请机构须参考城市规划委员会网页上载之「词汇释义」文件来确定该建议用途是否符合城市规划的要求。申请机构并须要就建议用途考虑技术上要求，包括结构的可行性及保育要求。

10.2 技术方面的考虑

须顾及技术方面的考虑包括：

- (a) 符合《建筑物条例》、守则及设计手册的规定，这些规定包括但不限于：

规定	备注
走火途径	现有的逃生途径可能不符合最新的法定要求，例如所需的楼梯阔度。现有的楼梯（包括加建楼梯）、大堂和出口安排可能需要作出一些改动。
耐火结构	需要进行进一步调查，以证明现有建筑构件的耐火结构是否足够。申请机构可能需要进行一些改善工程。
消防和救援进出途径	可能需要对不提供紧急车辆通道采取补偿措施。
畅通无阻的通道及设施	可能需要提供各种畅通无阻的通道设施，例如坡道、客用电梯、升降平台、无障碍厕所等。

规定	备注
防止高空堕下的设施	为符合现行规定，现有的栏杆或护栏可能需要改善工程。
结构足够性	数据册第 4.7 节已载有相关的初部结构评估，视乎结构评估结果及拟议的用途，可能需要进行加固工程。
消防装置的规定	有可能需要安装主要的消防装置及设备，例如消防栓和消防喉辘、火警侦察系统及其他消防保护系统等。如有新增的消防水缸，可考虑设置于第 11.2 节所指定的地方。
天然照明与通风	未能提供充足的天然照明和通风的地方需提供补偿措施。
卫生设备	一些现代化的卫生设备可按需要再用、替换或增加数量。 或需要增加卫生设备以符合现行的规定。
屋宇装备	任何电力供应、空调、消防设备及管道装置的拟议升级工程，应确保不会对历史建筑进行「不可还原」的工程。
供水系统	现有便溺污水设备的冲厕水，没有经过冲厕水缸，直接连接食水管道，这并不符合建筑物条例。未来的租户有需要提供一套符合法例要求的冲厕水系统。
污水及排水系统	所有予以保留的排水设施，均应一一检查，并按需要加以检修。 如有设置厨房，应按照要求提供隔油设施。

- (b) 符合发牌规定（在营运上须获发牌的用途）；
- (c) 符合城市规划事宜（分区计划大纲图《注释》第 1 栏的建议用途之外的用途均须获得城规会批准）详见本数据册**第 XII 部分**；以及
- (d) 符合保育指引（详见本数据册**第 VI 部分**）

上文所述并非全部的技术考虑因素，或尚有遗漏。申请机构须注意在拟备建议书时，或须考虑其他技术因素。申请机构可参考《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考 APP-69 — 保育历史建筑物》及

《2012 年文物历史建筑的活化再用和改动及加建工程实用手册(2021 年版本)》。

10.3 可行用途的进一步资料

为方便阐释,我们已就上文第 10.1 段所述用途进行初步研究。下文列出的资料或对申请机构有用

(a) 文物保育

文物保育的规定已详载于数据册的**第 VI 部分、附录 IX 、附录 X 及附录 XI**。

(b) 规划

「教育机构」、「酒店」、「机构用途(未在其他地方指定)」、「公共诊所」、「社会福利设施」和「培训中心」的使用属于「住宅(丙类)」区域的注释第二栏,这表示这些用途须先向城市规划委员会申请,并可能在有附带条件或无附带条件下获准。

(c) 紧急车辆通道

用地需要设有符合《2011 建筑物消防安全守则》D 部分第六节规定的紧急车辆通道。如因地方限制而未能提供此紧急救援通道,则可能需要呈交消防工程方法以增添其他增强消防安全的措施。

(d) 牌照申请

(i) 若甘道 23 号用作教育中心,获选申请机构须核实建议的运作模式是否属《教育条例(第 279 章)》所界定的「学校」。若是,获选机构须向教育局常任秘书长提出学校注册之申请。有关注册程序的数据及表格可从教育局网页(<http://www.edb.gov.hk>)下载。

(ii) 若甘道 23 号拟用作公众诊所,如申请机构拟经营任何由注册医生或注册牙医使用或拟使用的医疗业务,为病人进行预定的医疗程序,而无须住宿,则须向卫生署提出申请。相关的申请程序和表格可以从卫生署网站

(https://www.orphf.gov.hk/sc/regulatory_regime/new_licensing_scheme_licence_application)下载。

(iii) 若甘道 23 号拟用作旅馆,获选机构须向民政事务总署提出申请。

根据《旅馆业条例》，「旅馆」及「宾馆」是指占用人、东主或租客表示会提供膳宿予亲自出席，并有能力及愿意为所提供的服务及设施支付合理费用，以及处于适合住宿状态的人士的处所。申请表格可向牌照局办事处索取，或从民政事务总署网站（http://www.had.gov.hk/sc/other_information/forms.htm）下载。填妥的表格须交回申请表上注明的地址。

- (iv) 若甘道 23 号用作机构用途，获选机构需检查其拟议的运作模式是否属于《公众娱乐场所条例》（第 172 章）中的“公众娱乐场所”和“娱乐”的定义。申请者可浏览食物环境卫生署（FEHD）网站（http://www.fehd.gov.hk/sc_chi/licensing/index.html）了解有关非戏院及剧院的公众娱乐场所牌照申请和相关事项的详情。
- (v) 若甘道 23 号用作社会福利设施，获选机构需检查其拟议的运作模式是否属于相关条例下的安老院舍、残疾人士院舍、药物倚赖者治疗及康复中心或幼儿中心的定义。如有需要，申请者可浏览社会福利署（SWD）网站（<https://www.swd.gov.hk/sc/pubsvc/lr/>）了解有关上述任何社会福利设施的牌照申请详情。

(e) 结构荷载限制

可行的活化再用类别	最少均布外加荷载（千帕斯卡）	《建筑物（建造）规例》类别编号	《建筑物（建造）规例》注明用途
教育机构/机构用途/训练中心	3.0	3	课室、讲堂、教学辅导室、计算机室及没有藏书的阅览室
旅馆	2.0	1	旅馆、汽车旅馆和宾馆的私人起居室、卧室和卫生间
公共诊所	2.5	2	医疗咨询用的诊疗室
社会福利设施	2.0	3	一般使用的办公室

(f) 树木事宜

申请机构亦须留意用地内建筑物地基旁边成熟的树木，特别需要考虑它们的根部对附近建筑物的影响，并注意资料册**第 8.2 节**的相关规定。

10.4 经常性开支

除现有建筑物的结构性维修费用由政府承担外，获选的申请人须自费负责用地日后的维修保养工作，包括用地内的建筑物 / 构筑物、空地和树木，以及相关的屋宇装备设施。获选的申请人亦须负责维修和保养受拟议活化工程影响的所有斜坡和挡土墙。

为方便申请机构预计营运开支，我们在**附录 XVI** 载列我们所估计有关历史建筑的部分常见经常项目的开支，包括电费、水费及排污费、差饷和地租。请注意，估计的开支是按可供考虑用途和有关假设而计算，只供参考之用。我们建议申请机构就其建议及特定的营运要求，自行作出所需调整。

XI. 本项目的特别规定

2011 年，甘道 23 号的历史建筑被古物咨询委员会（古咨会）评定为一级古迹，具有非凡的文化遗产价值和重要性。

鉴于项目的独特性，我们在本节列明活化甘道 23 号的特别规定。申请机构在制定建议时须参考本节的特别规定，并在申请的建议书中阐明如何把这些特别规定纳入建议内。

11.1 有关消防安全的替代措施

甘道 23 号原来的设计是用作一户人家的大宅，因此现有建筑物未设有任何花洒系统或紧急车辆信道。为符合现时的法定要求而又对现有建筑物作最少的干预，申请机构须采取消防工程学方法，在配合现有建筑物拟议用途之余，同时避免对现有建筑结构/构造作重大改动。

11.2 可考虑在用地内兴建的新构筑物

为容纳屋宇设备，获选机构可考虑在甘道 23 号的用地内设置主要机房，如消防水箱和泵房。这些机房的外部设计必须与周围环境兼容，并且在视觉上不引人注目。机房的设计需咨询古物古迹办事处和发展局的意见。此外，保持甘道 23 号现有建筑高度也很重要。如果需要在建筑物的主屋顶层容纳屋宇设备，则应尽量减少其高度，以避免对历史建筑产生任何负面的视觉影响。

如需兴建活化项目所需的升降机，机房和其他必要结构的建议期间，获选机构须事先获得有关当局和公营机构的所有必要批准。这些机构可能包括城市规划委员会、发展局、地政总署、屋宇署、路政署、运输署及其他适用的机构。建议书必须符合相关法例，包括但不限于《建筑物条例》（第 123 章）、《城市规划条例》（第 131 章）及《道路（工程、使用及补偿）条例》（第 370 章）。

所有新建筑物均须设置维修通道，外露机房的屋顶应进行绿化。若新构筑物对附近斜坡有任何结构影响，则须对受影响斜坡进行岩土工程评估。

11.3 斜坡及挡土墙的改善工程及维修保养

根据所提供的特殊要求，甘道 23 号活化计划的获选机构对用地边界内斜坡和挡土墙的稳定性和岩土工程评估和升级工程负有多项责任：

- (a) 不论是否直接受到建议的活化工程影响，获选机构必须评估甘道 23 号范围内所有斜坡和挡土墙的稳固程度，并进行相关的研究以及所需的巩固工程，以确保它们符合现今安全标准及符合活化后新用途的要求。
- (b) 必须对用地范围内的斜坡和挡土墙进行升级工程，以符合现行安全标准并配合获选机构的拟议用途。这些工程应符合土力工程处和《建筑物条例》的要求，并需获得建筑事务监督的批准。这些工程费用应包括在项目建议书内。
- (c) 如有位于甘道 23 号范围外的现有斜坡及挡土墙受到拟议活化工程影响，获选机构亦必须评估其稳固程度，并进行相关的斜坡研究及所需的巩固工程，以确保它们符合现今安全标准及活化后新用途的要求。
- (d) 应特别注意所有斜坡和挡土墙的视觉外观和景观处理。它们在视觉上应与甘道 23 号的整体环境相协调。如斜坡工程是活化计划的一部分，获选的申请人必须遵从工务科技术通告第 25/93 号「控制斜坡对景观的影响」及屋宇署认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考 ADV-23 「改善人造斜坡及护土墙的外观及景观处理」等指引。除非万不得已，否则应避免在斜坡和挡土墙的已完成表面使用喷射混凝土或水泥浆。
- (e) 获选机构须负责维修和保养所有直接受活化工程影响的斜坡和挡土墙。不过，对于工地内不会受拟议工程影响，但须按特别规定进行巩固工程以符合现行安全标准的斜坡和挡土墙，政府会在巩固工程圆满完成并移交有关政府部门后，承担日后的维修和保养责任。

11.4 地面水的排放

获选机构应解决支撑甘道 23 号的结构和地面的平台上 (斜坡编号 11SW-D/CR1713 上方)，雨水排放不足的问题。需安装合适的排水设施，以防止

斜坡土壤侵蚀并确保雨水径流得到适当管理。申请机构的方案应包括遵守相关法规和指引，咨询相关部门，并考虑可持续性的排水系统。此外，融入适当的园景设计元素有助于稳定土壤并减少侵蚀风险。

11.5 交通

用地位于甘道的中段，这是一条双向双车道的道路。在没有行人路的部分，车辆与行人共享同一车道。最近的巴士站位于湾仔峡道和山顶道的交界处。

申请机构须确保其活化建议不会对附近道路现有的交通状况造成不良影响，并须主动采取适当的管制及管理措施，将施工及项目营运期间对人流和车流造成的负面影响减至最低。

获选机构在其申请书获拣选后，须进行全面的交通影响评估及采取相关的交通管理措施，以令运输署满意。

11.6 免费开放予公众参观

获选机构应提出免费对外开放的最低要求。

11.7 地下净空高度低

据测量，在地下楼层，从地板到天花板底部的净空高度约为 2.3 米，而从地板到横梁底部的净空高度更低。因此，申请机构应注意，在不修改楼层高度下，根据《建筑物条例》，地下的房间不能用作办公室或居住用途。

XII. 咨询湾仔区议会意见

有关甘道 23 号的活化项目已于 2024 年 9 月 3 日咨询湾仔区议会。有关议员对于甘道 23 号改造再利用的意见及建议已载于湾仔区议会第五次会议记录，会议记录可从区议会网页

(https://www.districtcouncils.gov.hk/wc/tc_chi/meetings/dcmeetings/dc_meetings.php)下载。

附录 I

位置图

附录 II(A)
用地界线图

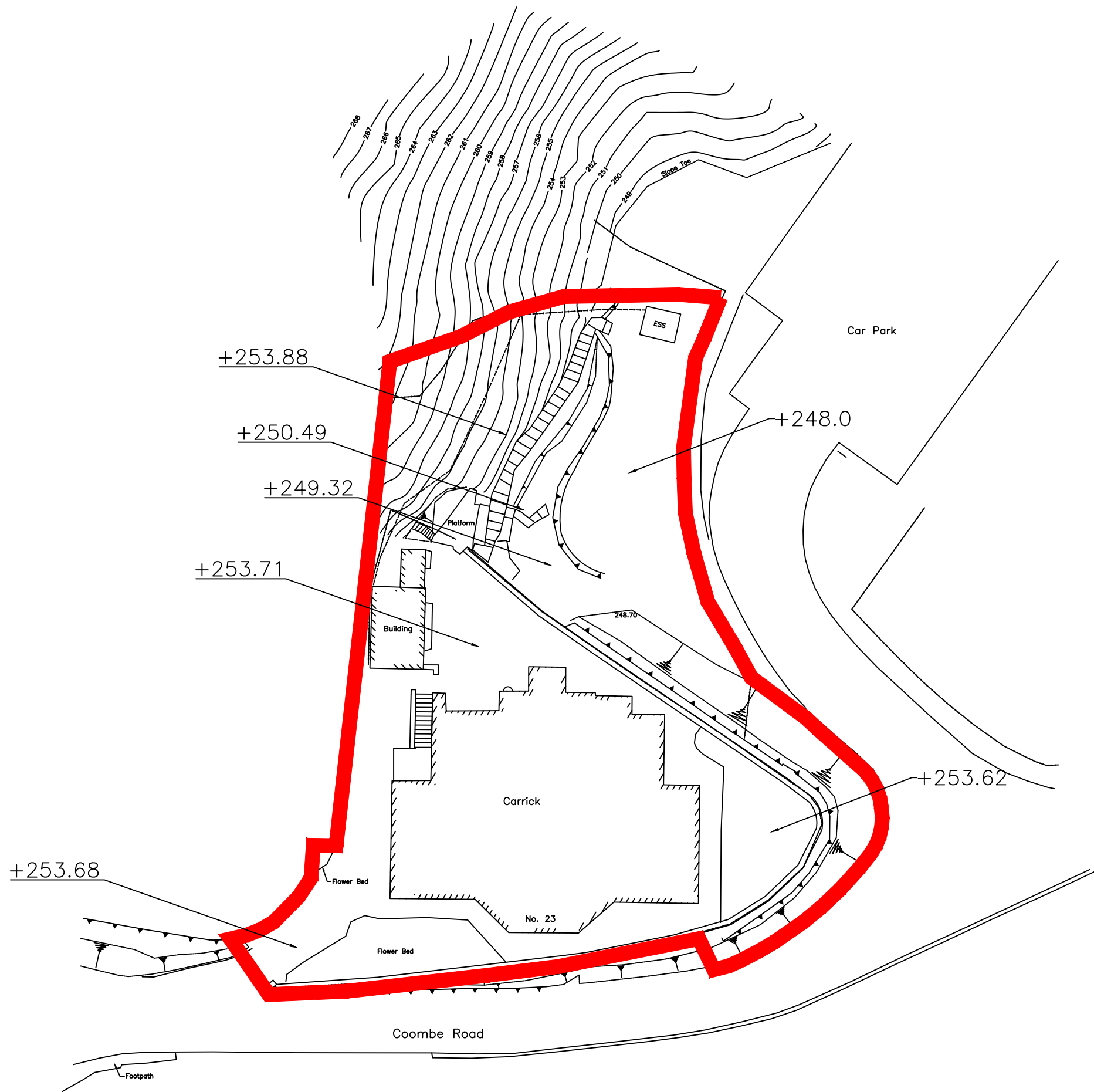
附录 III(B)
历史建筑物评级界线图

附录 III(A)

基线水平图



SITE
BOUNDARY



DATUM LEVELS PLAN OF
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

REV. DATE DESCRIPTION DRAWN CHECK APPROVE

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

DATUM LEVELS PLAN OF
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

SCALE 1:250 (A3) DATE -

CAD FILE

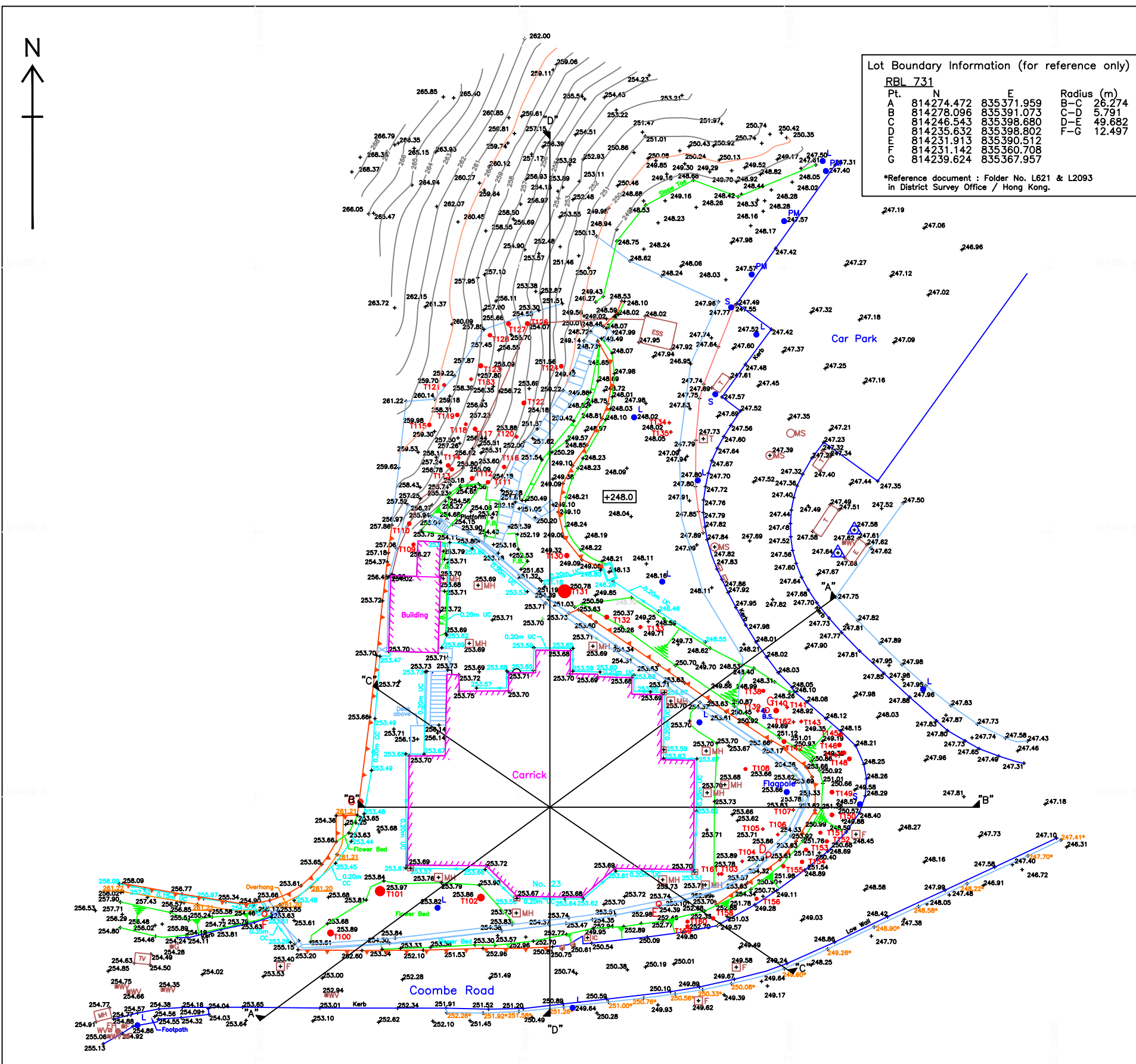
PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
DLP-001

REV.
-



附录 III(B)
地形测量图及建筑物一览表



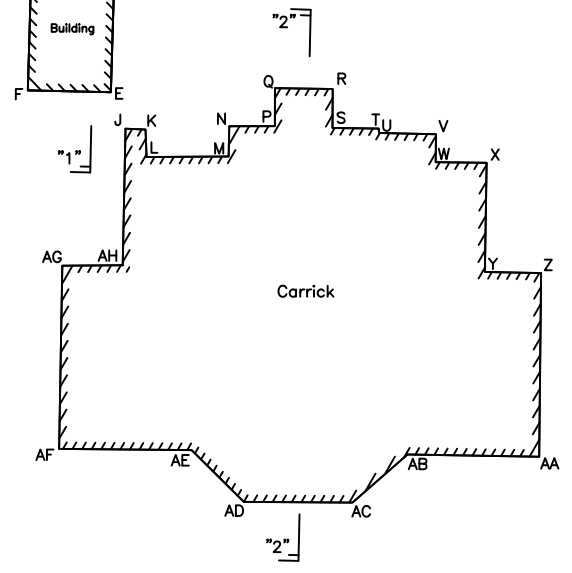
Lot Boundary Information (for reference only)

RBL 731			
Pt.	N	E	Radius (m)
A	814274.472	835371.959	B-C 26.274
B	814278.096	835391.073	C-D 5.791
C	814246.545	835398.680	D-E 49.682
D	814235.632	835398.802	F-G 12.497
E	814231.913	835390.512	
F	814231.142	835360.708	
G	814239.624	835367.957	

*Reference document : Folder No. L621 & L2093
in District Survey Office / Hong Kong.

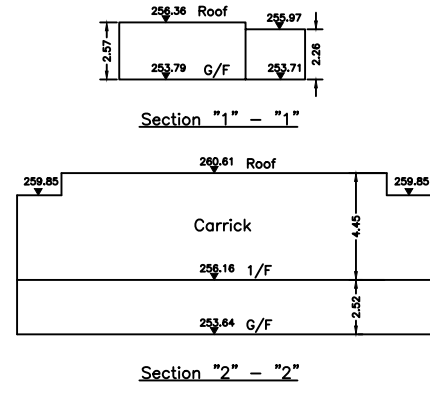
Building Dimensions:
1. Building dimensions are measured along the base of wall.

Building				
Building Corner	Northing	Easting	Building Line	Distance (m)
A	814259.323	835372.301	A-B	1.710
B	814259.264	835374.010	B-C	2.678
C	814256.588	835373.905	C-D	0.097
D	814256.585	835374.002	D-E	5.692
E	814250.895	835373.834	E-F	3.743
F	814250.978	835370.092	F-G	5.743
G	814256.719	835370.260	G-H	1.958
H	814256.649	835372.217	H-A	2.675



Carrick				
Building Corner	Northing	Easting	Building Line	Distance (m)
J	814249.254	835374.493	J-K	0.901
K	814249.217	835375.394	K-L	1.239
L	814247.978	835375.441	L-M	3.696
M	814248.001	835379.137	M-N	1.364
N	814249.365	835379.167	N-P	2.051
P	814249.369	835381.218	P-Q	1.711
Q	814251.080	835381.223	Q-R	2.603
R	814251.040	835383.825	R-S	1.756
S	814249.284	835383.815	S-T	2.083
T	814249.260	835385.899	T-U	0.199
U	814249.061	835385.911	U-V	2.566
V	814249.003	835388.477	V-W	1.255
W	814247.747	835388.464	W-X	2.294
X	814247.719	835390.758	X-Y	4.917
Y	814242.802	835390.677	Y-Z	2.534
Z	814242.752	835393.211	Z-AA	8.272
AA	814234.480	835393.125	AA-AB	5.932
AB	814234.583	835387.194	AB-AC	3.289
AC	814232.419	835384.717	AC-AD	4.896
AD	814232.449	835379.821	AD-AE	3.312
AE	814234.781	835377.469	AE-AF	5.968
AF	814234.834	835371.501	AF-AG	8.249
AG	814243.082	835371.645	AG-AH	2.722
AH	814243.104	835374.367	AH-J	6.151

Building Heights and Floor Levels:



- Notes:**
1. All levels are in metres above HKPD.
 2. Grid lines are in H.K. Metric Grid 1980.
 3. Elevations of kerb are referred to the bottom of kerb.
 4. Roof levels are approximate due to sloping of roof.

- Legend:**
- Foul Water Manhole
 - Storm Water Manhole
 - Manhole
 - Gate
 - Fence/Railing
 - Tree and Tree Number
 - Lamp Post
 - Sign Pole
 - Fire Hydrant
 - Fire Valve
 - Gas Valve
 - Water Valve
 - Gully
 - Catchpit
 - Traffic Bollard
 - Parking Meter
 - Electrical Pedestal
 - Telephone Manhole
 - Television Manhole
 - Wall Top Level
 - Overhang above ground level
 - Covered Channel and Invert Level
 - U-Channel and Invert Level
 - Retaining Wall
 - Cable
 - Slope
 - Boundary Stone
 - Flower Bed
 - Electrical Substation

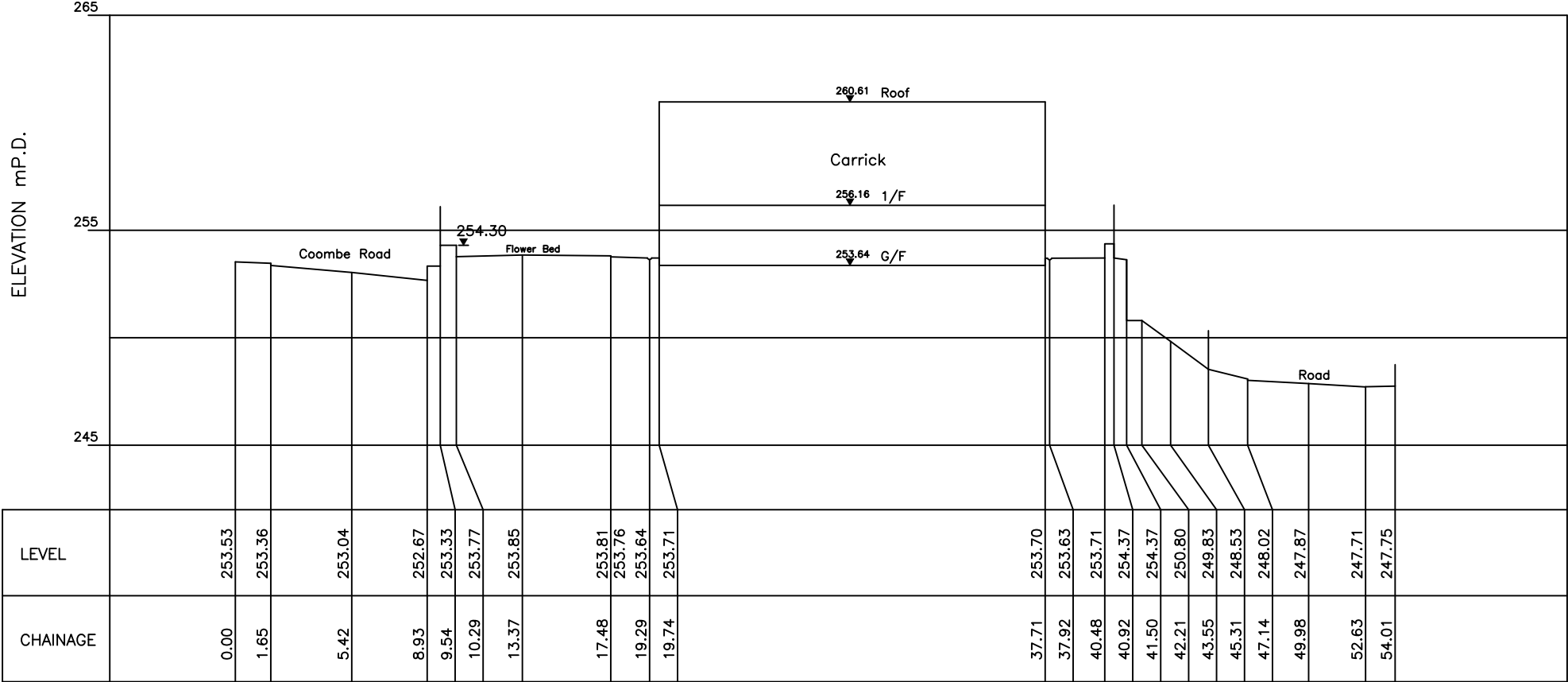
Drawing title:
**Topographical Survey Plan of
No. 23 Coombe Road,
The Peak, Hong Kong**

Drawing no.:	Date	Scale
TSP-001	12 Dec. 2023	1 : 200 (A1)
	Checked by H. So	Drawn by A. Kong

Consultant:
K. C. Surveyors Ltd.

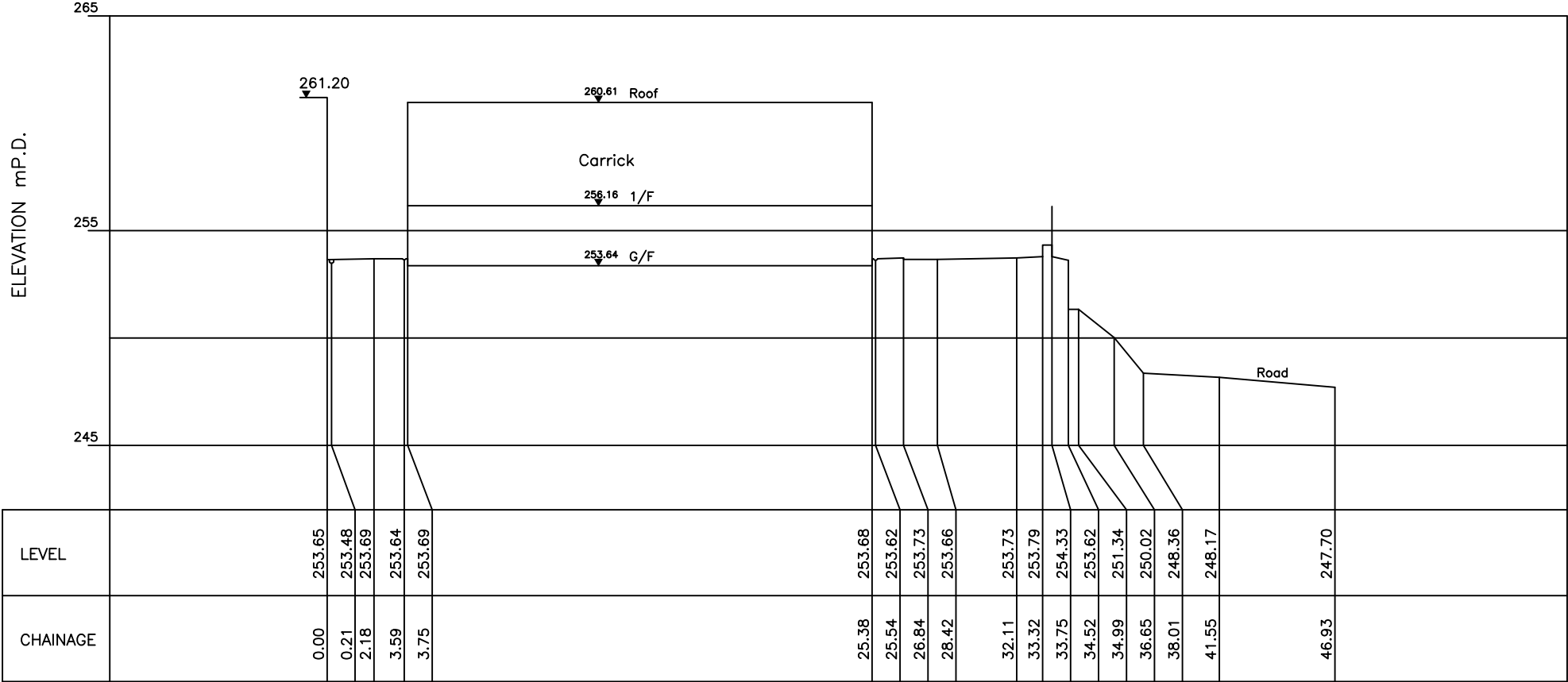
Surveyor:
HENRY CHAN SURVEYORS LTD.
Authorized Land & Hydrographic Surveyors
Shop 7, G/F, Mei Hing Mansion, 1-17 Yan Hing Street, Tai Po, N.T.
Tel : 2638-1313 Fax : 2638-1328 e-mail : hcsurvey@netvigator.com

Henry H K Chan
BSc FHKIS RPS(LSD)
Authorized Land Surveyor



Section "A" – "A"

Scale 1:200



Section "B" – "B"

Scale 1:200

Drawing title:

Plan of Sections of No. 23
Coombe Road, The Peak,
Hong Kong

Drawing no.:

TSP-002

Date

12 Dec. 2023

Scale

1 : 200 (A2)

Checked by

H. So

Drawn by

A. Kong

Consultant:

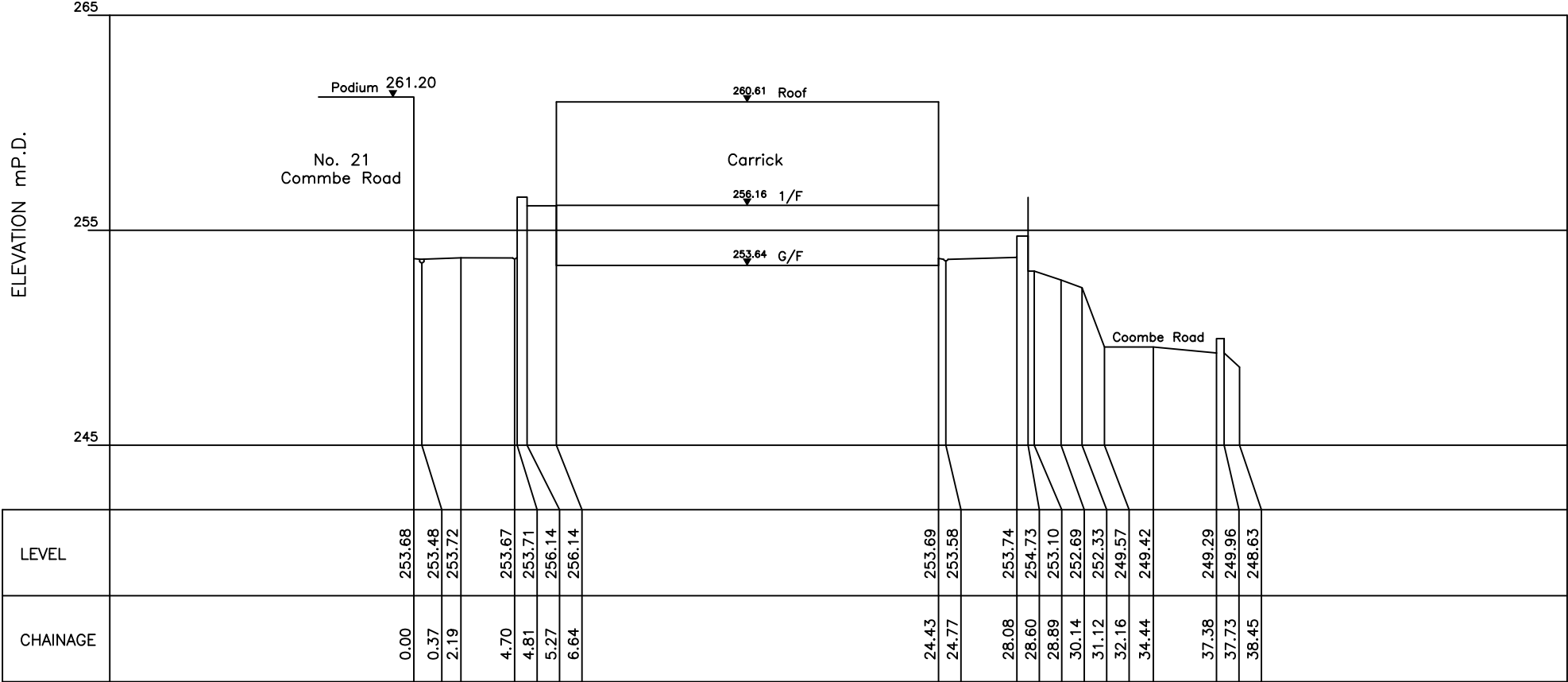
K. C. Surveyors Ltd.

Surveyor:

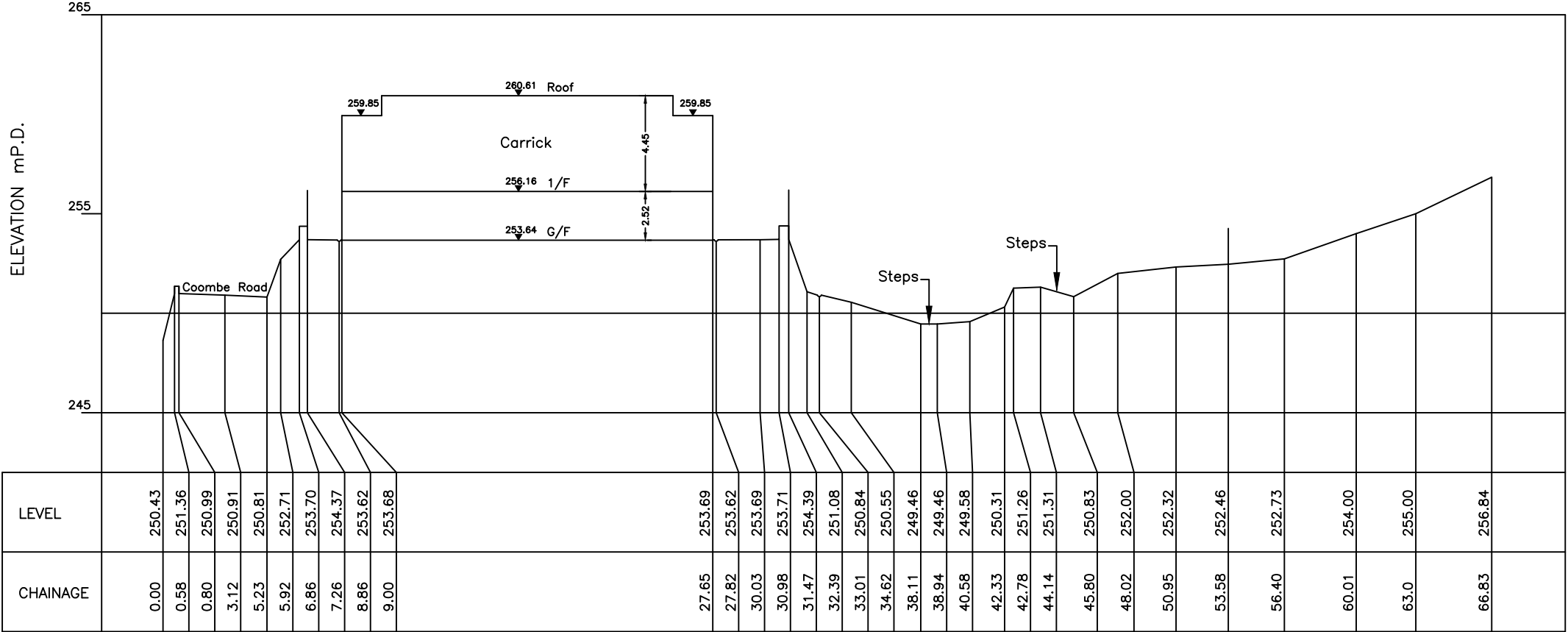
HENRY CHAN SURVEYORS LTD.
Authorized Land & Hydrographic Surveyors

Shop 7, G/F, Mei Hing Mansion, 1-17 Yan Hing Street, Tai Po, N.T.
Tel : 2638-1313 Fax : 2638-1328 e-mail : hcsurvey@netvigator.com

Henry H K Chan
BSc FHKIS RPS(LSD)
Authorized Land Surveyor



Section "C" – "C"
Scale 1:200



Section "D" – "D"
Scale 1:200

Drawing title:

Plan of Sections of No. 23 Coombe Road, The Peak, Hong Kong

Drawing no.:

TSP-003

Date

12 Dec. 2023

Scale

1 : 200 (A2)

Checked by

H. So

Drawn by

A. Kong

Consultant:

K. C. Surveyors Ltd.

Surveyor:

HENRY CHAN SURVEYORS LTD.
Authorized Land & Hydrographic Surveyors

Shop 7, G/F, Mei Hing Mansion, 1-17 Yan Hing Street, Tai Po, N.T.
Tel : 2638-1313 Fax : 2638-1328 e-mail : hcsurvey@netvigator.com

Henry H K Chan
BSc FHKIS RPS(LSD)
Authorized Land Surveyor

附录 IV

用地及建筑物资料摘要

用地资料摘要如下：

用地	甘道 23 号
地址	香港山顶甘道 23 号
用地面积	约 1,320 平方米
主要基准面	约主水平基准以上 248 公尺至主水平基准以上 254 公尺
分区	住宅(丙类)2
主水平基准以上 254 公尺的空地面积	约 135 平方米
主水平基准以上 248 公尺的空地面积	约 157 平方米

甘道 23 号的建筑资料摘要如下：

(A) 主楼

完工年份		1887	
建筑面积		约 582 平方米	
历史分级		一级	
原始及近期用途		住宅	
住宿明细表		地下：房间 4、房间 5、房间 6、房间 7、房间 8、房间 9、房间 10、房间 11、浴厕 2、浴厕 3、浴厕 4、浴厕 5、浴厕 6、走廊 2 及走廊 3 一楼：房间 1、房间 2、房间 3、客厅、饭厅、厨房、入口大厅、浴厕 1 及走廊 1	
建筑物料		屋顶	钢筋混凝土 / 混凝土
		墙壁	砖墙 / 钢筋混凝土
		地板	钢筋混凝土
		楼梯	钢筋混凝土 (外部区域) 钢制螺旋楼梯 (内部区域)
		窗户	钢架
		门	木制旋转门
饰面	地下及一楼	室外	墙壁：花岗岩基座和带纹理的涂层表面
	地下	走廊 2	墙壁：涂抹白色油漆； 地板：铺设陶瓷砖；
		走廊 3	
		房间 4	

		房间 8	天花板：涂抹白色油漆。
		房间 9	
		房间 10	
		房间 11	
	地下	房间 5	墙壁：涂抹白色油漆； 地板：铺设乙烯基地砖； 天花板：涂抹白色油漆。
		房间 6	
	地下	浴厕 4	墙壁：上部涂抹白色油漆，下部铺设马赛克磁砖； 地板：铺设马赛克磁砖； 天花板：涂抹白色油漆。
		浴厕 5	
	一楼	浴厕 1,	墙壁： 铺设了马赛克瓷砖； 地板： 铺设了马赛克瓷砖； 天花板： 涂上白色油漆。
	地下	浴厕 2	
		浴厕 6	
	一楼	房间 3	墙壁：涂抹白色油漆； 地板：铺设陶瓷磁砖； 天花板：涂抹白色油漆。
	地下	浴厕 3	
	一楼	厨房	墙壁：上部涂抹白色油漆，下部铺设陶瓷磁砖； 地板：铺设陶瓷磁砖； 天花板：涂抹白色油漆。
	地下	房间 7	
	一楼	走廊 1	墙壁：涂抹白色油漆； 地板：铺设木质地板； 天花板：涂抹白色油漆。
		入口大堂	
		房间 1	
		房间 2	
		饭厅	
		客厅	

(B) 车库大楼

完工年份		1887
建筑面积		约 28 平方米
原始与近期用途		车房及储物室
住宿明细表		地下：车房及储物室
材料	屋顶	钢筋混凝土
	墙壁	钢筋混凝土
	地板	钢筋混凝土
表面处理	外墙	墙壁：批荡及涂抹黄色油漆
	内部	墙壁：涂抹白色油漆； 地板：混凝土地台； 天花板：涂抹白色油漆。

附录 V(A)
图则及透视图

Building Information Modelling including Photogrammetry / 3D Laser Scan



No. 23 Coombe Road, The Peak, Hong Kong

NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
COVER PAGE

DRAWING NO.
CR-0GE-0001

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
@A3	16/09/2024	5

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

DRAWING LIST					NOTES
0. GENERAL	DRAWING TITLE	SCALE	DATE	REV.	
CR-0GE-0001	COVER PAGE	N/A	16/09/2024	5	
CR-0GE-0002	DRAWING LIST	N/A	16/09/2024	9	
1. PLAN					
CR-1PL-0001	LOCATION PLAN	1:1000 @ A3	16/09/2024	5	
CR-1PL-0002	SITE PLAN	1:500 @ A3	16/09/2024	3	
CR-1PL-0201	SITE ELEVATIONS 01	1:200 @ A3	16/09/2024	7	
CR-1PL-0202	SITE ELEVATIONS 02	1:200 @ A3	16/09/2024	7	
CR-1PL-1000	GROUND FLOOR PLAN (SITE)	1:200 @ A3	16/09/2024	9	
CR-1PL-1001	FIRST FLOOR PLAN	1:100 @ A3	16/09/2024	9	
CR-1PL-1002	ROOF FLOOR PLAN - MAIN BUILDING	1:100 @ A3	16/09/2024	7	
2. ELEVATION					
CR-2EL-2001	NORTH ELEVATION	1:100 @ A3	16/09/2024	7	
CR-2EL-2002	WEST ELEVATION	1:100 @ A3	16/09/2024	7	
CR-2EL-2003	SOUTH ELEVATION	1:100 @ A3	16/09/2024	6	
CR-2EL-2004	EAST ELEVATION	1:100 @ A3	16/09/2024	6	
CR-2EL-2005	GARGAE	1:100 @ A3	16/09/2024	4	
3. SECTION					
CR-3SE-3001	SECTION 1-1	1:100 @ A3	16/09/2024	6	
CR-3SE-3002	SECTION 2-2	1:100 @ A3	16/09/2024	7	
CR-3SE-3003	SECTION 3-3	1:100 @ A3	16/09/2024	7	
4. 3D PRESPECTIVE					
CR-4PR-4001	3D PERSPECTIVE 01	N/A	16/09/2024	5	
CR-4PR-4002	3D PERSPECTIVE 02	N/A	16/09/2024	5	
CR-4PR-4003	3D PERSPECTIVE 03	N/A	16/09/2024	5	
CR-4PR-4004	3D PERSPECTIVE 04	N/A	16/09/2024	6	
CR-4PR-4005	3D PERSPECTIVE 05	N/A	16/09/2024	5	
CR-4PR-4006	3D PERSPECTIVE 06	N/A	16/09/2024	1	
CR-4PR-4007	3D SECTION 01	N/A	16/09/2024	5	
CR-4PR-4008	3D SECTION 02	N/A	16/09/2024	5	
CR-4PR-4009	3D SECTION 03	N/A	16/09/2024	6	

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
DRAWING LIST

DRAWING NO.
CR-0GE-0002

SCALE

ISSUE DATE

REVISION

@A3

16/09/2024

9

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



NOTES

CONSULTANT

PROJECT

BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE

LOCATION PLAN

DRAWING NO.

CR-1PL-0001

SCALE

1 : 1000 @ A3

ISSUE DATE

16/09/2024

REVISION

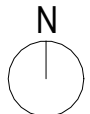
4

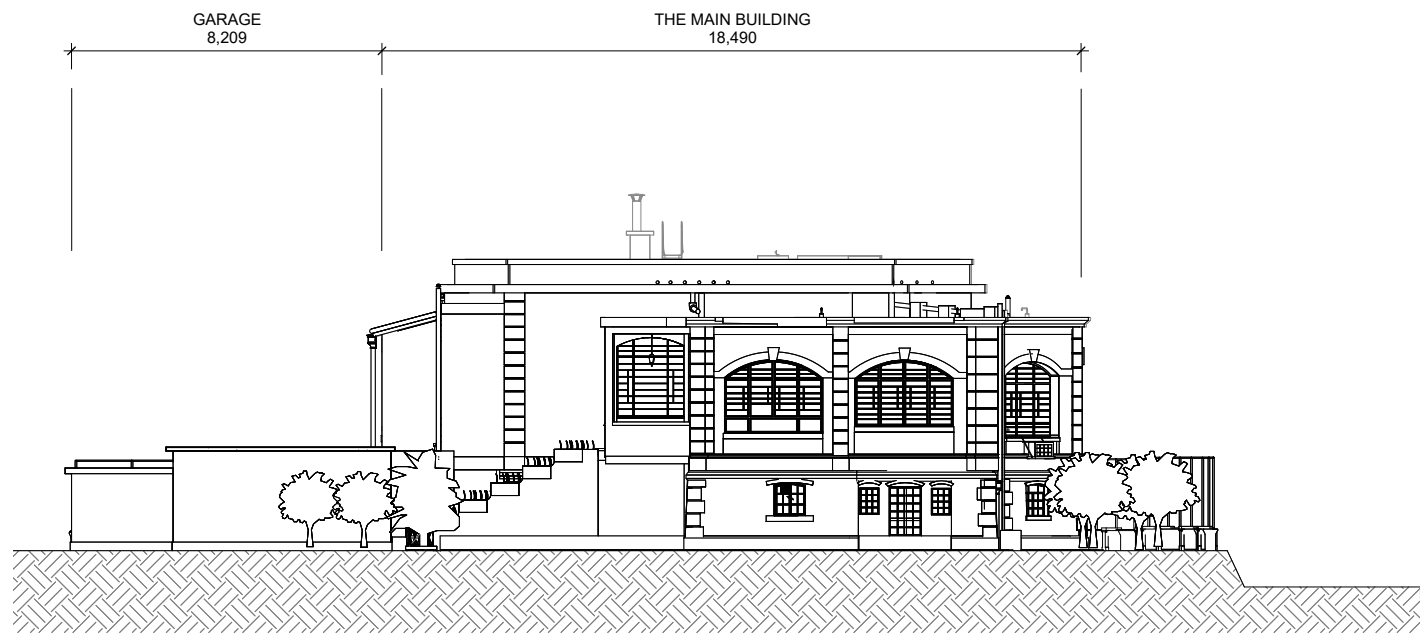
OFFICE

PROPERTY SERVICES BRANCH

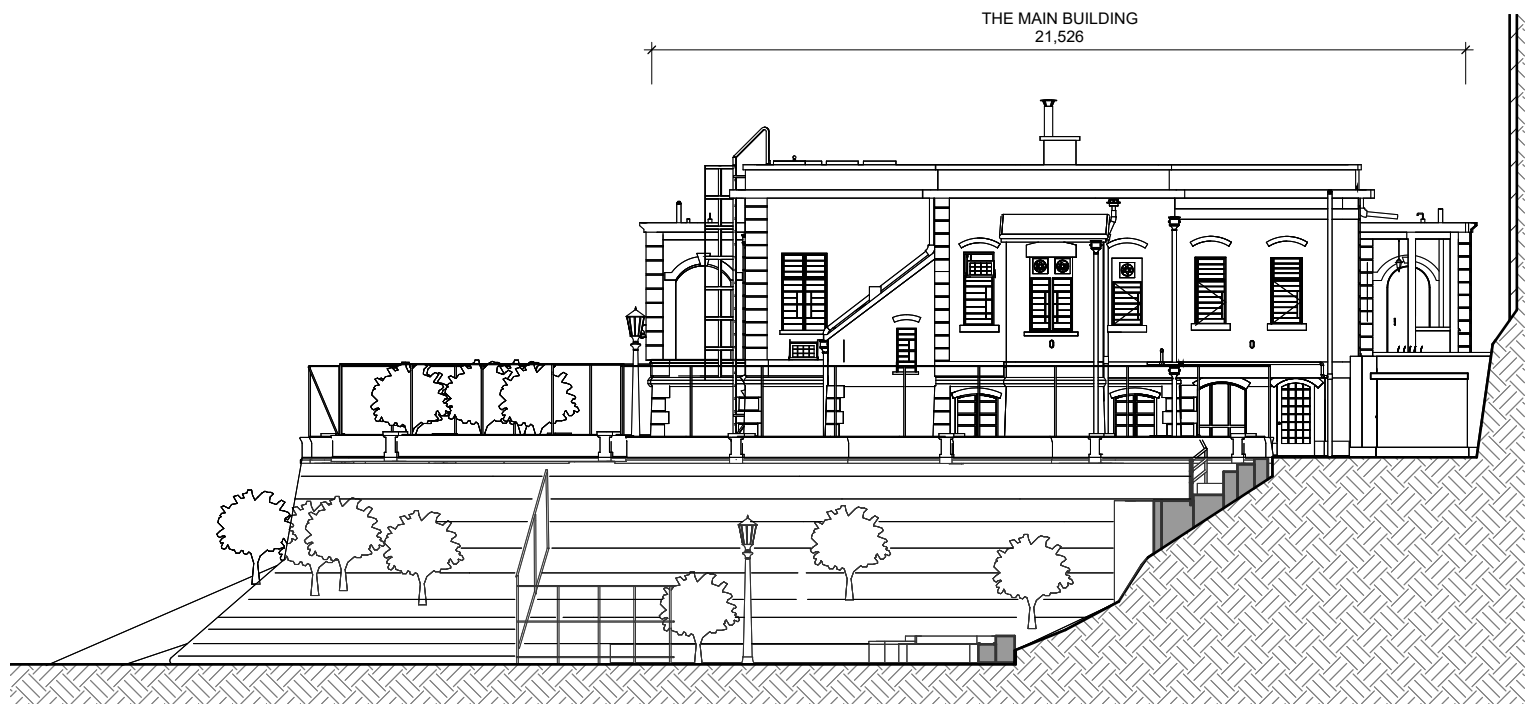
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

Site Boundary: - - - - -

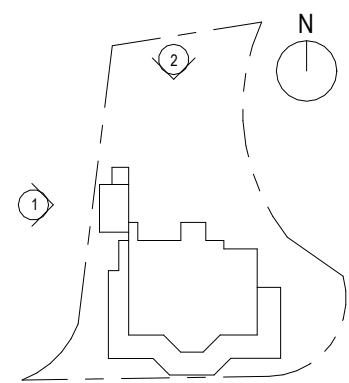




1 SITE WEST ELEVATION
1 : 200



2 SITE NORTH ELEVATION
1 : 200



NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
SITE ELEVATIONS 01

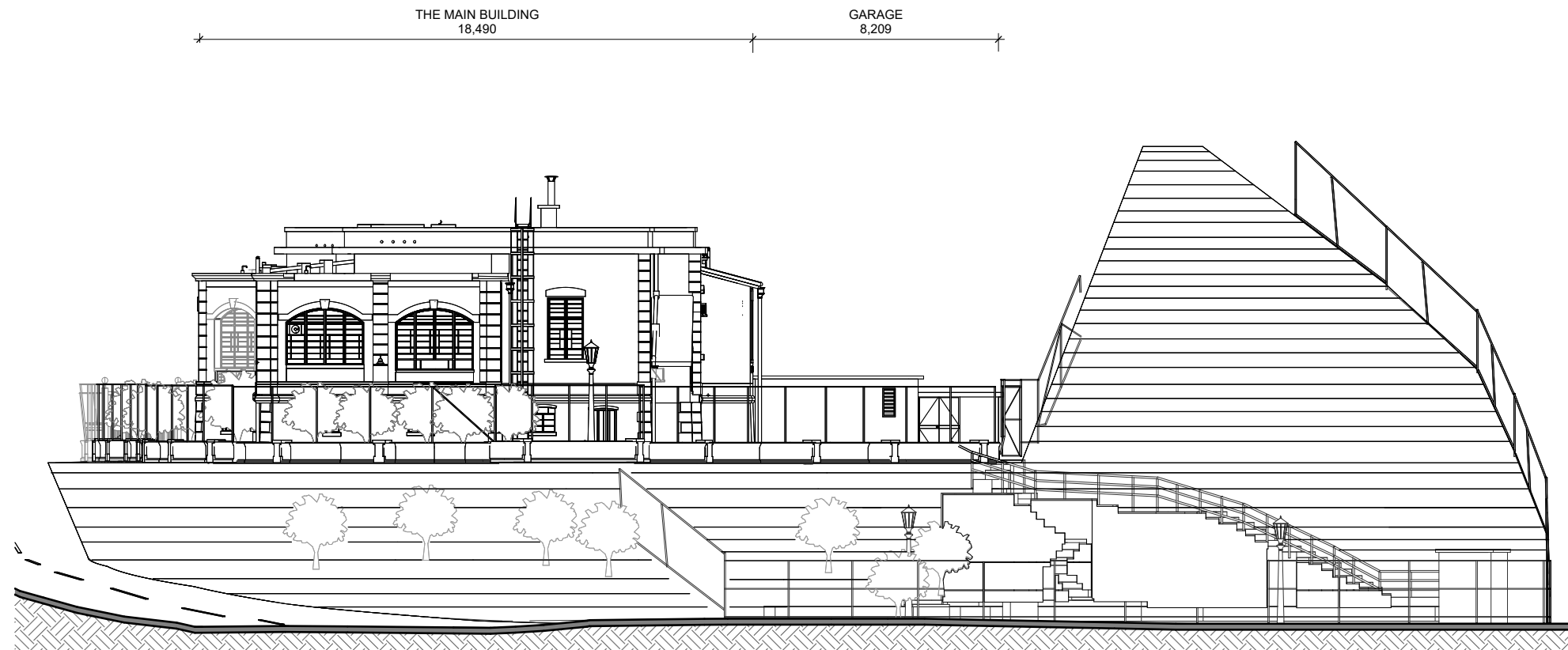
DRAWING NO.
CR-1PL-0201

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 200 @ A3	16/09/2024	7

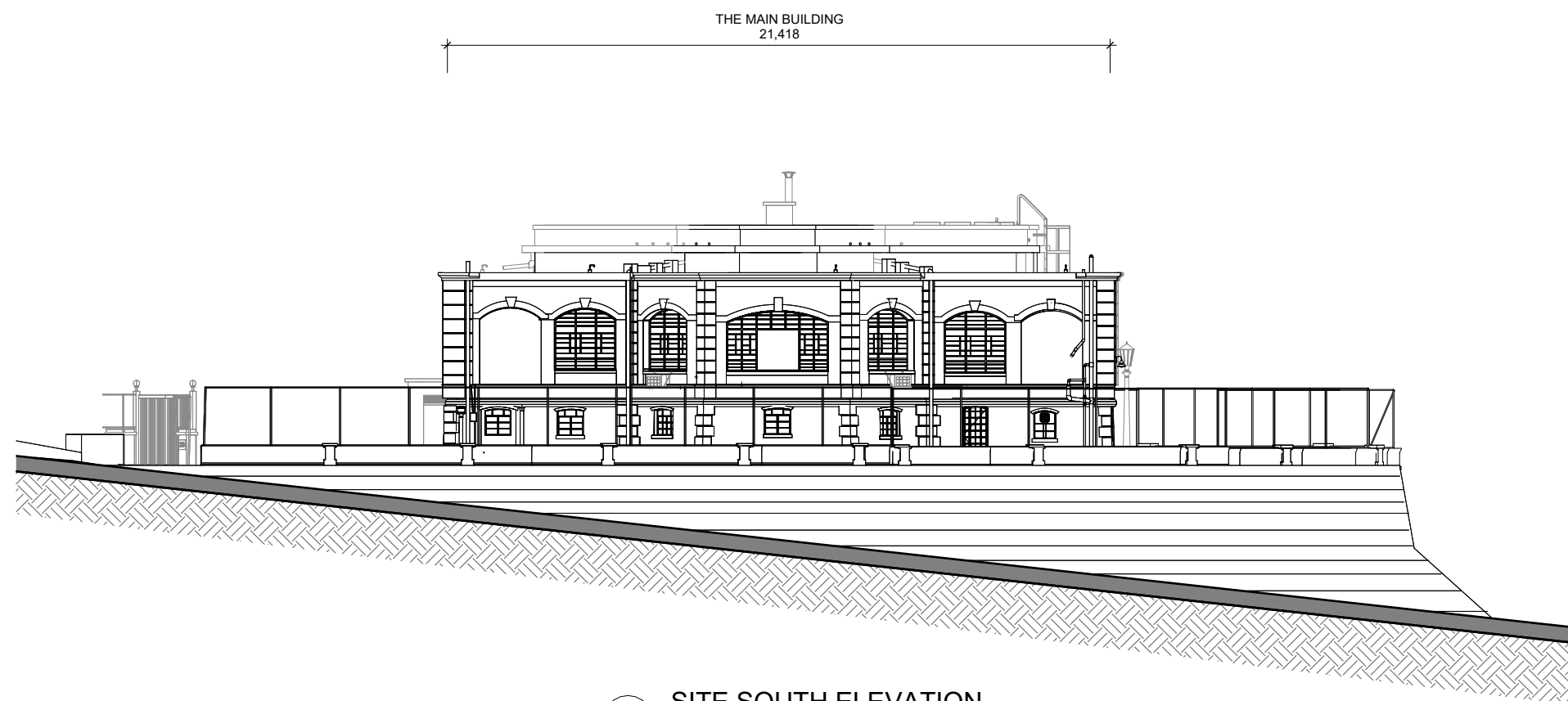
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



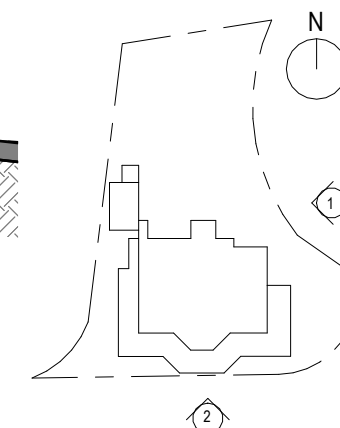
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 SITE EAST ELEVATION
1 : 200



2 SITE SOUTH ELEVATION
1 : 200



NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
SITE ELEVATIONS 02

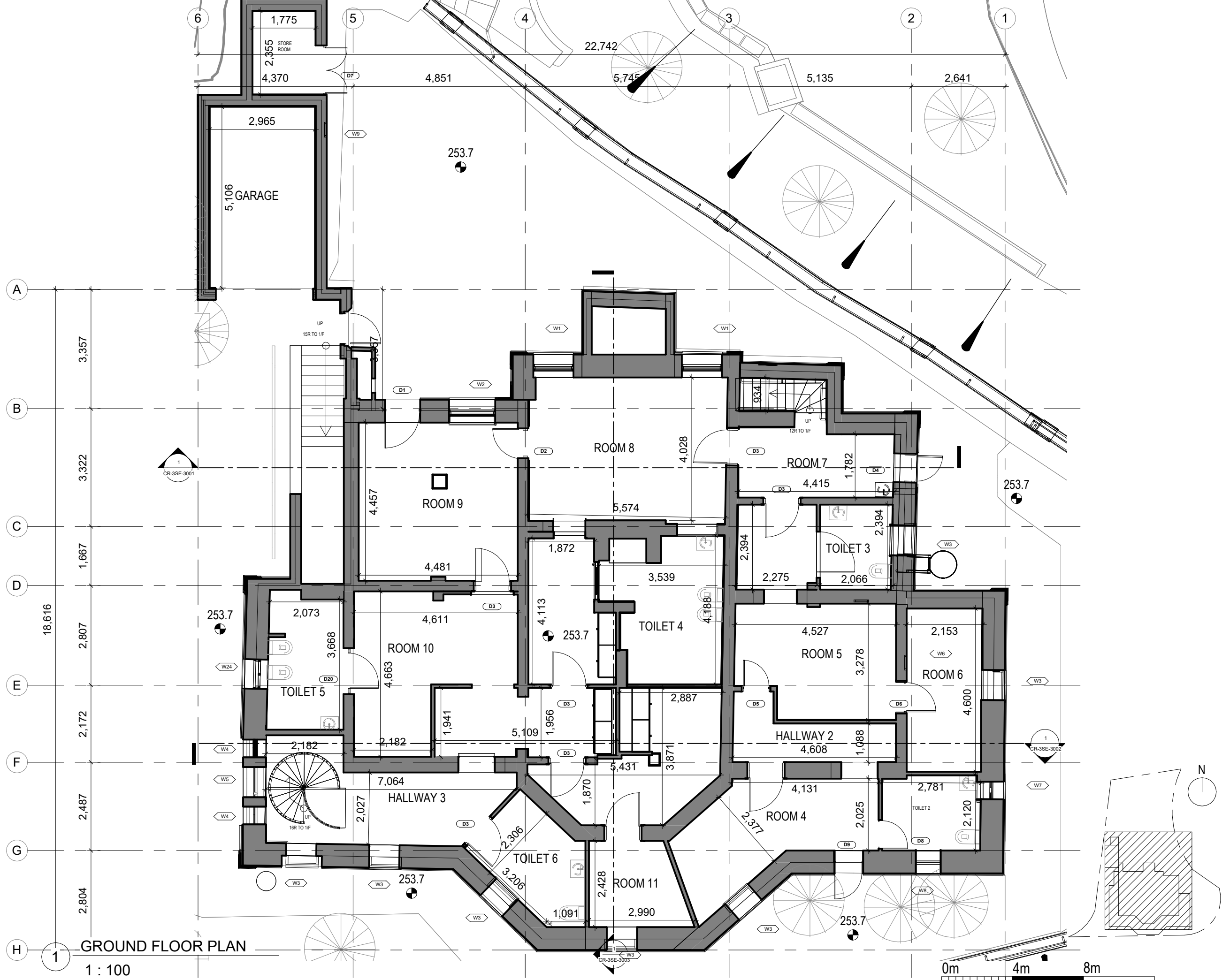
DRAWING NO.
CR-1PL-0202

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 200 @ A3	16/09/2024	7

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



NOTES

CONSULTANT

PROJECT

BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE

GROUND FLOOR PLAN (SITE)

DRAWING NO.

CR-1PL-1000

SCALE

1 : 100 @ A3

ISSUE DATE

16/09/2024

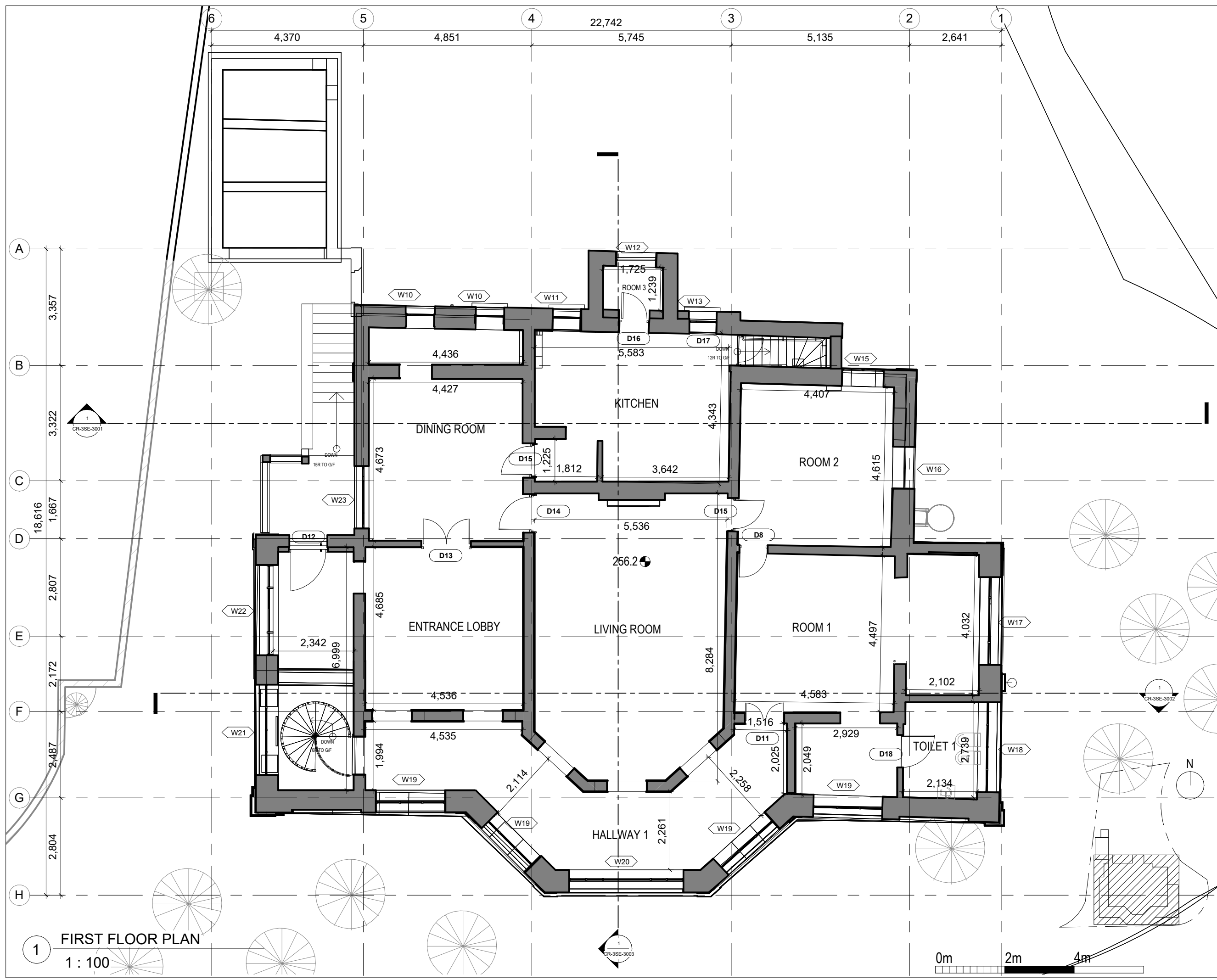
REVISION

9

OFFICE

PROPERTY SERVICES BRANCH

ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 FIRST FLOOR PLAN
1 : 100

NOTES

CONSULTANT



PROJECT

BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE

FIRST FLOOR PLAN

DRAWING NO.

CR-1PL-1001

SCALE

1 : 100 @ A3

ISSUE DATE

16/09/2024

REVISION

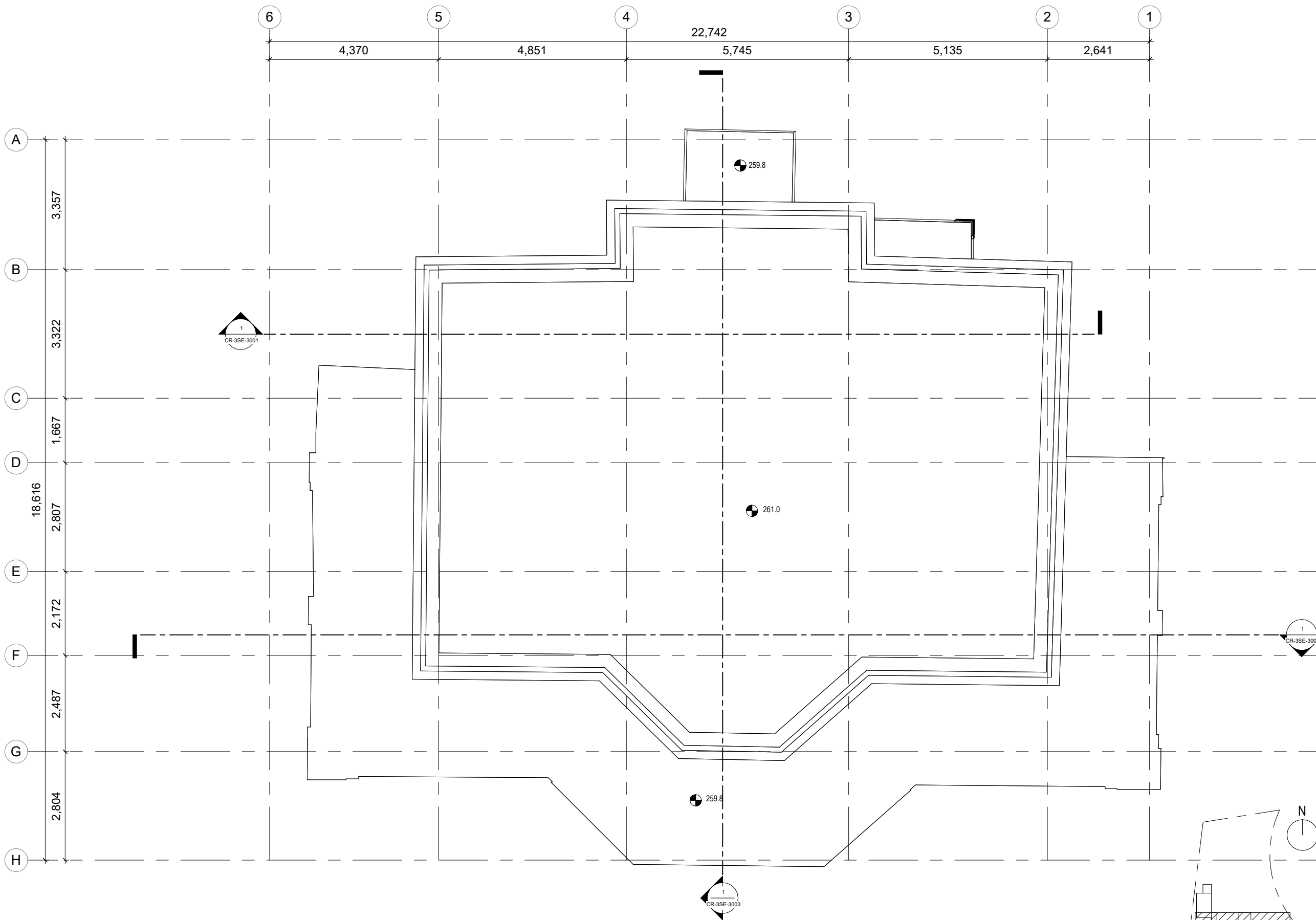
9

OFFICE

PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 R/F PLAN - MAIN BUILDING
1 : 100

NOTES

CONSULTANT



PROJECT

BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE

ROOF FLOOR PLAN - MAIN
BUILDING

DRAWING NO.

CR-1PL-1002

SCALE

1 : 100 @ A3

ISSUE DATE

16/09/2024

REVISION

6

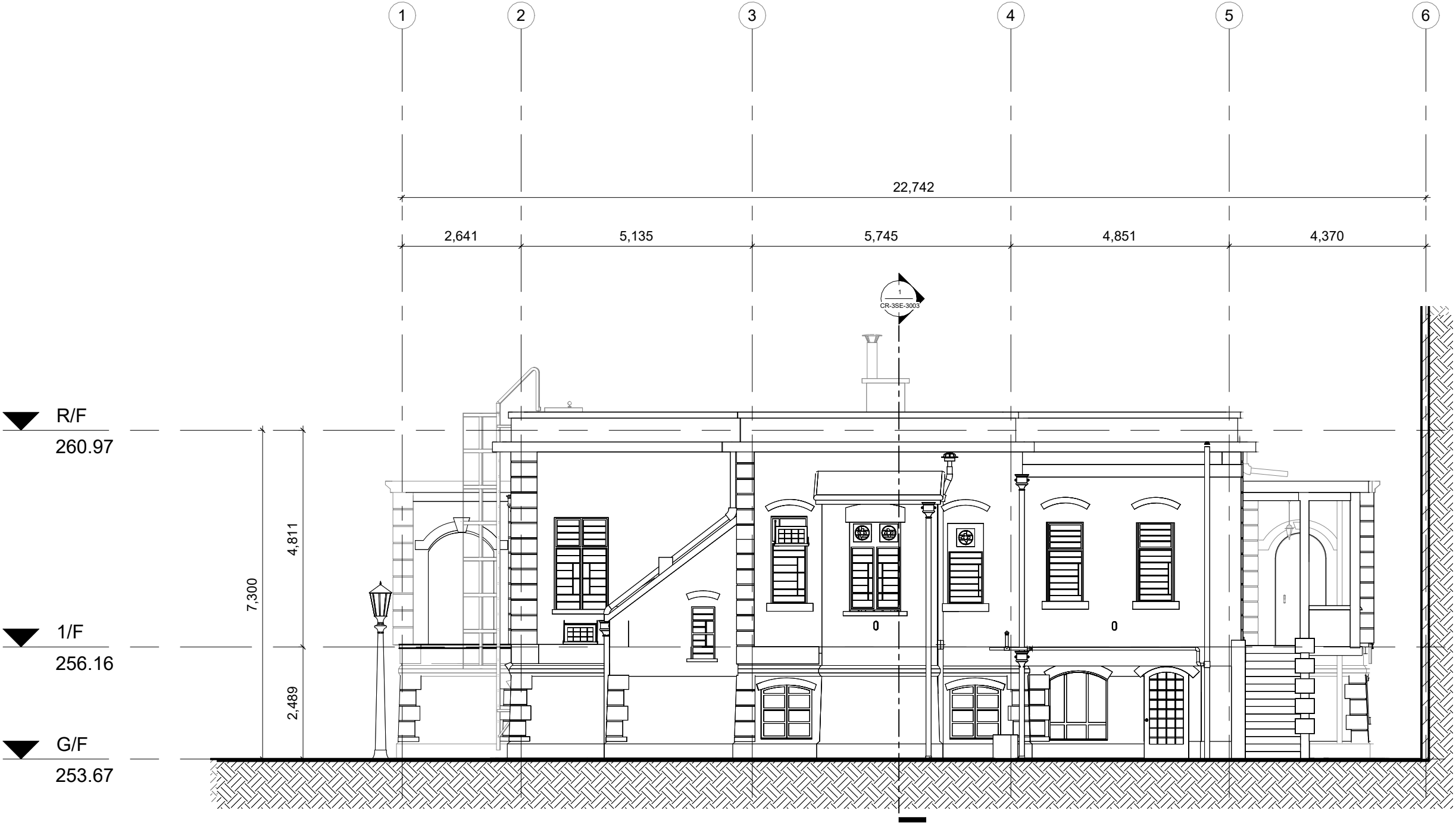
OFFICE

PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

NOTES



1

NORTH ELEVATION
1 : 100

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
NORTH ELEVATION

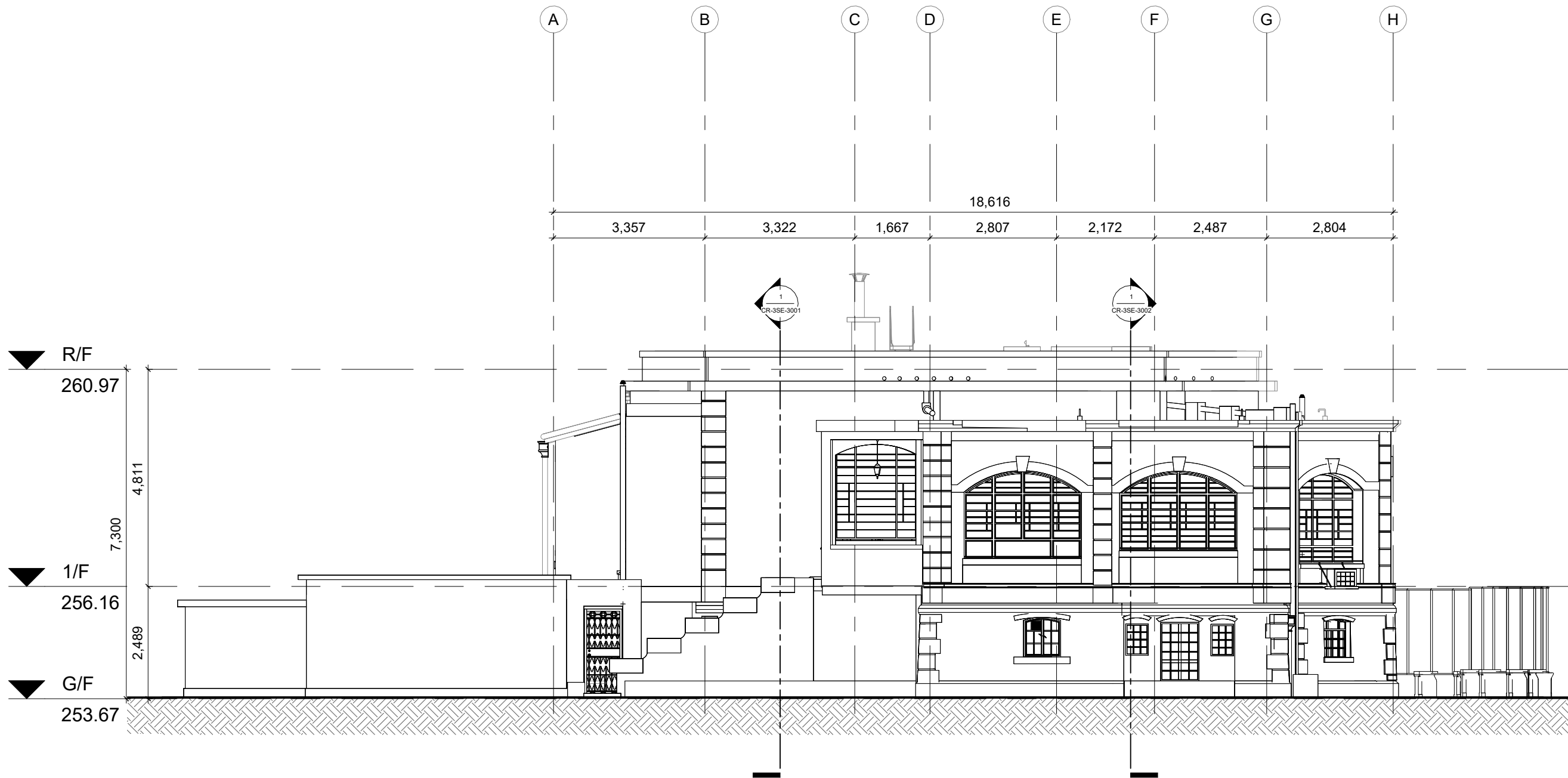
DRAWING NO.
CR-2EL-2001

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 100 @ A3	16/09/2024	7

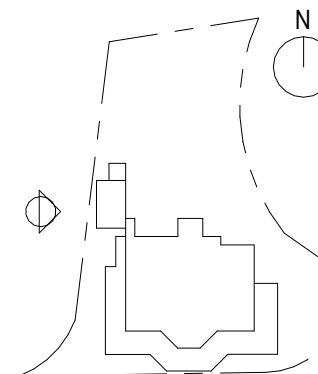
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 WEST ELEVATION
1 : 100



NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
WEST ELEVATION

DRAWING NO.

CR-2EL-2002

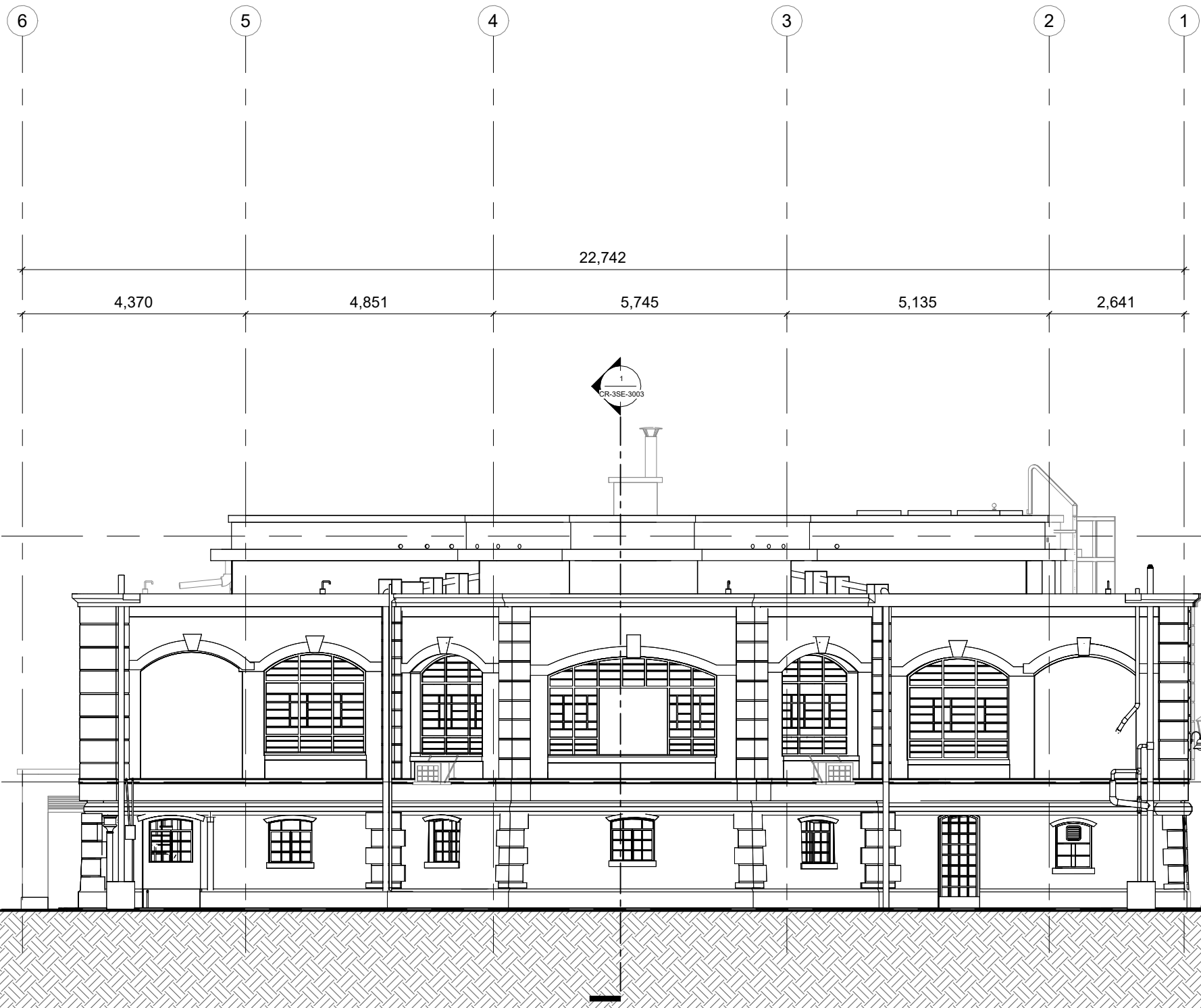
SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 100 @ A3	16/09/2024	7

OFFICE

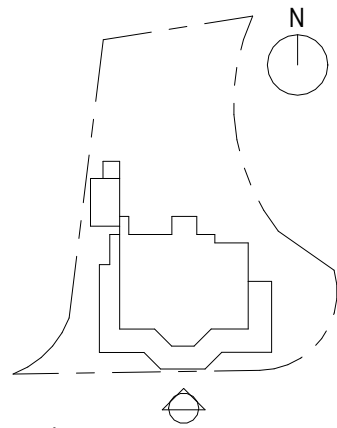
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 SOUTH ELEVATION
1 : 100



NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
SOUTH ELEVATION

DRAWING NO.
CR-2EL-2003

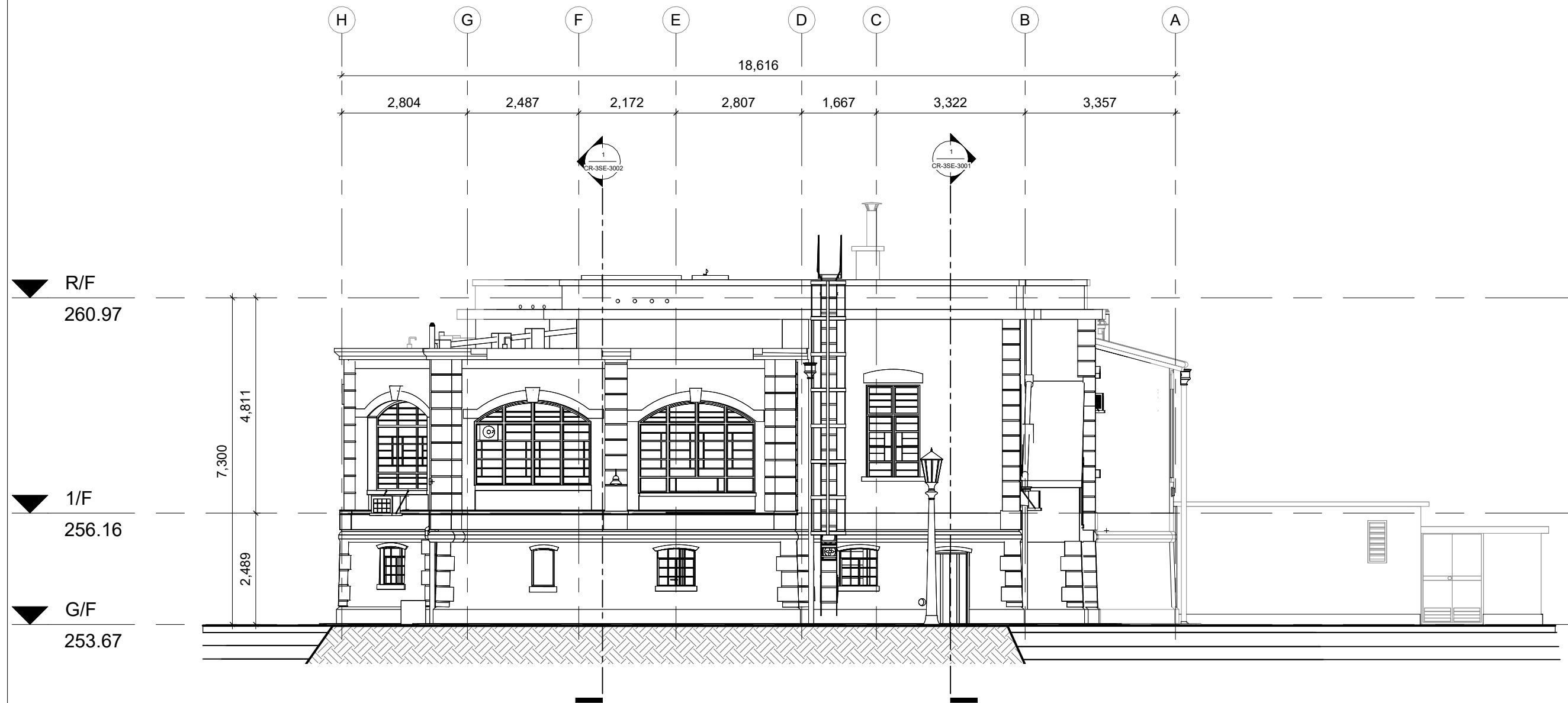
SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 100 @ A3	16/09/2024	6

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH

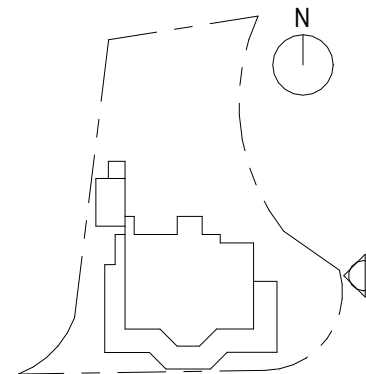


ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

NOTES



1 EAST ELEVATION
1 : 100



0m 2m 4m

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
EAST ELEVATION

DRAWING NO.

CR-2EL-2004

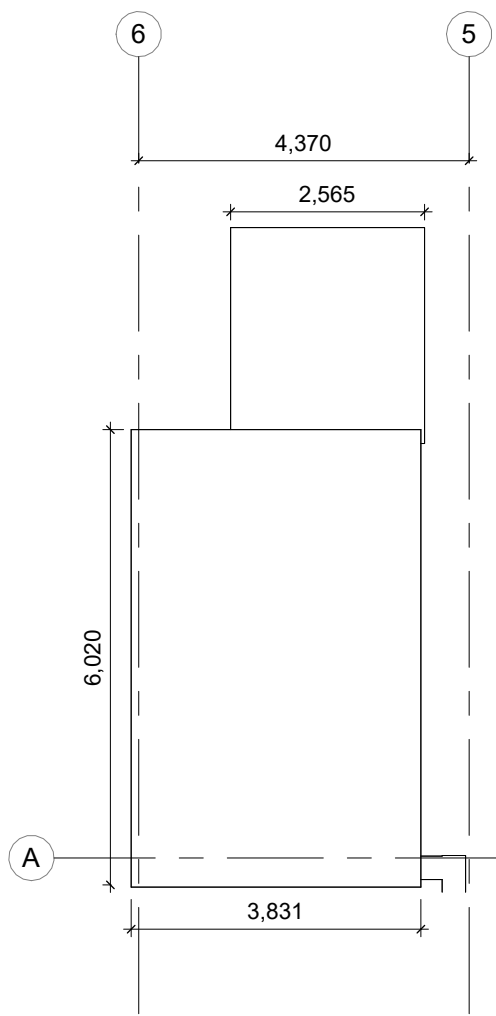
SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 100 @ A3	16/09/2024	6

OFFICE

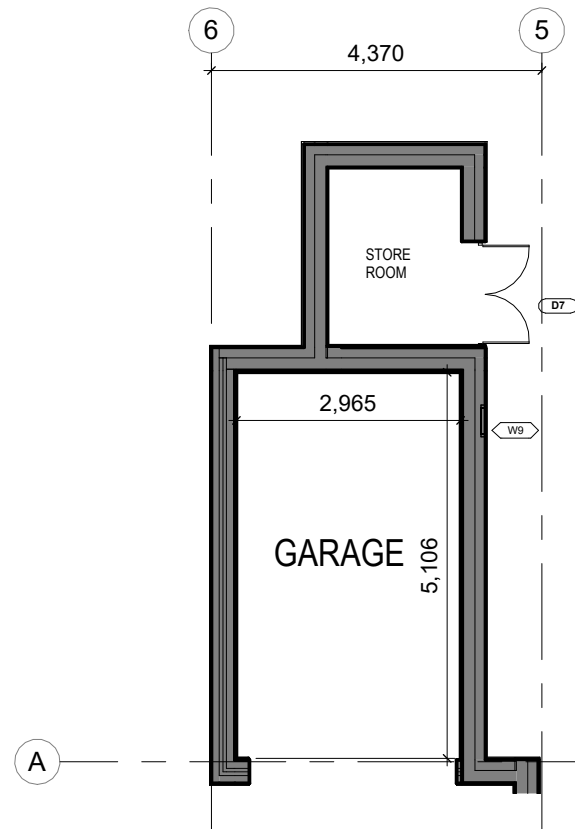
PROPERTY SERVICES BRANCH



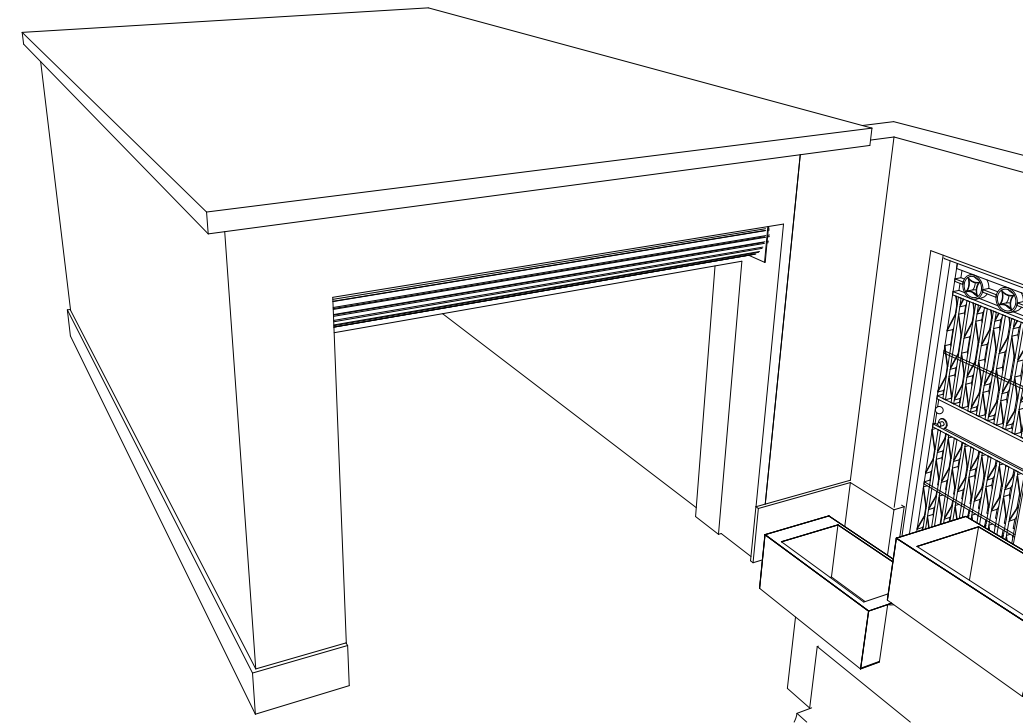
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



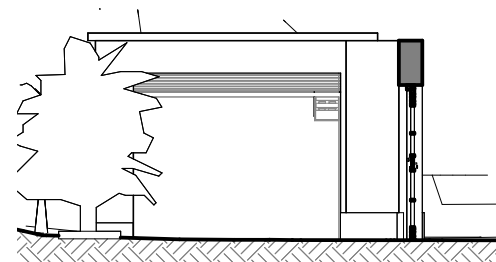
1 R/F PLAN - GARAGE
1 : 100



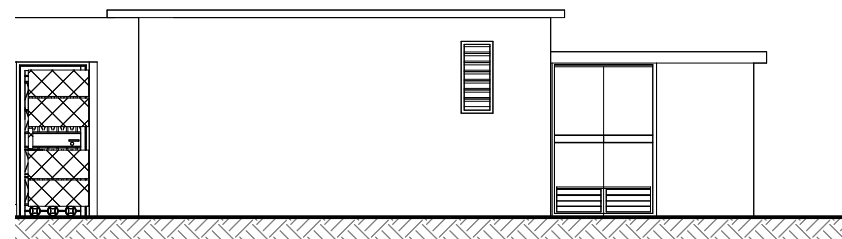
2 GARAGE FLOOR PLAN
1 : 100



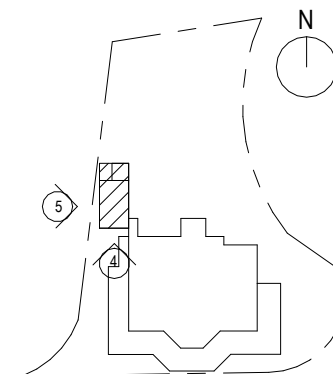
3 3D PERSPECTIVE



4 SOUTH ELEVATION - GARAGE
1 : 100



5 EAST ELEVATION - GARAGE
1 : 100



NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
GARAGE

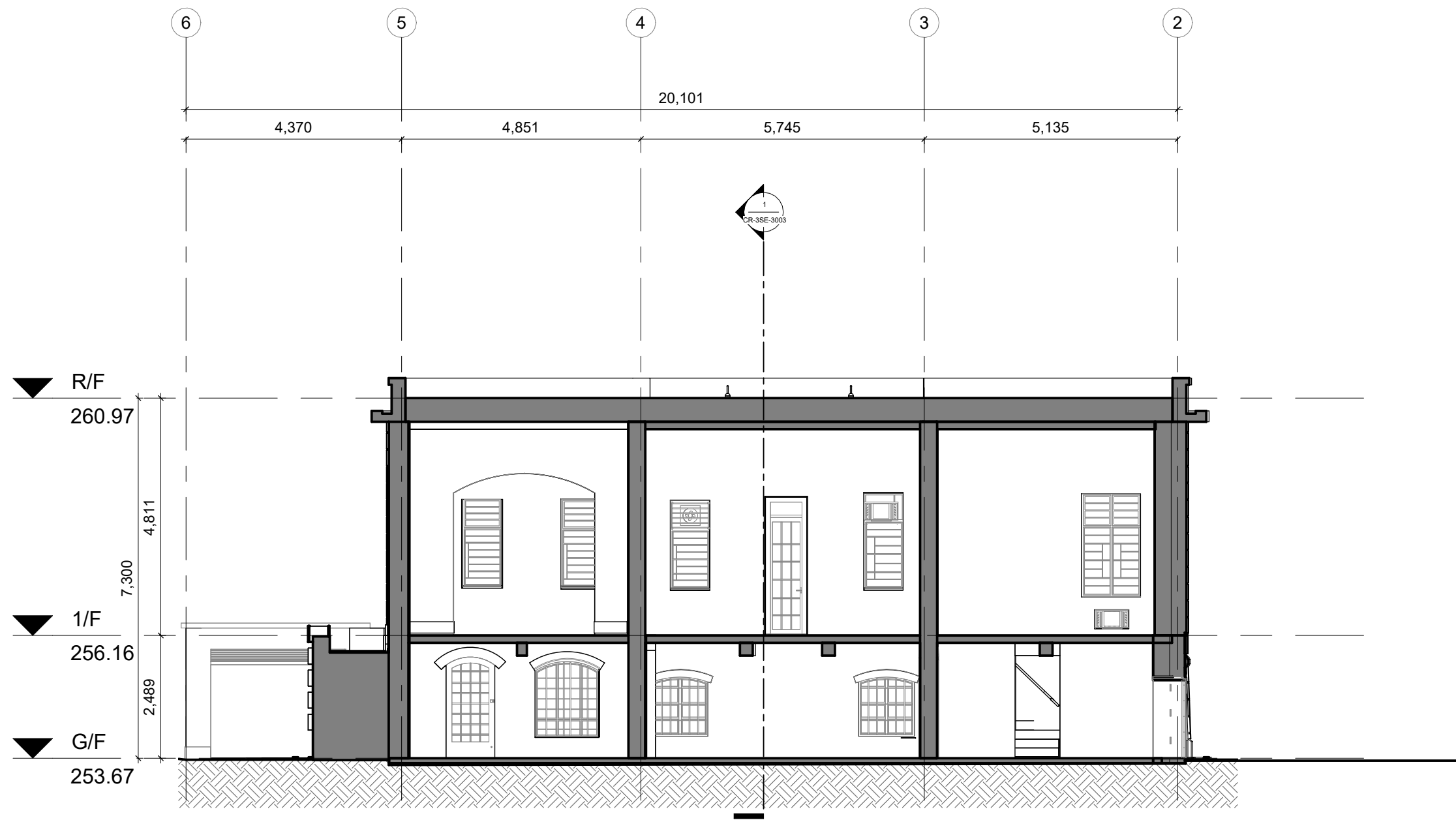
DRAWING NO.
CR-2EL-2005

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 100 @ A3	16/09/2024	4

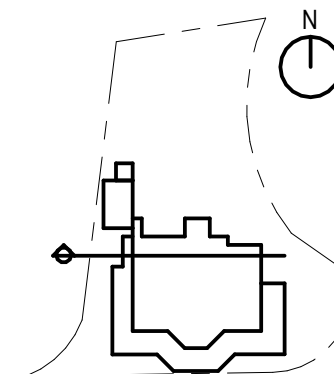
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 Section 1-1
1 : 100



NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
SECTION 1-1

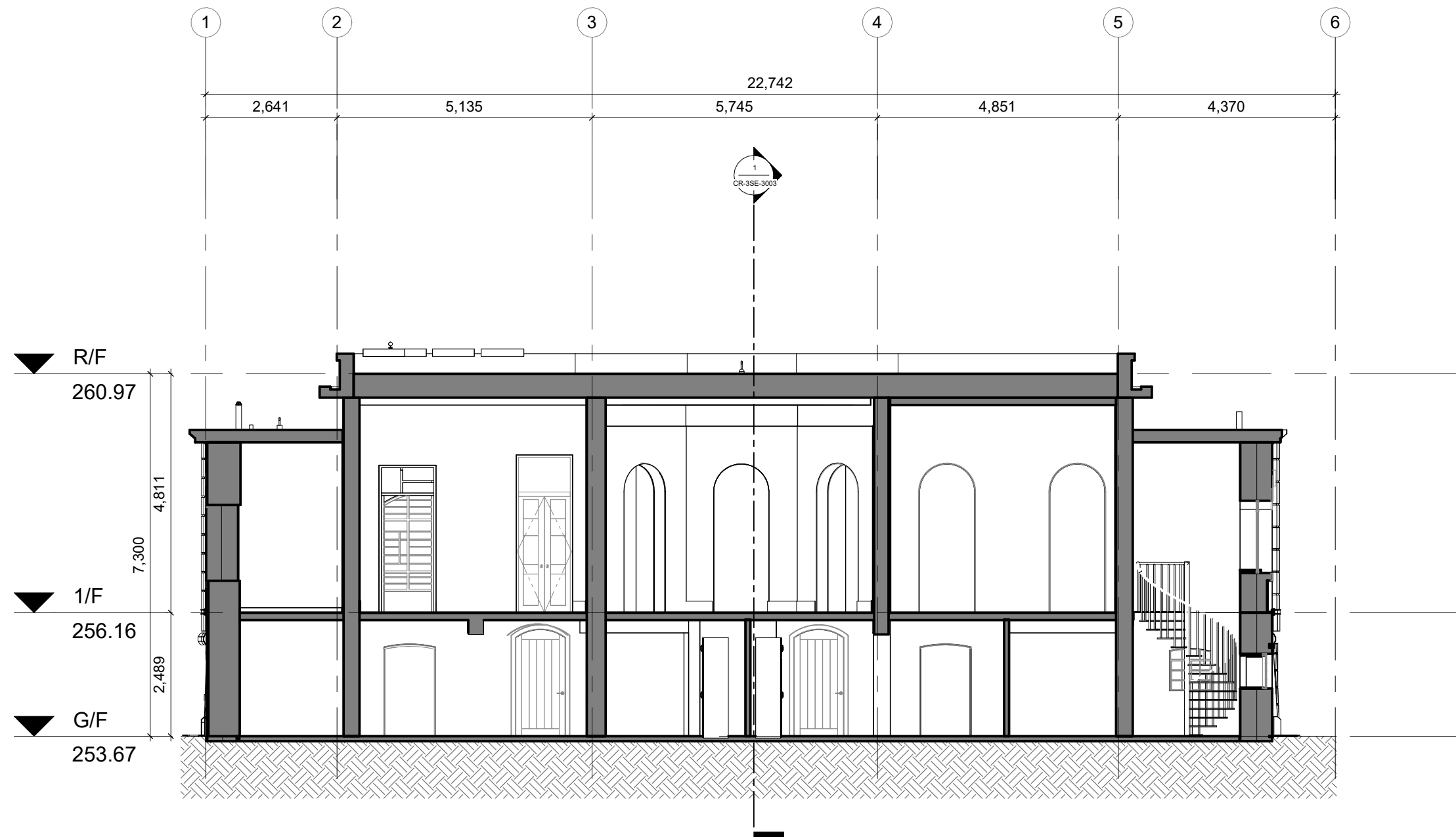
DRAWING NO.
CR-3SE-3001

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 100 @ A3	16/09/2024	6

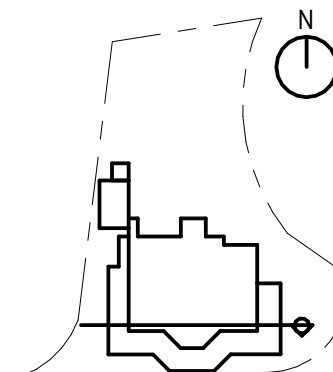
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 Section 2-2
1 : 100



NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
SECTION 2-2

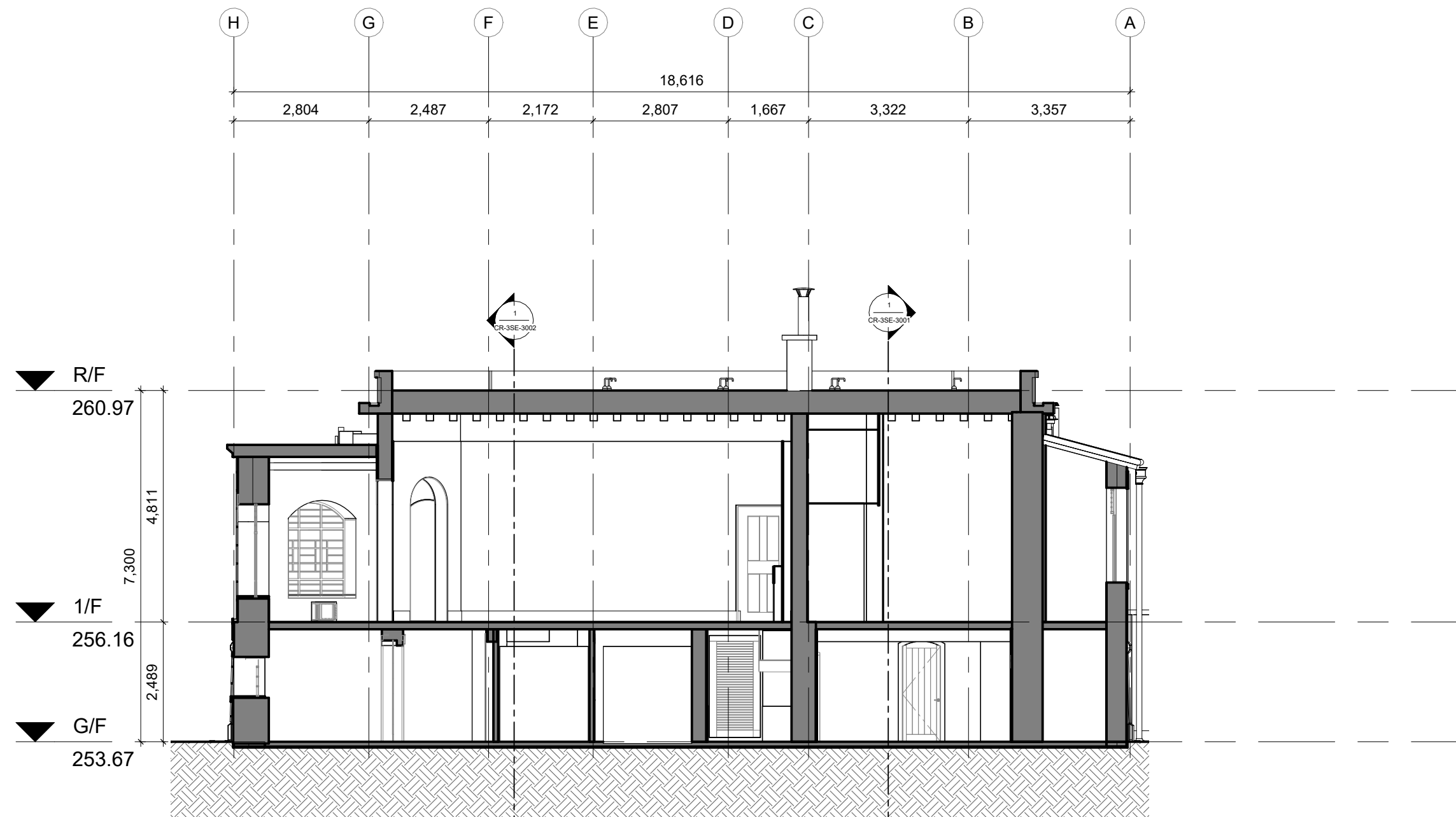
DRAWING NO.
CR-3SE-3002

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 100 @ A3	16/09/2024	7

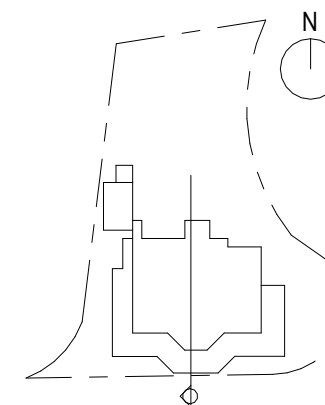
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 Section 3-3
1 : 100



NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
SECTION 3-3

DRAWING NO.
CR-3SE-3003

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 100 @ A3	16/09/2024	7

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1

3D PERSPECTIVE 01

NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
3D PERSPECTIVE 01

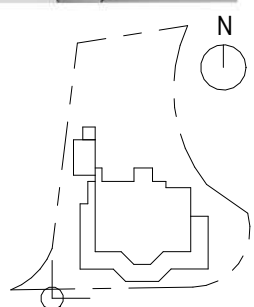
DRAWING NO.
CR-4PR-4001

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
@A3	16/09/2024	5

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT





NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
3D PERSPECTIVE 02

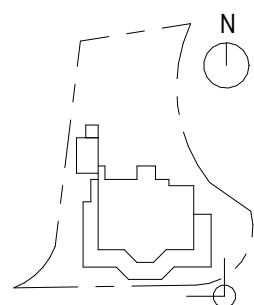
DRAWING NO.
CR-4PR-4002

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
@A3	16/09/2024	5

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH

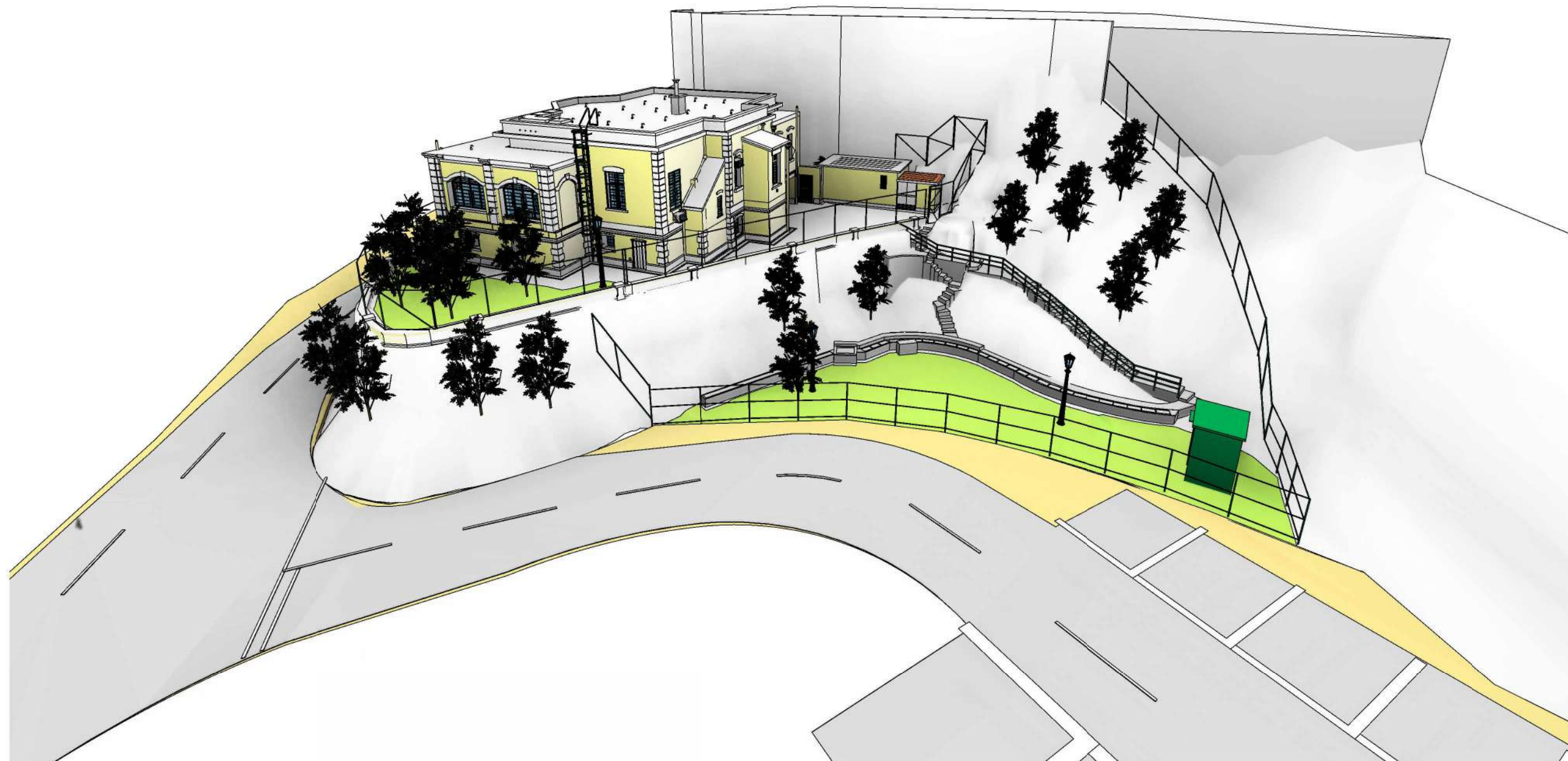


ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

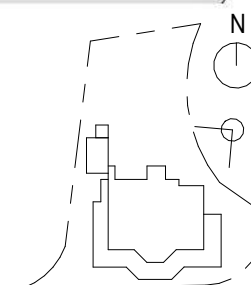


1

3D PERSPECTIVE 02



1 3D PERSPECTIVE 03



NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
3D PERSPECTIVE 03

DRAWING NO.

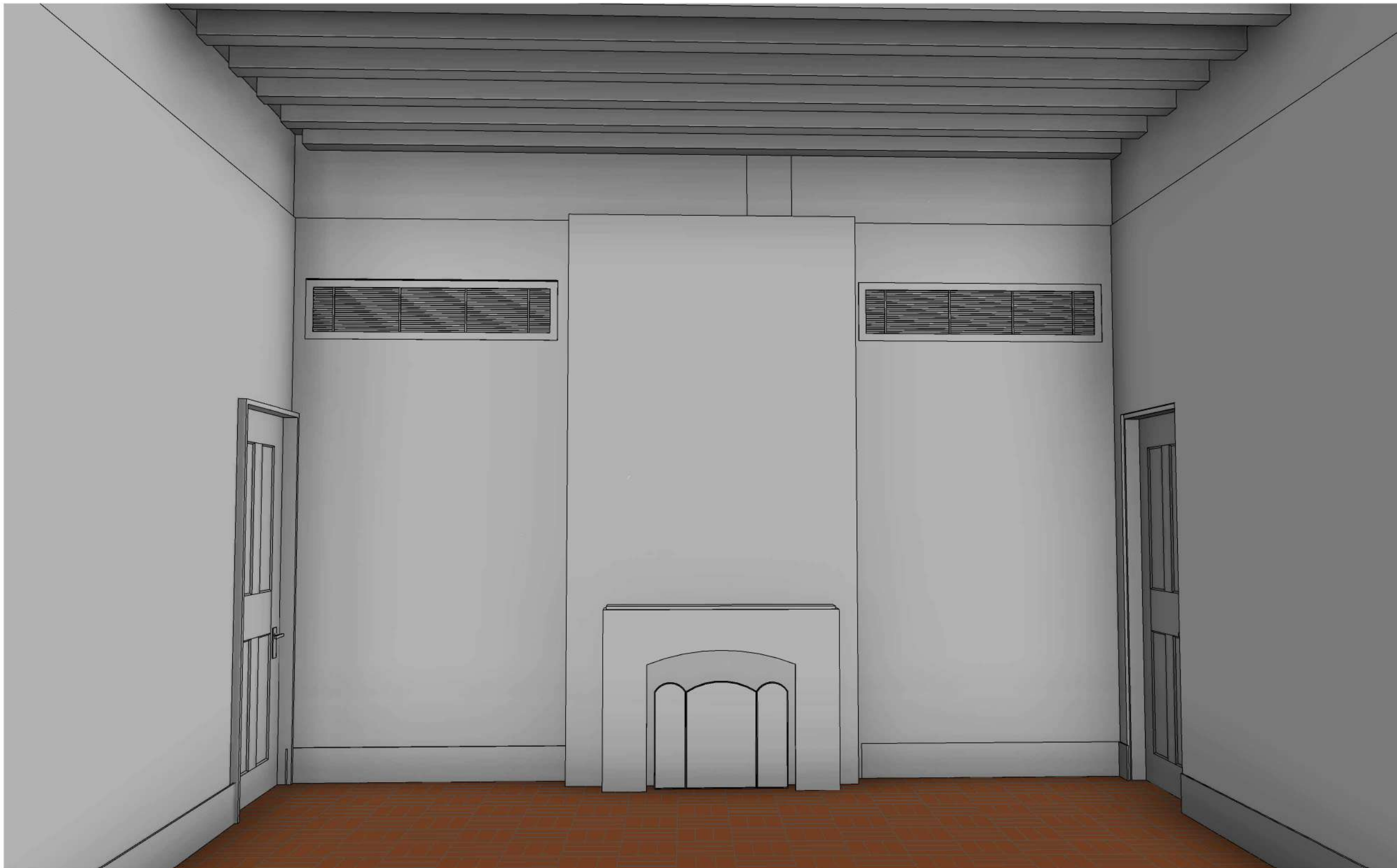
CR-4PR-4003

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
@A3	16/09/2024	5

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
3D PERSPECTIVE 04

DRAWING NO.

CR-4PR-4004

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
@A3	16/09/2024	6

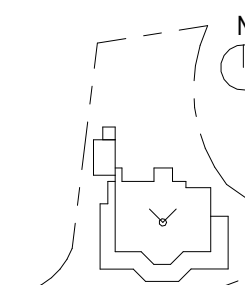
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

1

3D PERSPECTIVE 04





1

3D PERSPECTIVE 05

NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
3D PERSPECTIVE 05

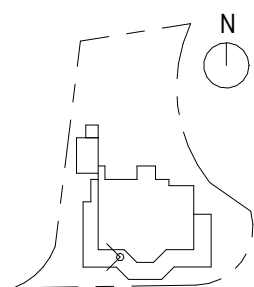
DRAWING NO.
CR-4PR-4005

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
@A3	16/09/2024	5

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT





1

3D PERSPECTIVE 06

NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
3D PERSPECTIVE 06

DRAWING NO.
CR-4PR-4006

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
@A3	16/09/2024	1

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
3D SECTION 01

DRAWING NO.
CR-4PR-4007

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
@A3	16/09/2024	5

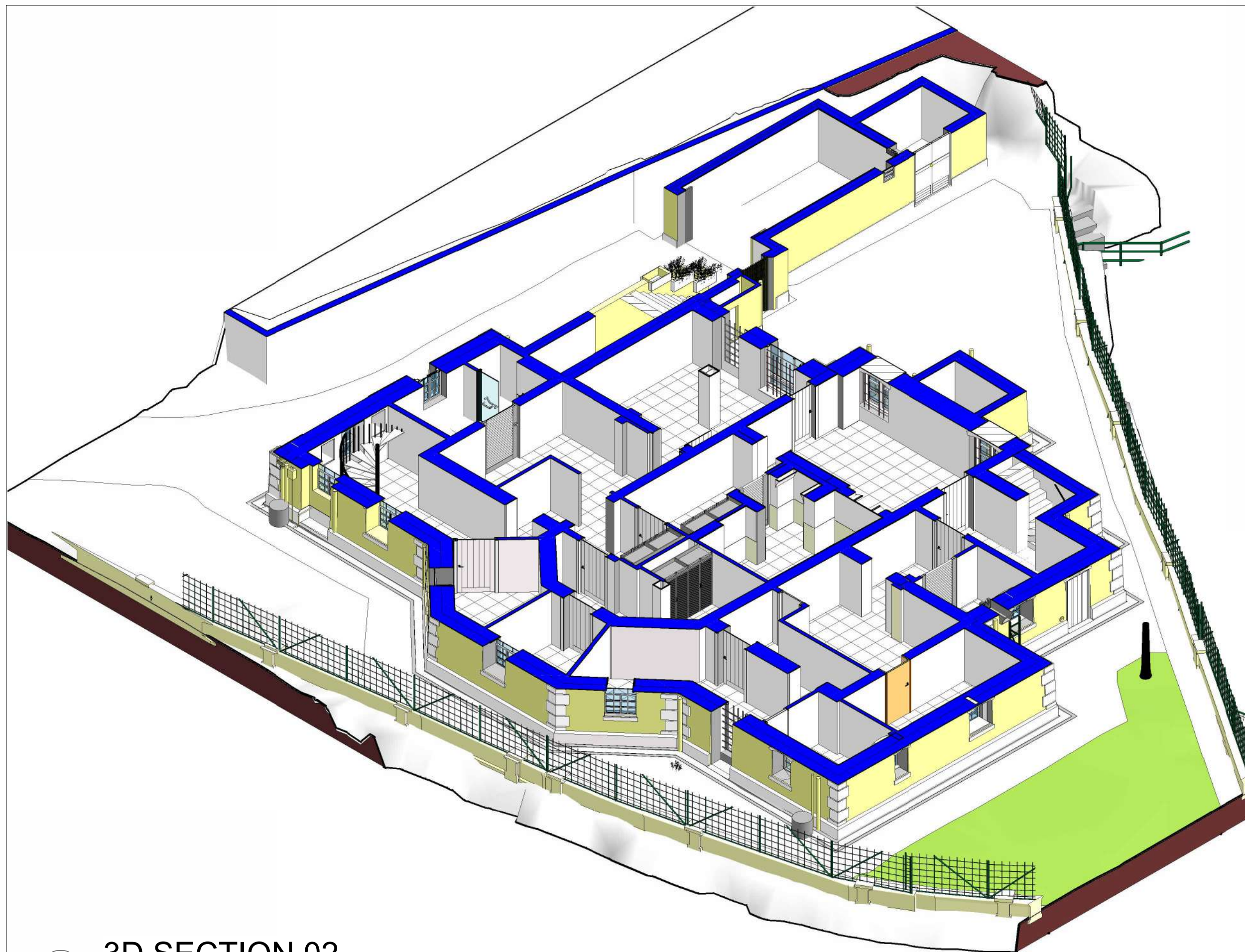
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

1

3D SECTION 01



1 3D SECTION 02

NOTES

CONSULTANT



PROJECT
BUILDING INFORMATION MODELLING
INCLUDING PHOTOGRAMMETRY /
3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD

DRAWING TITLE
3D SECTION 02

DRAWING NO.
CR-4PR-4008

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
@A3	16/09/2024	5

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



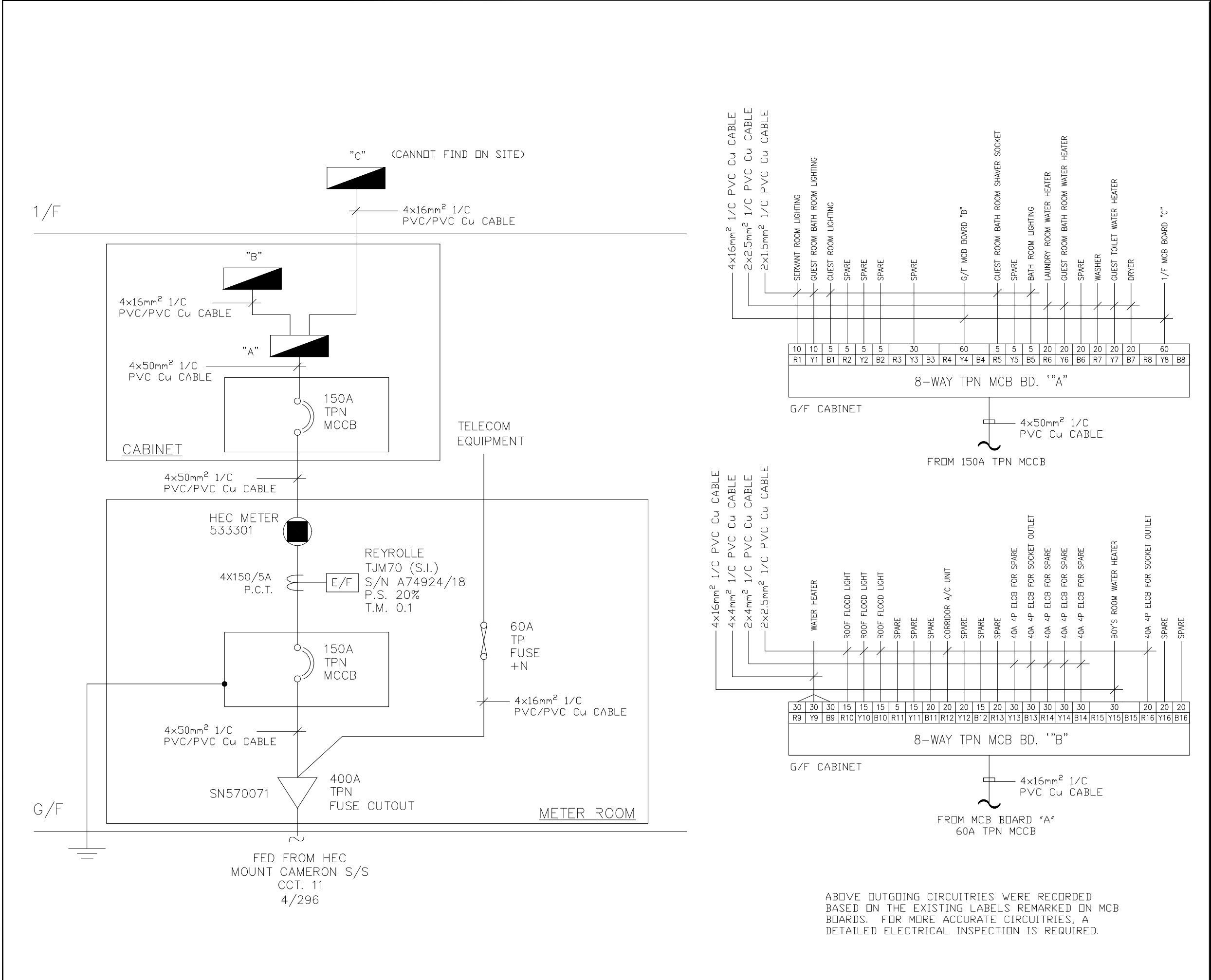
1 3D SECTION 03

NOTES

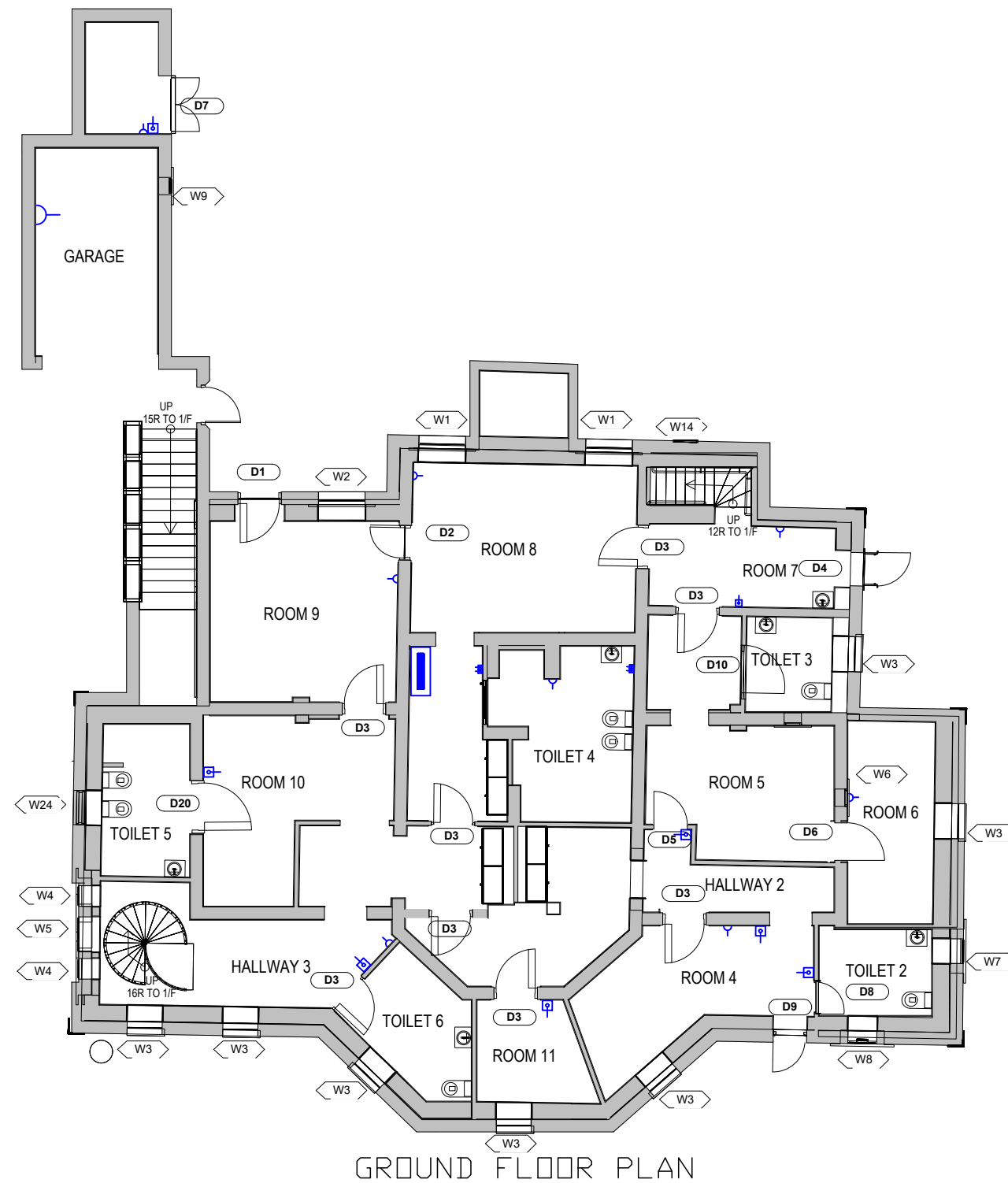
CONSULTANT		
		
PROJECT		
BUILDING INFORMATION MODELLING INCLUDING PHOTOGRAMMETRY / 3D LASER SCAN NO. 23 COOMBE ROAD		
DRAWING TITLE		
3D SECTION 03		
DRAWING NO.		
CR-4PR-4009		
SCALE	ISSUE DATE	REVISION
@A3	16/09/2024	6
OFFICE		
PROPERTY SERVICES BRANCH		
		
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT		

附录 V(B)
屋宇装备测量图则

DRAWING LIST		<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> REV. DATE DESCRIPTION DRAWN CHECK APPROVE SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION PROJECT TITLE NO. 23 COOMBE ROAD, THE PEAK, HONG KONG RESOURCE KIT DRAWING TITLE DRAWING LIST FOR BUILDING SERVICES PLAN OF NO. 23 COOMBE ROAD, THE PEAK, HONG KONG SCALE N.T.S DATE -- CAD FILE PROJECT NO. J4497 DRAWING NO. BSP-000 REV. --  KC Surveyors 傑施築量																																																																																																
DRAWING NUMBER	DRAWING TITLE																																																																																																	
BSP-000	DRAWING LIST																																																																																																	
BSP-001	SCHEMATIC WIRING DIAGRAM																																																																																																	
BSP-002	ELECTRICAL LAYOUT PLAN FOR GROUND FLOOR																																																																																																	
BSP-003	ELECTRICAL LAYOUT PLAN FOR FIRST FLOOR																																																																																																	
BSP-004	LIGHTING LAYOUT PLAN FOR GROUND FLOOR																																																																																																	
BSP-005	LIGHTING LAYOUT PLAN FOR FIRST FLOOR																																																																																																	
BSP-006	MVAC LAYOUT PLAN FOR GROUND FLOOR																																																																																																	
BSP-007	MVAC LAYOUT PLAN FOR FIRST FLOOR																																																																																																	
BSP-008	PLUMBING SCHEMATIC																																																																																																	
BSP-009	PLUMBING LAYOUT PLAN FOR GROUND FLOOR																																																																																																	
BSP-010	PLUMBING LAYOUT PLAN FOR FIRST FLOOR																																																																																																	
BSP-011	DRAINAGE SCHEMATIC																																																																																																	
BSP-012	DRAINAGE LAYOUT PLAN FOR GROUND FLOOR																																																																																																	
BSP-013	DRAINAGE LAYOUT PLAN FOR FIRST FLOOR																																																																																																	



B.D. Ref. No.		
F.S.D. Ref. No.		
Revisions		
No.	Description	Date
-	-	-
A	GENERAL REVISION	09/2024
CABLE SIZE SCHEDULE (1/C PVC Cu CABLE)		
CURRENT RATING (A)	1-PHASE	3-PHASE
5 TO 10	2x1.5mm ²	4x1.5mm ²
16	2x2.5mm ²	4x2.5mm ²
20 (RADIAL CIRCUIT)	2x4mm ²	4x4mm ²
30 (RING CIRCUIT)	4x4mm ²	-
30 (RADIAL CIRCUIT)	2x6mm ²	4x6mm ²
45	2x10mm ²	4x10mm ²
60	2x16mm ²	4x16mm ²
80	-	4x35mm ²
100	-	4x50mm ²
160	-	4x95mm ²
200	-	4x120mm ²
REMARKS:		
1) EXCEPT SPECIFIED OTHERWISE, ALL SINGLE CORE PVC CABLES SHALL BE COMPLETED WITH THIS SCHEDULE AND ENCLOSED IN G.I. TRUNKING OR G.I. CONDUIT.		
2) MCB CIRCUIT MARKED WITH '*' MEANS RCBO WITH SENSITIVITY 30mA		
3) IF THE CABLE DISTANCE FROM MCB BOARD TO FINAL TERMINATED POINTS OF GENERAL LIGHTING AND POWER CIRCUITS LONGER THAN 30 METRES, NEXT HIGHER RATING OF SPECIFIED CABLE SIZE SHALL BE USED.		
4) THE OUTGOING CIRCUITS FOR TELECOM EQUIPMENT ARE NOT IDENTIFIED ON SITE		
KC SURVEYORS LIMITED		
Note :		
- Do not scale drawing		
- Use written dimensions and grid lines only		
- Dimensions of existing works to be checked on site		
Drawn by	Date	
V. YUEN	11-SEP-2024	
Checked by	Scale	
V. YUEN	N.T.S.	
Project		
23 COOMBE ROAD, THE PEAK, HONG KONG		
Drawing Title		
ELECTRICAL WIRING DIAGRAM AND MCB BOARD DETAILS		
Drawing Number	Revision	
BSP-001	A	
CAD Ref.		



Notes:

LEGEND

(ELECTRICITY)



13A SOCKET



SWITCH FOR FAN OR A/C UNIT



TELEPHONE OUTLET



MCB BOARD

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
------	------	-------------	-------	-------	---------

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

ELECTRICAL LAYOUT PLAN
FOR GROUND FLOOR

SCALE N.T.S. DATE -

CAD FILE

PROJECT NO. J4497	DRAWING NO. BSP-002	REV. -
----------------------	------------------------	-----------

Notes:

LEGEND

(ELECTRICITY)



13A SOCKET



15A SOCKET



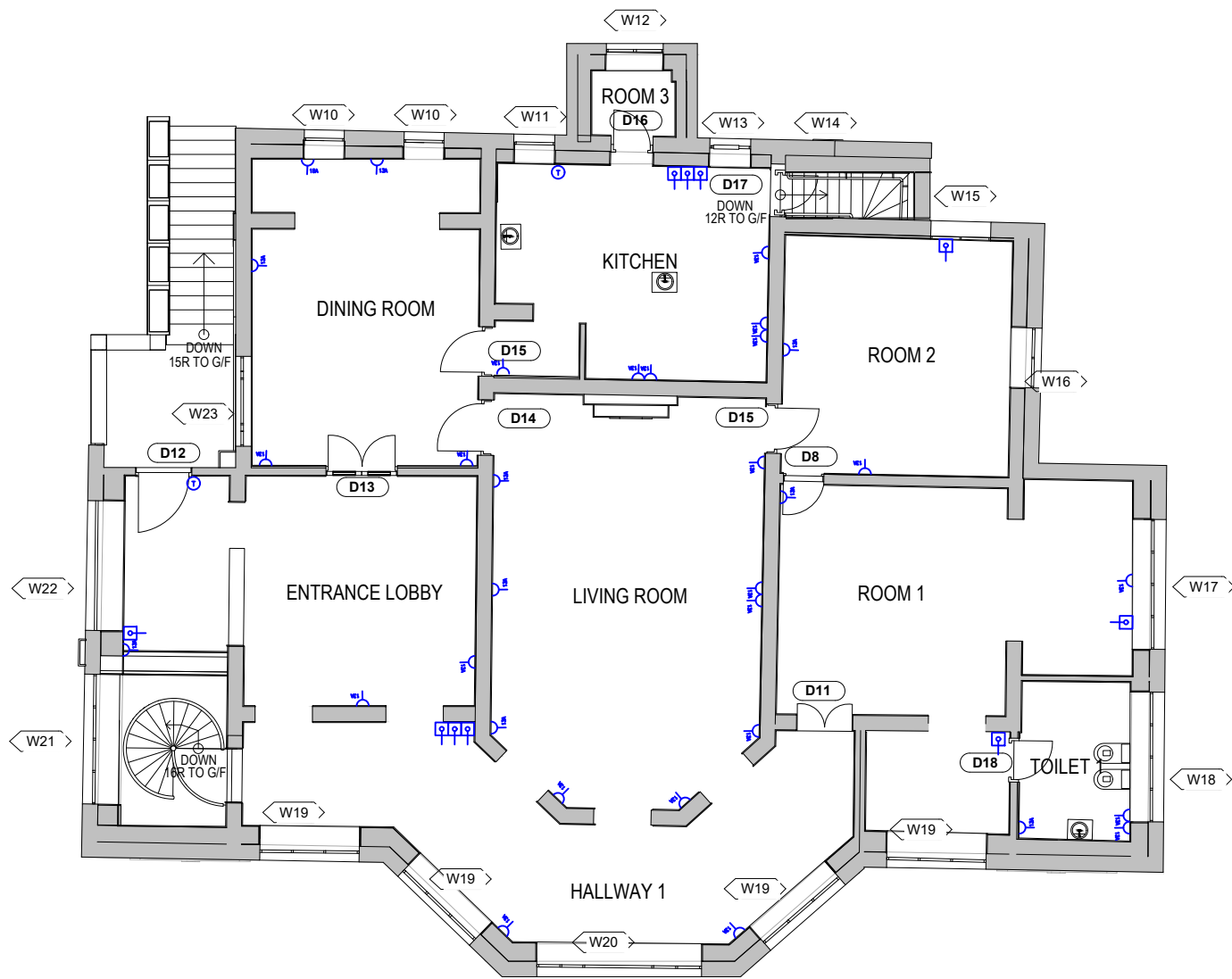
SWITCH FOR FAN OR A/C UNIT



TELEPHONE OUTLET



MCB BOARD



FIRST FLOOR PLAN

ELECTRICAL LAYOUT PLAN
FOR FIRST FLOOR

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
------	------	-------------	-------	-------	---------

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

ELECTRICAL LAYOUT PLAN
FOR FIRST FLOOR

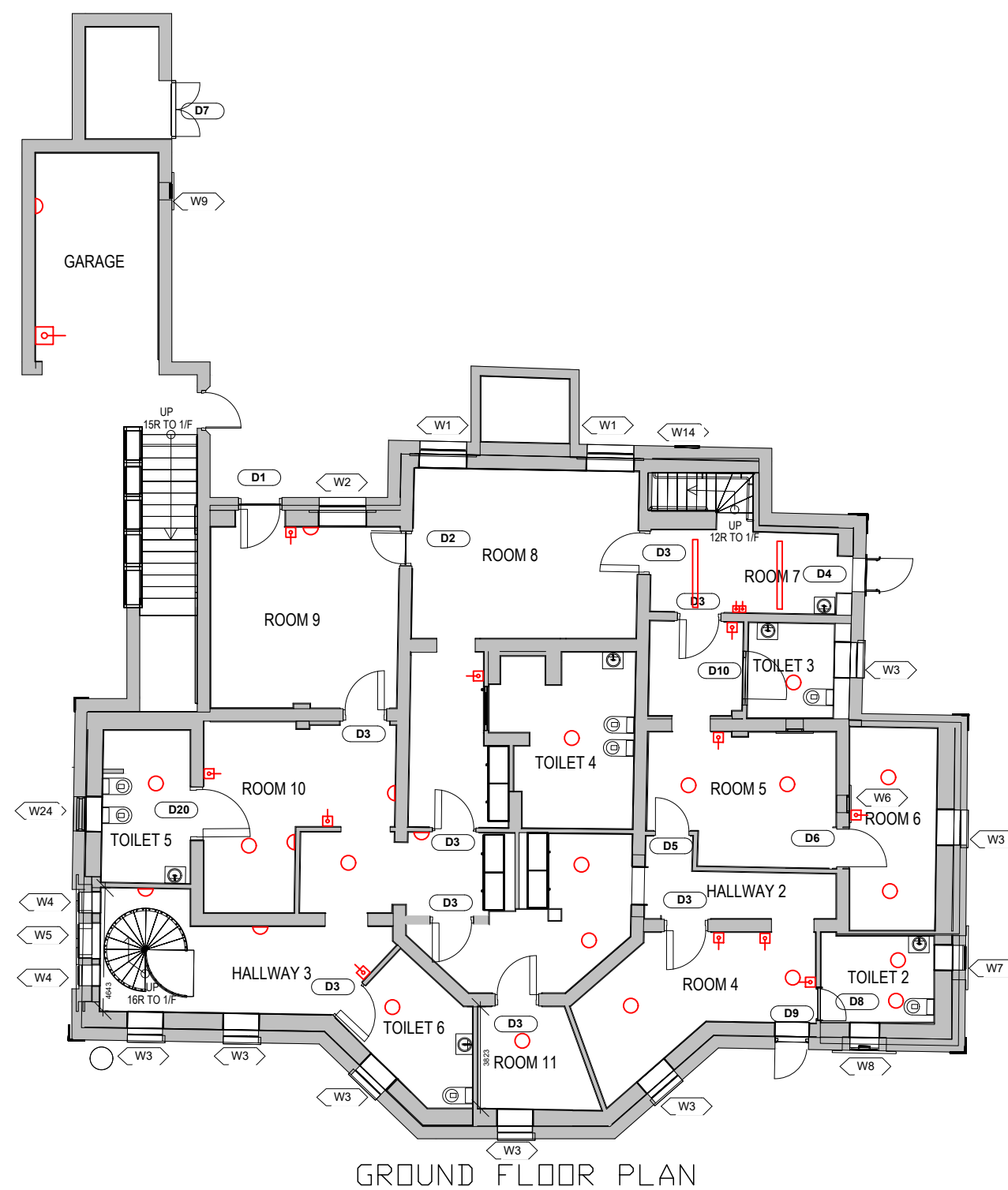
SCALE N.T.S DATE -

CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
BSP-003

REV.
-



Notes:

LEGEND

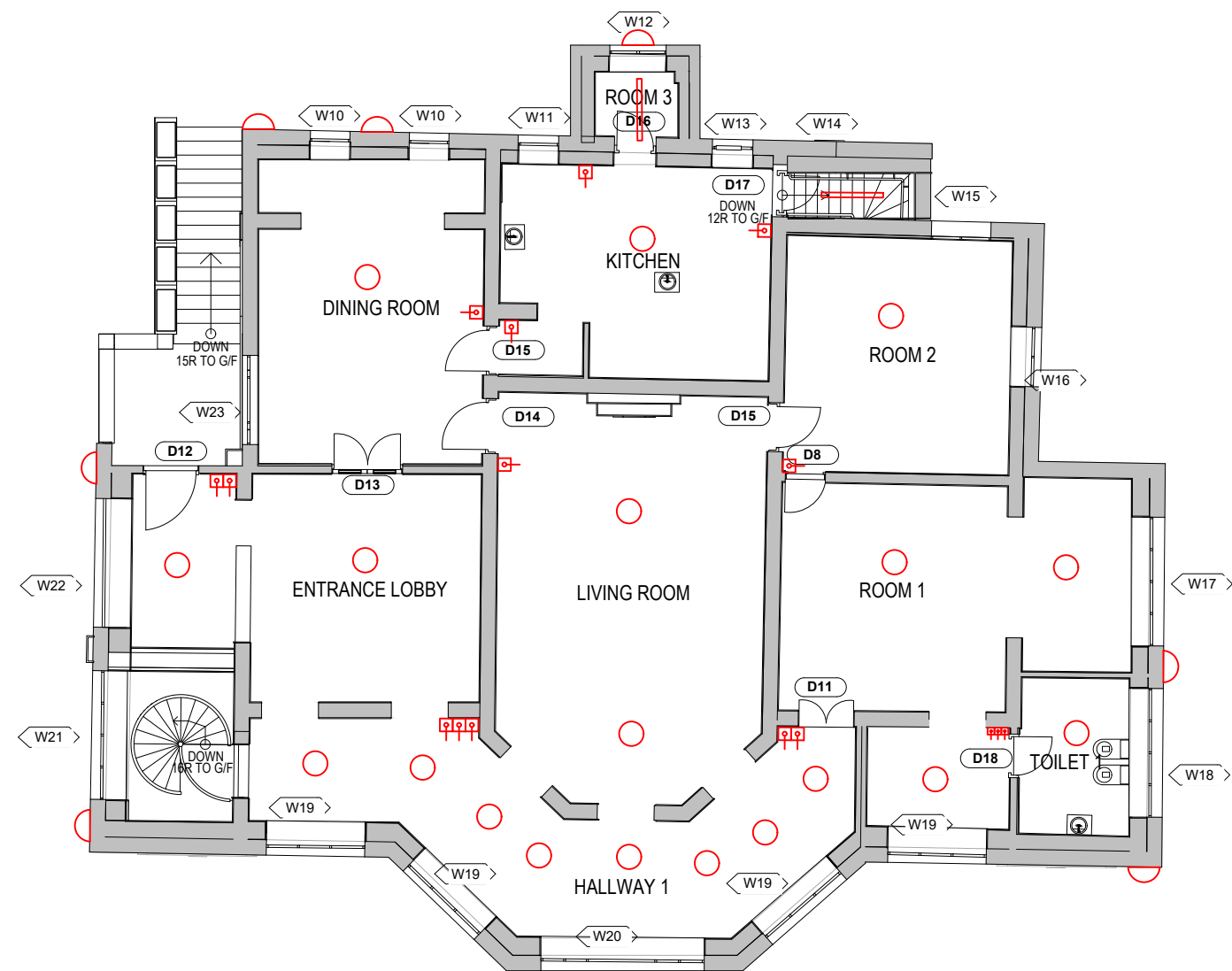
(LIGHTING)

○ CEILING LIGHT POINT

◐ WALL LIGHT POINT

— CEILING FLUORESCENT FITTING

⊞ SWITCH FOR LIGHTING INSTALLATION



FIRST FLOOR PLAN

LIGHTING LAYOUT PLAN FOR
FIRST FLOOR

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
------	------	-------------	-------	-------	---------

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

LIGHTING LAYOUT PLAN FOR
FIRST FLOOR

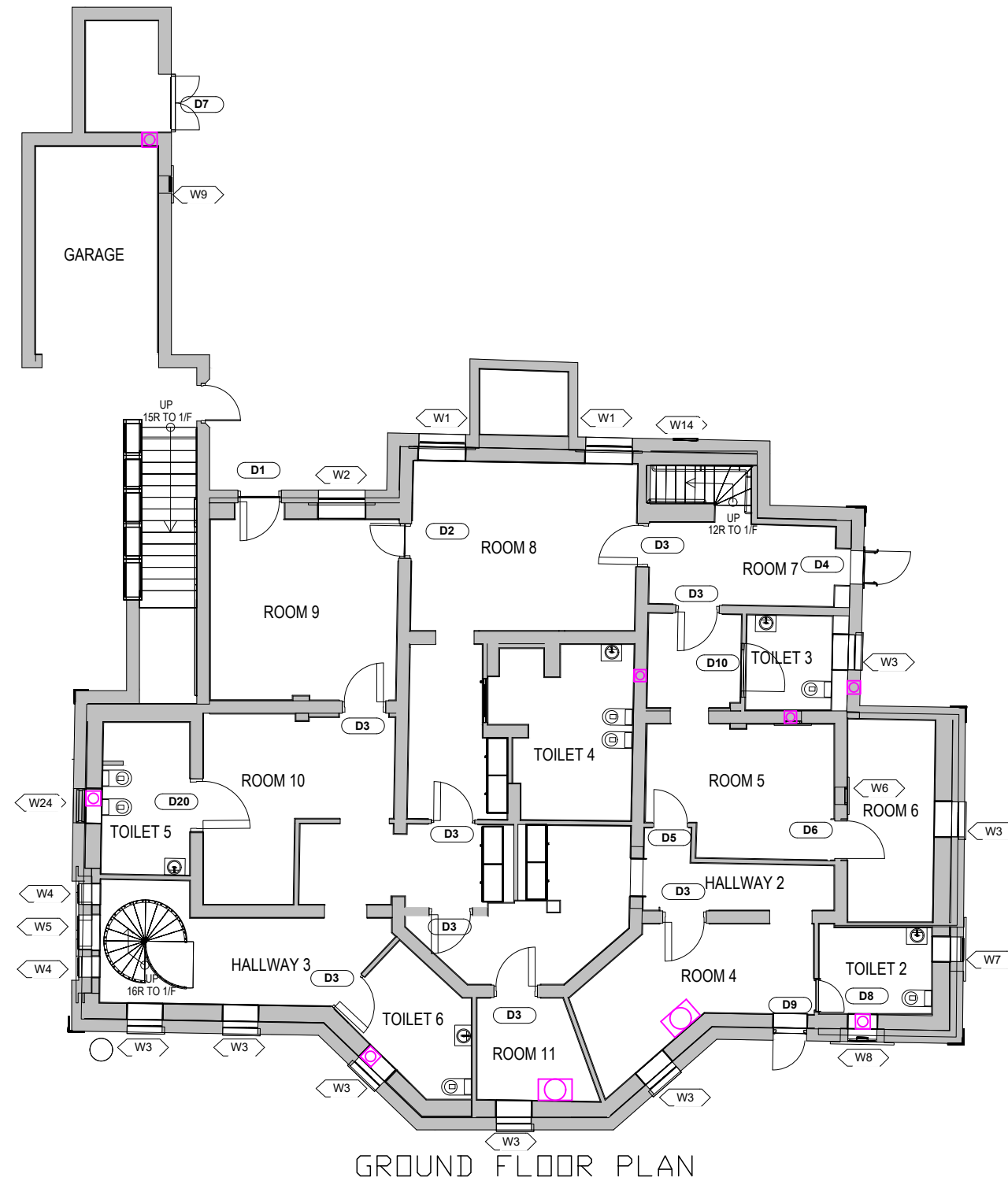
SCALE N.T.S. DATE —

CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
BSP-005

REV.
—



Notes:

LEGEND

(FAN & A/C)



CEILING ROTARY FAN



EXHAUST AIR FAN



A/C

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION					

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

MVAC LAYOUT PLAN FOR
GROUND FLOOR

SCALE N.T.S DATE -

CAD FILE

PROJECT NO.	DRAWING NO.	REV.
J4497	BSP-006	-

Notes:

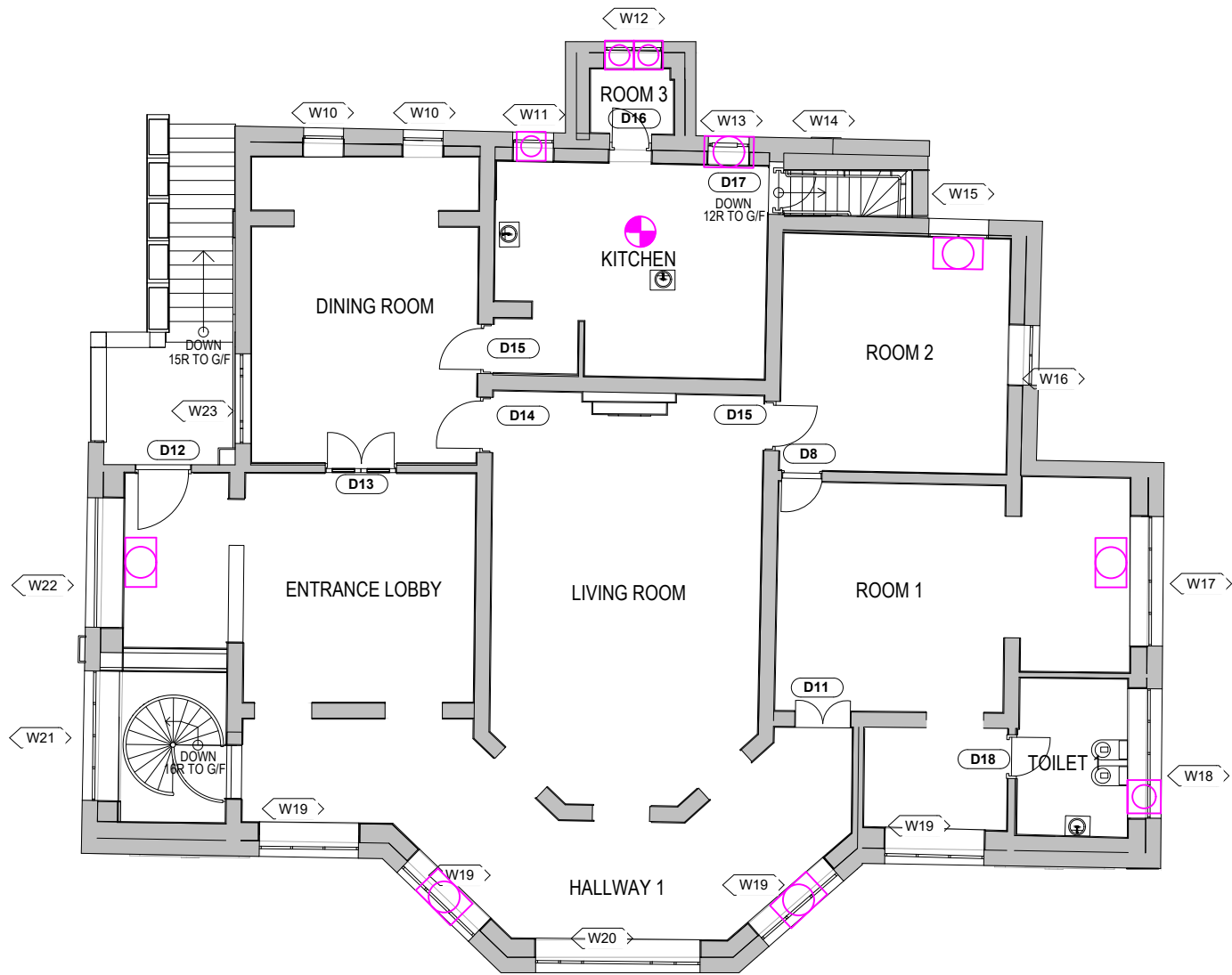
LEGEND

(FAN & A/C)

CEILING ROTARY FAN

EXHAUST AIR FAN

A/C



FIRST FLOOR PLAN

MVAC LAYOUT PLAN FOR
FIRST FLOOR

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION					

PROJECT TITLE

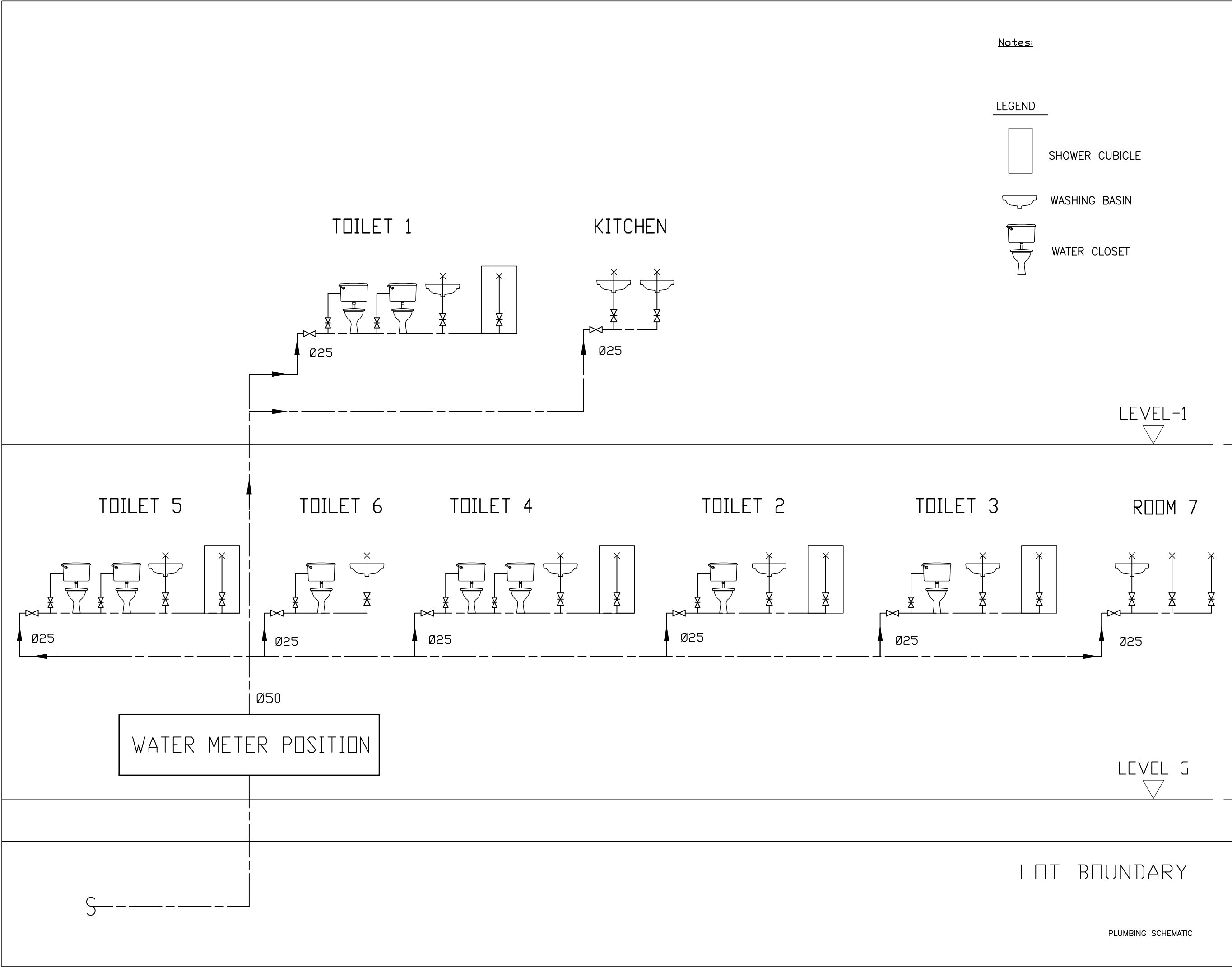
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

MVAC LAYOUT PLAN FOR
FIRST FLOOR

SCALE		N.T.S	DATE		—
CAD FILE					
PROJECT NO.		DRAWING NO.		REV.	
J4497		BSP—007		—	



Notes:

LEGEND

- SHOWER CUBICLE
- WASHING BASIN
- WATER CLOSET

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION					

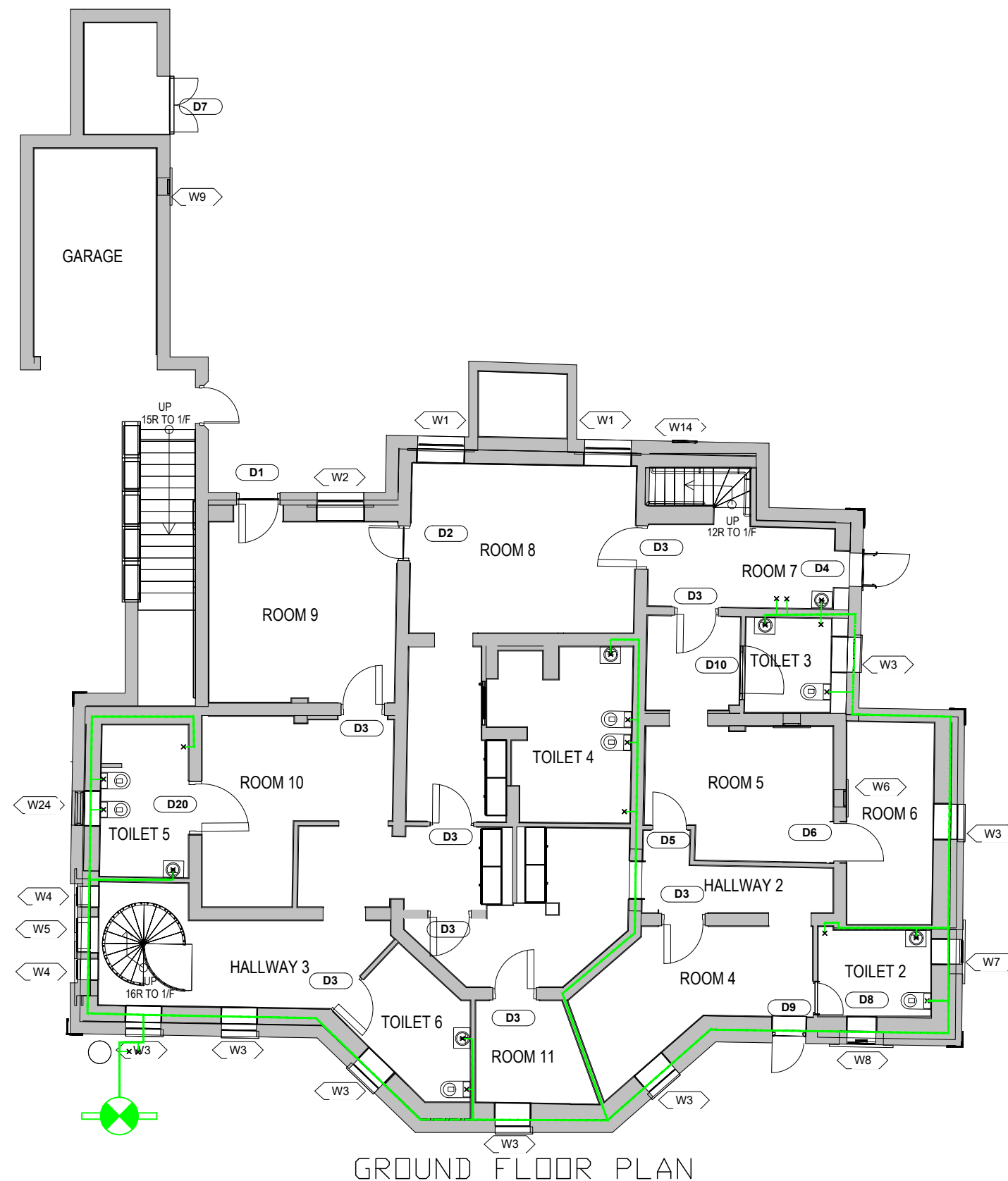
PROJECT TITLE
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG
RESOURCE KIT

DRAWING TITLE
PLUMBING SCHEMATIC

SCALE N.T.S		DATE -
CAD FILE		
PROJECT NO. J4497	DRAWING NO. BSP-008	REV. -



PLUMBING SCHEMATIC



Notes:

The concealed plumbing pipework is for indicative only

LEGEND

(PLUMBING)

× CLEANSING WATER POINT/
WASH BASIN WATER POINT/
FLUSHING WATER POINT

⊗ WATER METER POSITION

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
------	------	-------------	-------	-------	---------

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG
RESOURCE KIT

DRAWING TITLE
PLUMBING LAYOUT PLAN
FOR GROUND FLOOR

SCALE N.T.S DATE -

CAD FILE

PROJECT NO. J4497	DRAWING NO. BSP-009	REV. -
----------------------	------------------------	-----------

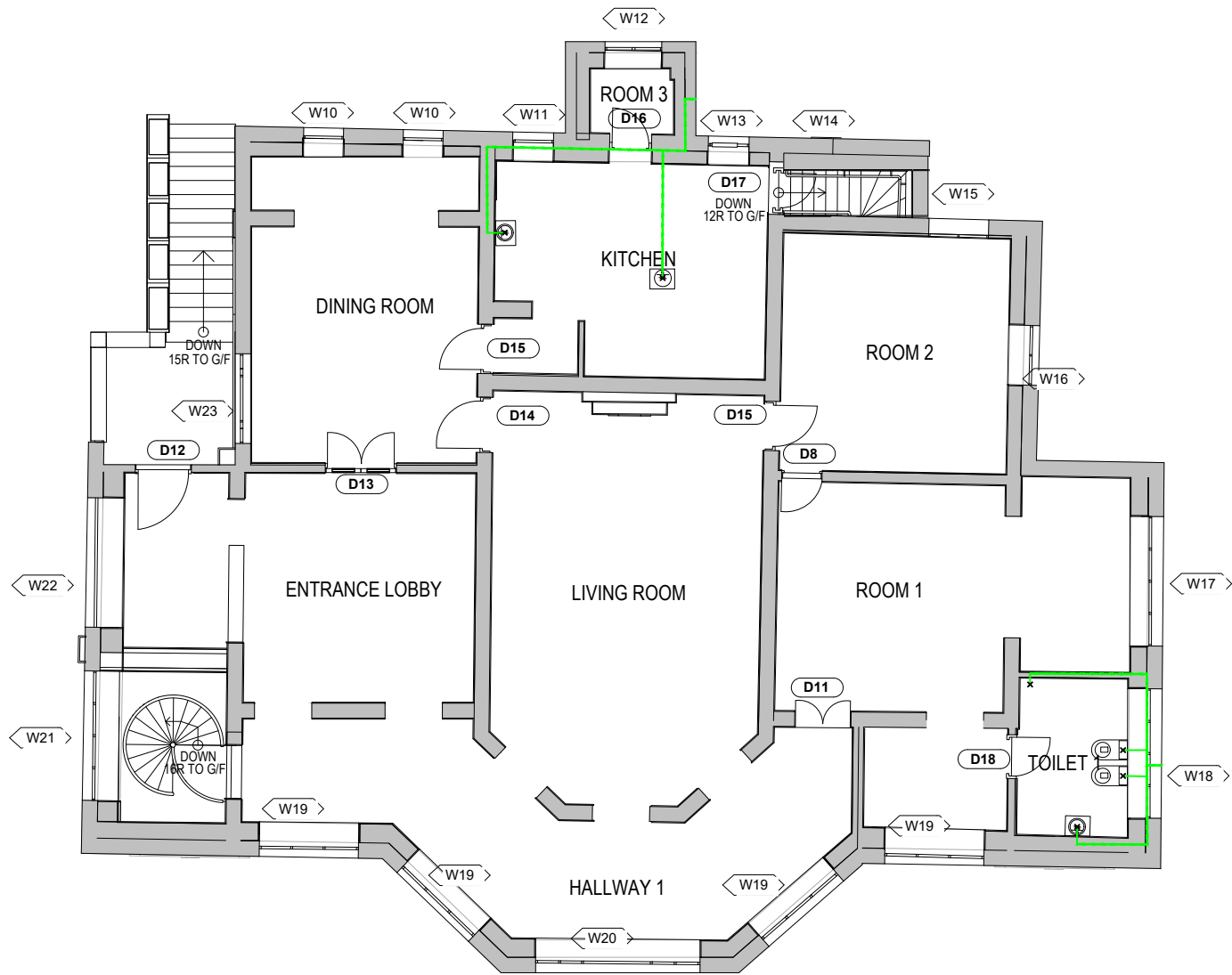
Notes:
The concealed plumbing
pipework is for indicative only

LEGEND

(PLUMBING)

× CLEANSING WATER POINT/
WASH BASIN WATER POINT/
FLUSHING WATER POINT

⊗ WATER METER POSITION



FIRST FLOOR PLAN

PLUMBING LAYOUT PLAN
FOR FIRST FLOOR

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

PLUMBING LAYOUT PLAN
FOR FIRST FLOOR

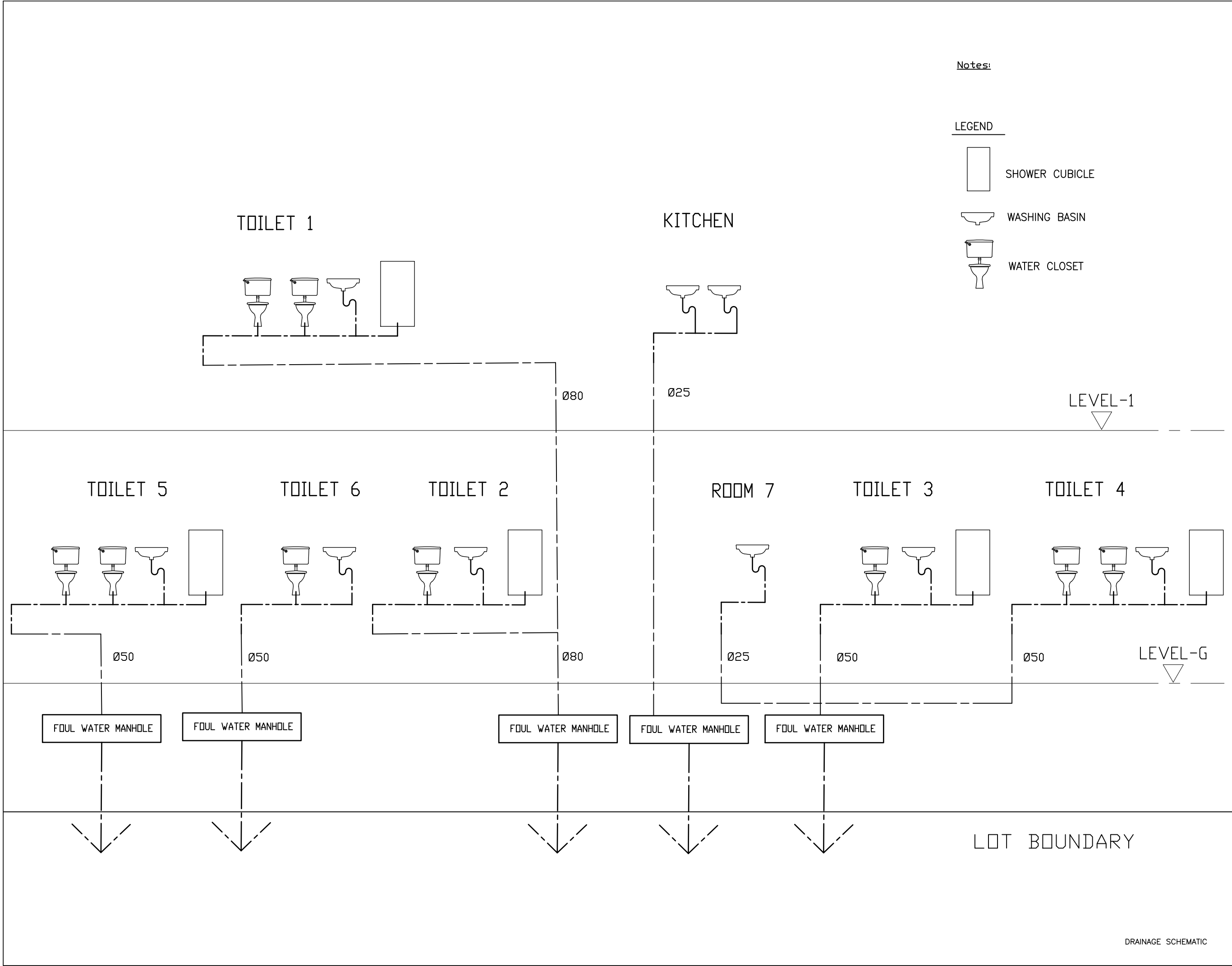
SCALE N.T.S. DATE -

CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
BSP-010

REV.
-



Notes:

LEGEND

-  SHOWER CUBICLE
-  WASHING BASIN
-  WATER CLOSET

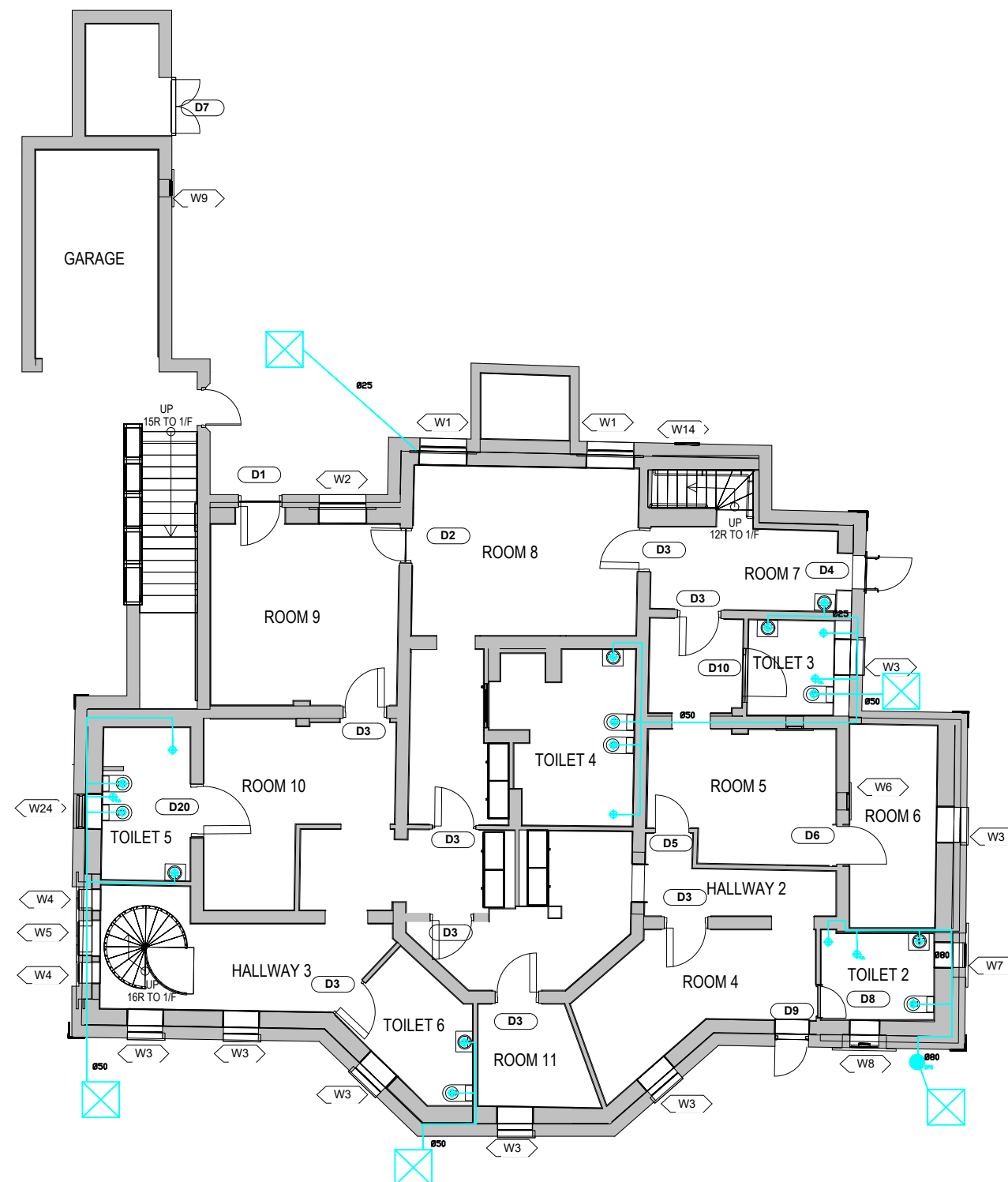
REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION					

PROJECT TITLE
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG
RESOURCE KIT

DRAWING TITLE
DRAINAGE SCHEMATIC

SCALE	N.T.S	DATE	—
CAD FILE			
PROJECT NO.	DRAWING NO.	REV.	
J4497	BSP-011	—	





GROUND FLOOR PLAN

Notes:

For outlet pipes from manholes, please refer to Utility Survey Plan

LEGEND

(DRAINAGE)



FLOOR DRAIN



DRAIN POINT



DRAINAGE PIPE STACK (TO BELOW)



MANHOLE

DRAINAGE LAYOUT PLAN
FOR GROUND FLOOR

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

DRAINAGE LAYOUT PLAN
FOR GROUND FLOOR

SCALE N.T.S. DATE -

CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

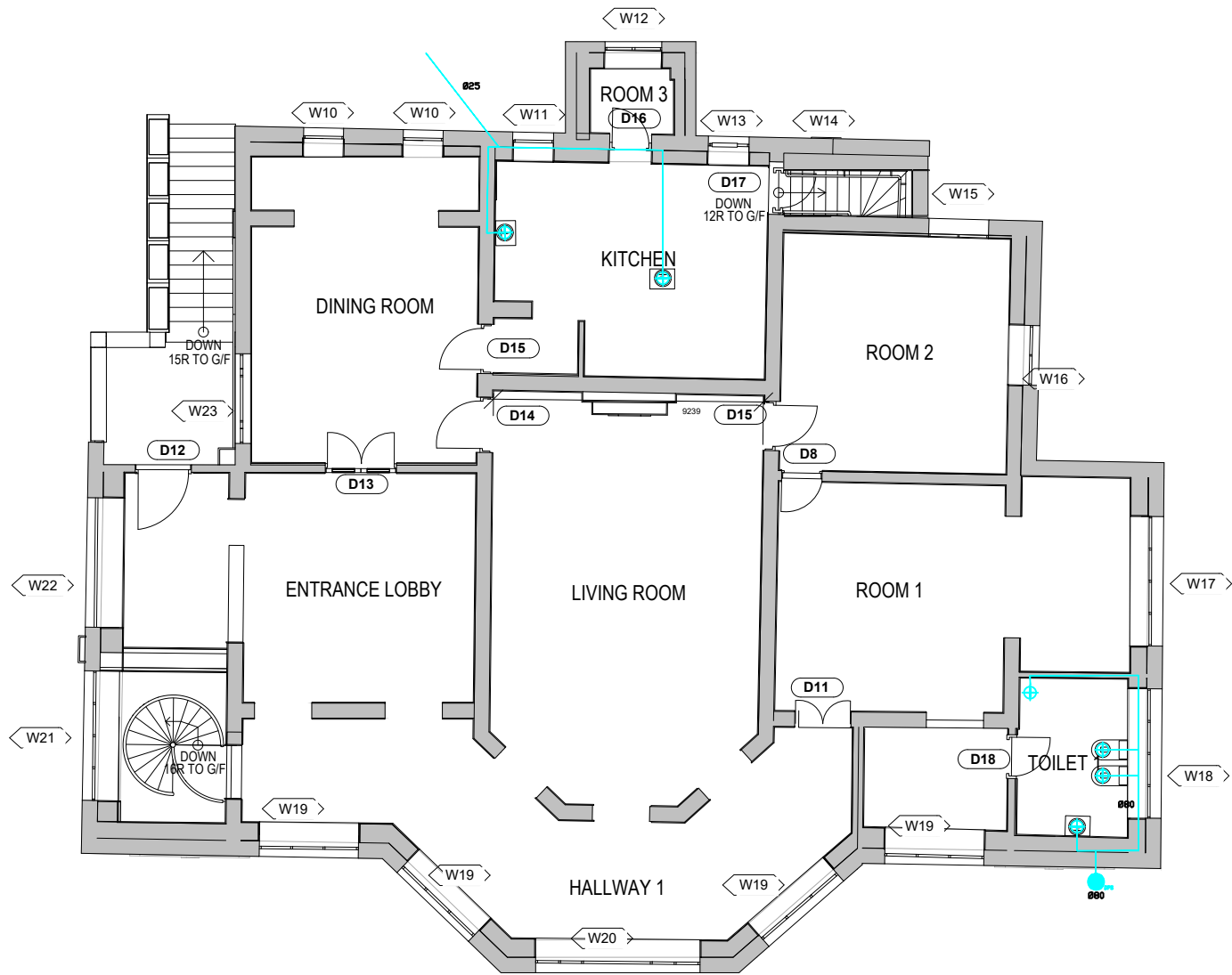
DRAWING NO.
BSP-012

REV.
-

Notes:
For outlet pipes from
manholes, please refer to
Utility Survey Plan

LEGEND

- (DRAINAGE)
- FLOOR DRAIN
 - DRAIN POINT
 - DRAINAGE PIPE STACK (TO BELOW)
 - MANHOLE



FIRST FLOOR PLAN

DRAINAGE LAYOUT PLAN
FOR FIRST FLOOR

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
------	------	-------------	-------	-------	---------

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG
RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

DRAINAGE LAYOUT PLAN
FOR FIRST FLOOR

SCALE N.T.S DATE -

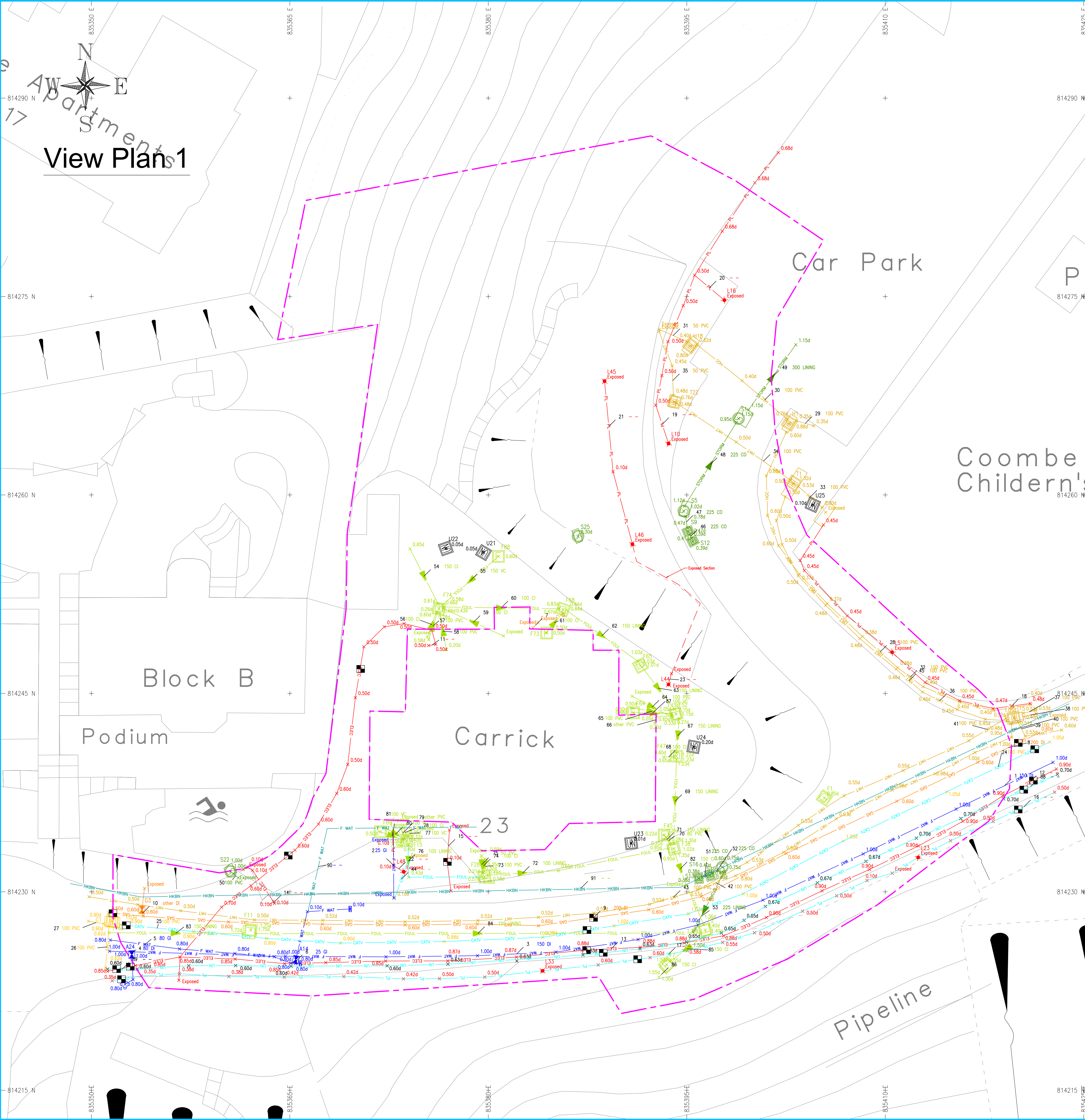
CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
BSP-013

REV.
-

附录 V(C)
地下公用设施测量图则



View Plans1

Summary Table for Pipe / Cable				
Line Ref.	Utility	Depth (m)	Pipe Size (mm) & Material	Remark
1	Fresh Water Pipe	Unknown	150 DI	
2	Fresh Water Pipe	Exposed	25 GI	
3	Fresh Water Pipe	Unknown	150 DI	150 / 80
4	Fresh Water Pipe	Unknown	80 DI	150 / 80
5	Fresh Water Pipe	Unknown	80 GI	80 / 25
6	Fresh Water Pipe	Unknown	25 GI	80 / 25
7	Gas Pipe	Exposed	- GI	UP
8	Gas Pipe	Unknown	200 DI	LP
9	Gas Pipe	Unknown	200 DI	LP, 200 / 32
10	Gas Pipe	Exposed	other DI	LP, 200 / 32
11	Electric Cable	Exposed	--	UV
12	Electric Cable	Unknown	--	UV
13	Electric Cable	Unknown	--	UV
14	Electric Cable	Exposed	--	UV
15	Electric Cable	Exposed	--	UV
16	Public Lighting Cable	Exposed	--	UV, Unreliable
17	Public Lighting Cable	Exposed	--	UV
18	Public Lighting Cable	Exposed	--	UV
19	Public Lighting Cable	Exposed	--	UV
20	Public Lighting Cable	Exposed	--	UV
21	Public Lighting Cable	Exposed	--	UV
22	Public Lighting Cable	Exposed	--	UV
23	Public Lighting Cable	Exposed	--	UV
24	CATV Cable	Unknown	100 PVC	Unreliable
25	CATV Cable	Unknown	2x1 100 PVC	Unreliable
26	CATV Cable	Unknown	1x1 100 PVC	•
27	CATV Cable	Unknown	2x1 100 PVC	••
28	HGC Cable	Unknown	2x1 100 PVC	••
29	HGC Cable	Unknown	1x1 100 PVC	•
30	HGC Cable	Unknown	2x1 100 PVC	••
31	HGC Cable	Unknown	1x1 50 PVC	•
32	HGC Cable	Unknown	100 PVC	
33	HKT Cable	Unknown	4x1 100 PVC	••••
34	HKT Cable	Unknown	1x1 100 PVC	•
35	HKT Cable	Exposed	1x1 50 PVC	•
36	HKT Cable	Unknown	1x1 100 PVC	•
37	HKT Cable	Unknown	1x1 100 PVC	•
38	HKT Cable	Exposed	1x1 100 PVC	•
39	HKT Cable	Unknown	2x1 100 PVC	••
40	HKT Cable	Unknown	1x1 100 PVC	•
41	HKT Cable	Unknown	1x1 100 PVC	•
42	HKT Cable	Unknown	100 PVC	
43	HKT Cable	Unknown	100 PVC	
44	HKT Cable	Exposed	--	Unreliable
45	HKT Cable	Unknown	1x1 100 PVC	•
46	Storm Water Pipe	Unknown	225 CO	
47	Storm Water Pipe	Unknown	225 CO	
48	Storm Water Pipe	Unknown	225 CO	U-TIAP
49	Storm Water Pipe	Unknown	300 LINING	
50	Storm Water Pipe	Exposed	100 PVC	
51	Storm Water Pipe	Unknown	225 CO	
52	Storm Water Pipe	Unknown	225 CO	
53	Storm Water Pipe	Unknown	225 LINING	
54	Foul Water Pipe	Unknown	150 CI	
55	Foul Water Pipe	Unknown	150 VC	U-TIAP
56	Foul Water Pipe	Exposed	100 CI	
57	Foul Water Pipe	Unknown	100 PVC	
58	Foul Water Pipe	Unknown	100 PVC	
59	Foul Water Pipe	Exposed	100 CI	
60	Foul Water Pipe	Unknown	100 CI	
61	Foul Water Pipe	Unknown	100 CI	U-TIAP
62	Foul Water Pipe	Unknown	150 LINING	
63	Foul Water Pipe	Unknown	150 LINING	
64	Foul Water Pipe	Exposed	100 PVC	
65	Foul Water Pipe	Unknown	100 PVC	
66	Foul Water Pipe	Unknown	other PVC	
67	Foul Water Pipe	Unknown	150 LINING	
68	Foul Water Pipe	Unknown	100 CI	
69	Foul Water Pipe	Unknown	150 LINING	
70	Foul Water Pipe	Unknown	80 PVC	
71	Foul Water Pipe	Unknown	150 LINING	U-TIAP
72	Foul Water Pipe	Unknown	100 LINING	
73	Foul Water Pipe	Unknown	100 PVC	
74	Foul Water Pipe	Unknown	100 CI	
75	Foul Water Pipe	Exposed	50 PVC	
76	Foul Water Pipe	Unknown	100 LINING	Unreliable
77	Foul Water Pipe	Exposed	100 VC	
78	Foul Water Pipe	Exposed	100 CI	
79	Foul Water Pipe	Exposed	other PVC	
80	Foul Water Pipe	Exposed	100 VC	
81	Foul Water Pipe	Unknown	100 VC	U-TIAP
82	Foul Water Pipe	Exposed	150 CI	
83	Foul Water Pipe	Unknown	150 LINING	
84	Foul Water Pipe	Unknown	150 LINING	
85	Foul Water Pipe	Unknown	150 CI	
86	Foul Water Pipe	Unknown	150 CI	
87	Foul Water Pipe	Unknown	100 VC	U-TIAP
88	Other / Unclassified Utility	Unknown	--	
89	Other / Unclassified Utility	Unknown	--	Unreliable, UNKNOWN TELECOMM (HIGHLY POSSIBLE)
90	Fresh Water Pipe	Unknown	--	Record
91	HKBN Cable Line	Unknown	--	Record

A - Fresh Water, B - Salt Water, G - Gas, P - Electric, L - Public Lighting, M - Traffic Control, C - CATV, H - HGC, D - HKCNW, K - HKBN, T - HKT, W - WWT, J - SmaTone, E - TGT, X - TraxComm, N - WTT, S - Storm, F - Foul, U - Unknown / Unclassified Utility

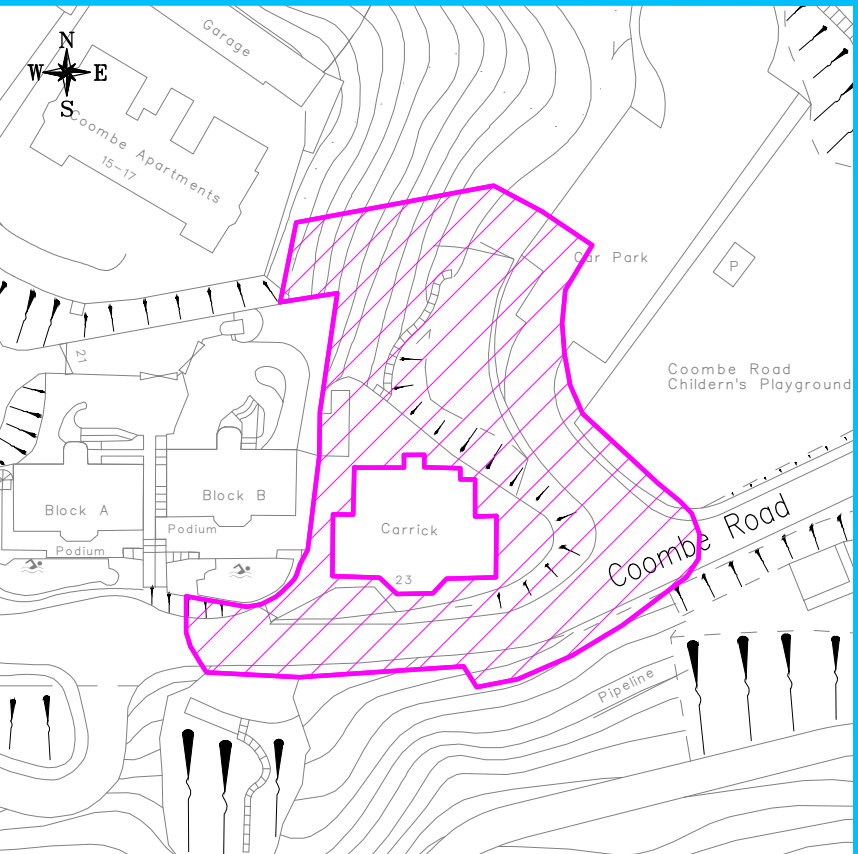
Electric Cable Voltage Classification:
LV: below 11kV
MV: 11kV-22kV
HV: above 22kV
UV: Unknown Voltage

Gas Pipe Pressure Classification:
LP: below 7.5kPa
MP: 7.5kPa-240kPa
IP: 240kPa-700kPa
HP: above 700kPa
RP: Reserved Pipe
UP: Unknown Pressure

Classification of Voltage / Pressure is referred to record plan. Further clarification is required for unknown voltage / pressure.

Cable Matrix for Telecom Cables:
Column x Row Diameter:
2x2 100
Occupied Duct
Empty Duct

UTL - Unable To Locate
UTGA - Unable To Gain Access
UTR - Unable To Raise
UTS - Unable To Survey



Location Map		
Rev.	Date	Description
00	01/24	First Issue
01		
02		

NOTE :
1. Depth to utility is indicated as (d(m)). The depth for drains and sewers are from cover levels (CL) to invert levels (IL). The depth of other services are from ground levels (GL) to centre of services.
2. All co-ordinates are in accordance with the Hong Kong 1980 Grid System.
3. All depths are in meters as reference to the principal datum unless otherwise stated.
4. All dimensions are in millimetres as and unless otherwise stated.
5. At the sizes of the services indicated on the plan are not to scale. The diagrams show the central axis of the utility.
6. For those utilities cannot be accurately surveyed due to various factors will be classified as 'unreliable'. Trial pit is highly recommended for verification of the true alignment.
7. The utilities are laid on the utilities record drawings but cannot be located during the survey. These utilities will be classified as 'record'.
8. Due to the electric cable cannot be surveyed by active made method, trial pits were recommended. After the trial pit was excavated, Competent Person will be requested for carrying out the active detection works.

LEGEND :

Water Point

Water Meter

Fire Hydrant

Electric Pole

Water Valve

Water Pit

Gas Valve

CATV Pit

HKCNW Pit

HGC Pit

HKBN Pit

HKT Pit

NWT Pit

TGT Pit

TraxComm Pit

WTT Pit

Traffic Light

Lamp Post

Electric Pole

ATC (E&M) Pit

Lighting Pit

Electric Pit

Control Box

Telecom Pole

Down Pipe

Inlet

Outlet

Gully

Catch-Pit

Storm Water Manhole

Foul Water Manhole

Other / Unclassified Utility

F WAT Fresh Water Pipe

S WAT Salt Water Pipe

GAS Gas Pipe

ATC (E&M) Cable

PL Public Lighting Cable

ELEC Electric Cable

CATV CATV Cable

HKCNW HKCNW Cable

HGC HGC Cable

HKBN HKBN Cable

HKT HKT Cable

NWT NWT Cable

TGT TGT Cable

TRAX TraxComm Cable

WTT WTT Cable

STORM Storm Water Pipe

FOUL Foul Water Pipe

UN Other / Unclassified Utility

GPR Transverse

End of Detected Signal

Unreliable

Record

Proposed Trial Pit Location

Survey Boundary

For any works in the vicinity of electricity supply lines and / or gas pipes, excavation by hand dig trial pit(s) is highly recommended in accordance to - Code of Practice on Working near Electricity Supply Lines (provisions of the Electricity Supply Lines (Protection) Regulation made under the Electricity Ordinance Cap.406) - Code of Practice on Avoiding danger from gas pipes (provisions of the Gas Safety Ordinance Cap. 51). For details, please refer to text report.

CLIENT :

KC Surveyors Limited

SPECIALIST CONTRACTOR :

益捷探测工程有限公司
Waterland Detection Engineering Ltd.
Unit 02, 9/F, Sun Fung Centre,
88 Kwok Shui Road, Kwai Chung, N.T., H.K.
Tel: 2636 6900 Fax: 2636 6907
Web Site : <http://www.waterland.com.hk>

PROJECT TITLE :
Underground Utility Survey at No.23 Coombe Road, The Peak, Hong Kong

DRAWING TITLE : Utility Layout Plan
A1 Size Scale 1:150 Survey Date: Dec 2023

Surveyed By:
Mr. Meng Fei (CP01022)

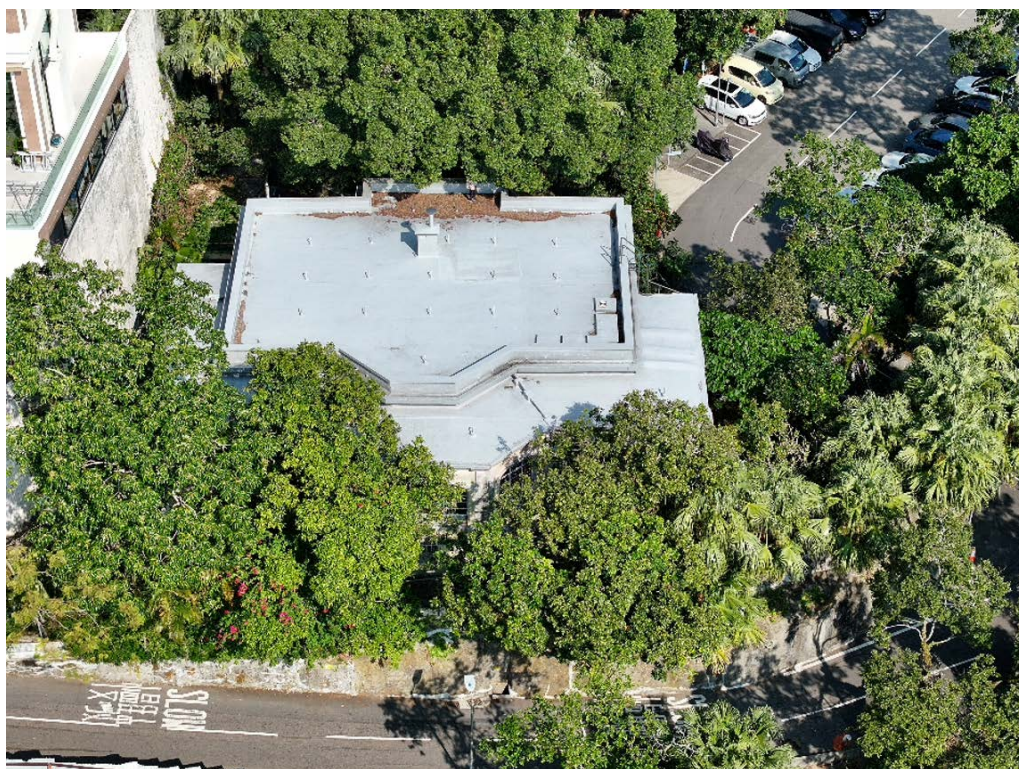
Approved By:
Mr. Jacky So

Project No. WDE/SPJ-083/23
Drawing No. SPJ083-23-D01

Page 1 of 1

附录 VI
用地及建筑物照片

1 场地



1.1 甘道 23 号鸟瞰图



1.2 入口的整体景观



1.3 从停车场眺望甘道 23 号的整体景观



1.4 甘道的整体景观



1.5 斜坡的整体景观



1.6 斜坡的整体景观



1.7 斜坡下层空地的整体景观



1.8 上层空地的整体景观



1.9 上层空地的整体景观

2 建筑物



2.1 甘道 23 号西立面



2.2 甘道 23 号北立面



2.3 客厅的整体景观



2.4 入口大厅的整体景观



2.5 厨房的整体景观



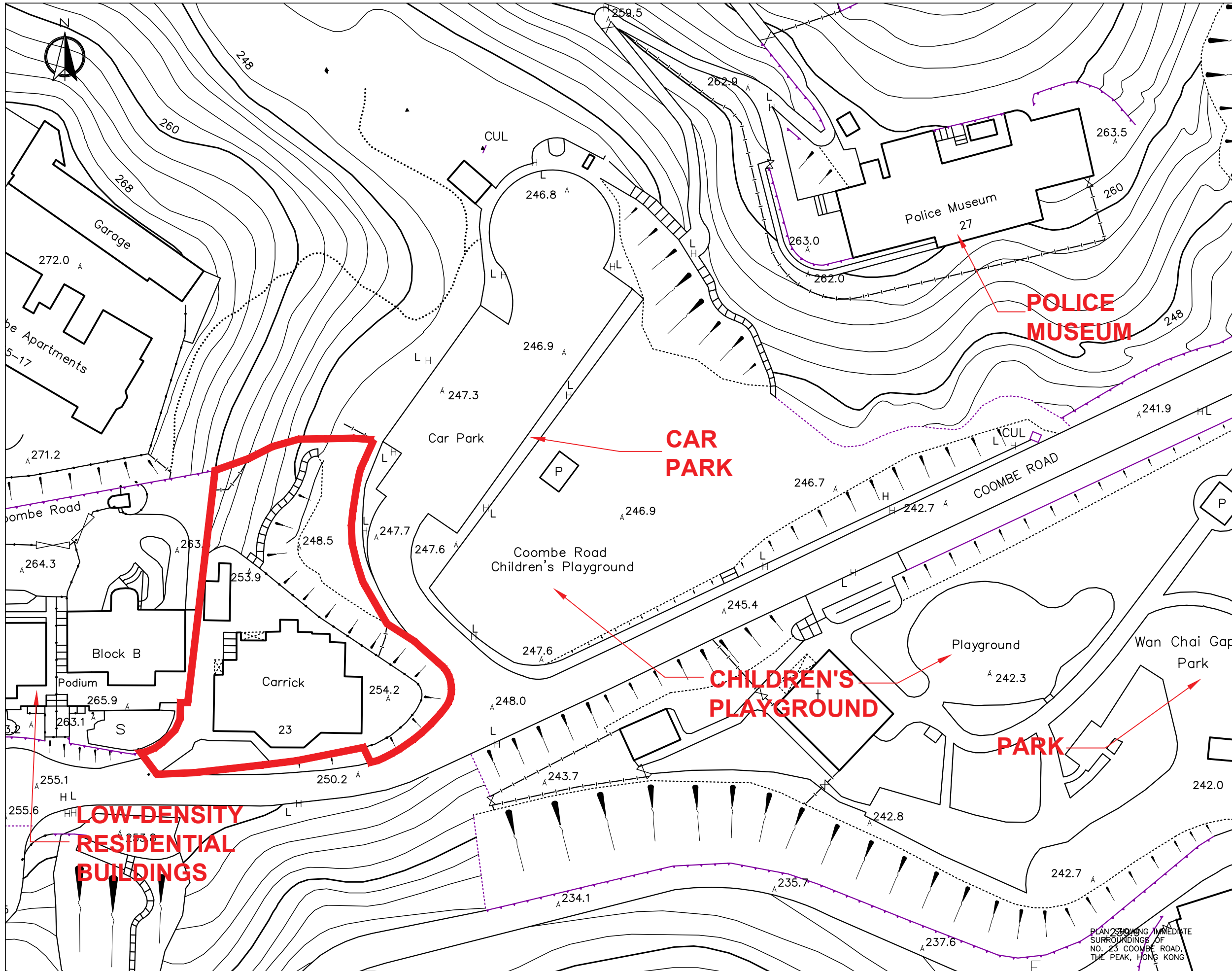
2.4 饭厅的整体景观



2.7 车库大楼的整体景观

附录 VII

显示毗邻环境的图则



SITE
BOUNDARY
WITHIN
WATER
CATCHMENT

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION					

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

PLAN SHOWING IMMEDIATE
SURROUNDINGS OF
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

SCALE 1:500 (A3)

DATE —

CAD FILE

PROJECT NO. J4497

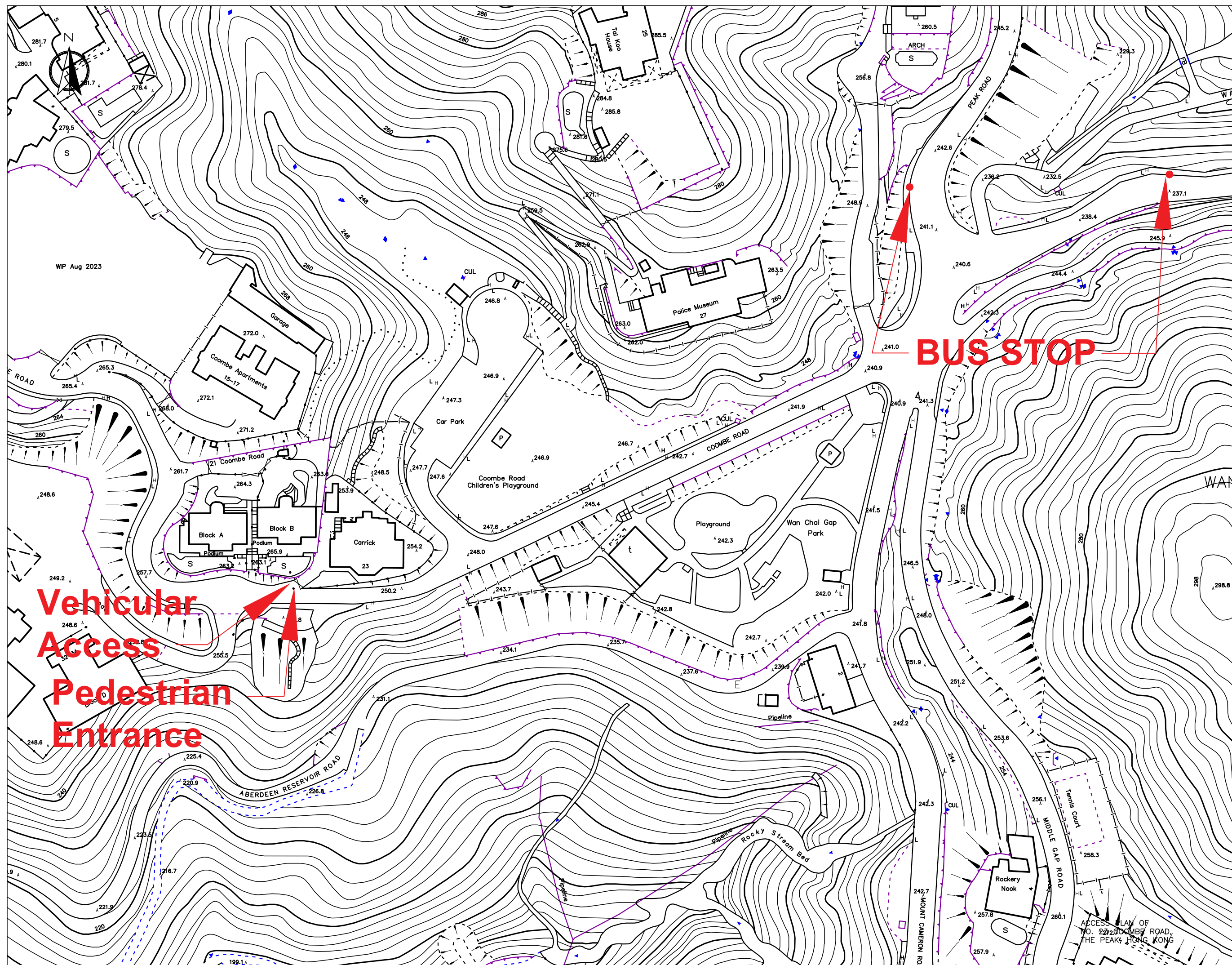
DRAWING NO. PSIS-001

REV. —

KC Surveyors
傑施測量

附录 VIII

前往途径图则



Legend

● **Bus Stop**

[illegible]

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION					

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

ACCESS PLAN OF
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

SCALE 1:1000 (A3) DATE —

CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
AP-001

REV.



附录 IX

须予保存的建筑特色一览表

甘道23号
须予保存的建筑特色一览表

1. 室外范围

项目	建筑特色
1.1	<u>布局 / 四周范围</u> 建筑物所在位置整体地势较高，现有的斜坡、环绕建筑物南面至北面的成龄树、位于西南角落的原有用地主入口及西面通往主楼和车库的硬地通道。
	

项目	建筑特色
1.2	<u>建筑物四周空地</u> 建筑物四周的上层及下层空地，包括建筑物四周的所有碟形明渠。       28/05/2024  28/05/2024

项目	建筑特色
1.3	<u>围墙</u> 所有具历史价值的围墙连古典风格的带饰线盖顶及柱墩。  

项目	建筑特色
1.4	<u>入口柱墩</u> 入口柱墩连盖顶及底座。  

项目	建筑特色
1.5	<u>车库</u> 用地西北角落的车库。   

项目	建筑特色
1.6	<u>古董款式灯柱</u> 在建筑物外上层空地及公众停车场支路毗邻下层空地的古董款式灯柱。    

项目	建筑特色
1.7	<u>旗杆</u> 上层空地东南角落的钢制旗杆。
	

项目	建筑特色
1.8	<u>人头雕塑长凳</u> 下层空地的人头雕塑长凳。
	 

2. 主楼 — 外部

项目	建筑特色
2.1	<u>建筑外形</u> 原有的对称建筑外形连建筑物南面部分的深阔游廊，以及向外倾斜并形成钟状墙基的地下外墙。 

项目	建筑特色
2.2	<u>建筑物外立面</u> 建筑物所有外立面，包括南立面的大窗台、髹上油漆的粗灰泥批荡面、粉饰灰泥壁柱、角位的粉饰灰泥隅石、带饰线粉饰灰泥带、带饰线檐楣、扇形拱窗口连冠顶饰线及拱顶石，以及所有其他原有门口和窗口，连弧形门楣、窗楣及窗台。      

项目	建筑特色
2.3	<u>外墙壁柱及灰泥隅石</u> 外墙所有壁柱，包括柱基、柱轴、柱帽、柱轴上带有横向槽纹的粉饰灰泥饰面，以及墙角所有粉饰灰泥隅石。    

项目	建筑特色
2.4	<u>带饰线檐楣和带饰线粉饰灰泥带</u> 下屋檐带饰线檐楣和大约位于一楼楼面水平的带饰线粉饰灰泥带。     

项目	建筑特色
2.5	<u>屋顶</u> 两种高度的屋顶，包括较高的混凝土主平屋顶，连凸出的屋檐及矮护墙，以及建筑物南面部分原有游廊之上及后面的较矮混凝土单坡斜屋顶，连带饰线檐楣。     

项目	建筑特色
2.6	<u>铸铁雨水管</u> 所有原有的铸铁雨水管，包括水落斗、喉管及相关部件。   

项目	建筑特色
2.7	<u>烟囱</u> 天台的烟囱。 

项目	建筑特色
2.8	<u>古董款式灯具</u> 建筑物外墙的古董款式灯具 

3. 主楼 - 室内

项目	建筑特色
3.1	<u>原有的空间设计</u> 原有的对称布局以中轴线为中心，在建筑物南面部分有一深阔游廊，带来面向大自然的氛 围，包括原有的高身门开口，开口的边缘由室内向游廊倾斜。一楼的设计是用作主要楼层，设有主要功能或用途，地下层为佣人专用的楼层，设有辅助功能或设施。
	      

项目	建筑特色
3.2	<u>建筑结构</u> 所有原有结构构件，包括承重墙、搁栅填料楼板、拱形结构、砖梁托等，以及后期兴建较高主屋顶用的混凝土肋状梁楼板连预制空心砖。  17/11/2023  2023/11/17   28/03/2024  17/11/2023 

项目	建筑特色	
3.3	<u>天花线</u> 一楼高处的所有原有的天花线	
		

项目	建筑特色	
3.4	<u>拱道</u> 地下及一楼所有原有的拱道。	
		

项目	建筑特色
3.5	<u>地脚线</u> 地下及一楼所有抹灰地脚线和一楼客厅的木脚线连三角木嵌条。    

项目	建筑特色
3.6	<u>墙壁开口的格栅</u> 地下所有菱形图案的金属格栅。  

项目	建筑特色
3.7	<u>木门</u> 所有具历史价值的木格板门、法式木门连气窗及木栅门，包括所有门框及具历史价值的五金部件。      

项目	建筑特色
3.8	<u>壁炉及烟囱管道</u> 壁炉及烟囱管道，包括带饰线的灰泥框、云石边、云石炉床及铁制炉栅和屏风。 A close-up photograph of a fireplace. The fireplace is set into a white plaster wall. It features a dark metal grate with a curved top. The surround is made of white plaster with a decorative, slightly raised frame. The floor in front of the fireplace is made of reddish-brown tiles. A date stamp '17/11/2023' is visible in the bottom right corner of the image. A wide-angle photograph of a room. The room has white walls and a dark wooden floor. In the center of the back wall is a fireplace with a white plaster surround. To the left of the fireplace is a large, open wooden door. To the right is a window with a white frame. The ceiling is made of dark wood and shows signs of wear. A date stamp '17/11/2023' is visible in the bottom right corner of the image.

附录 X

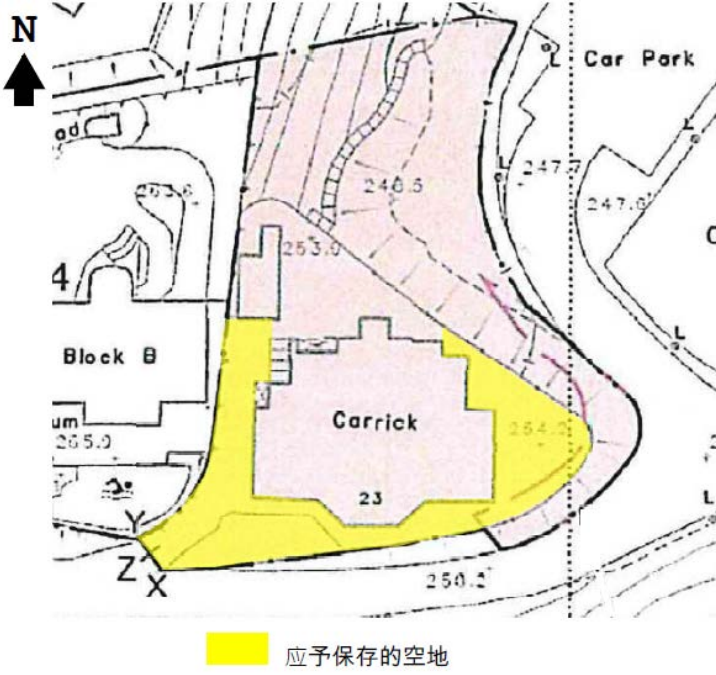
建筑特色规定处理方法一览表

甘道23号

建筑特色规定处理方法

1. 室外范围

项目	建筑特色	规定处理方法
1.1	<u>布局 / 四周范围</u>	a. 整体的地形、现有的斜坡、环绕建筑物南面至建筑物北面的成龄树、位于西南角落的原有用地主入口及建筑物西面通往主楼和车库的硬地通道，均应大致保持原状。 b. 检查用地内斜坡是否稳固，如须进行改善工程，表面护理工程应配合现时周围环境。 c. 为符合法例规定，改善从面向公众停车场的路面到用地出入口的拟议工程可获考虑，惟必须尽量减低在视觉上对建筑物和附近环境造成的影响，并须获古迹办批准。
	     	

项目	建筑特色	规定处理方法
1.2	<u>建筑物四周空地</u>	a. 从四周空地和甘道看到的建筑物现有景观十分重要，应予保留，让公众欣赏建筑物时不受遮挡。 b. 为尽量减少对建筑物立面视觉上的影响，建筑物的东、南及西面的空地（见下图黄色部分）应予保留。 c. (b)项所提及范围以外的其他空地应尽量保持空旷。为配合拟议新用途，可获准在地面及 / 或地下加建新构筑物以提供附属设施或增设无障碍信道设施（拟议工程），惟须获古迹办批准。 d. 拟议工程应为独立建筑物，不应对历史建筑的结构造成不良影响。 e. 拟议工程的设计应与历史建筑兼容，亦易于区分。 f. 拟议工程的建筑物体积应尽量减至最小，地面构筑物不应遮挡(a)项所述的建筑物现有景观。 g. 在上层空地的拟议工程最终高度须低于较低屋顶的带饰线檐楣。在下层空地的拟议工程最终高度须低于大约建筑物一楼楼面水平的现有带饰线粉饰灰泥带。 h. 按需要修葺和修复该处的排水设施及硬地路面。 i. 应拆除上层空地四周在具历史价值的围墙上的金属围栏。
	 应予保存的空地	



项目	建筑特色	规定处理方法
1.3	<u>围墙</u>	a. 应原位保存所有具历史价值的围墙连古典风格的带饰线盖顶及柱墩。 b. 按1.2(i)项的规定拆除金属围栏后，修复和修葺具历史价值的围墙，并参照现有式样重新髹漆。 c. 如须进行改善工程，应检查围绕建筑物的斜坡是否稳固。应保留其上具历史价值的围墙，并参照现有式样回复旧观。
	 	

项目	建筑特色	规定处理方法
1.4	<u>入口柱墩</u>	a. 应原位保存入口柱墩连盖顶及底座。 b. 按1.2(i)项的规定拆除金属围栏后，修复和修葺入口柱墩，并参照现有式样重新髹漆。 c. 入口柱墩的金属闸门可换上兼容设计的新闸门。
	 	

项目	建筑特色	规定处理方法
1.5	车库	a. 研究车库的历史。研究须以档案记录 and 实地勘察结果为依据，辅以照片、绘图等，供古迹办存档。 b. 虽然跟建筑物相比，车库或许较迟兴建，但见证了用地布局和交通工具的变化，因此应原位保存。 c. 参照现有式样修葺车库及重新髹漆，并尽量重用。 d. 按需要以可还原的方式在平屋顶铺设天面防水层，以改善防水功能。 e. 不反对把车库后面较后期兴建的储物室拆卸。
	  	

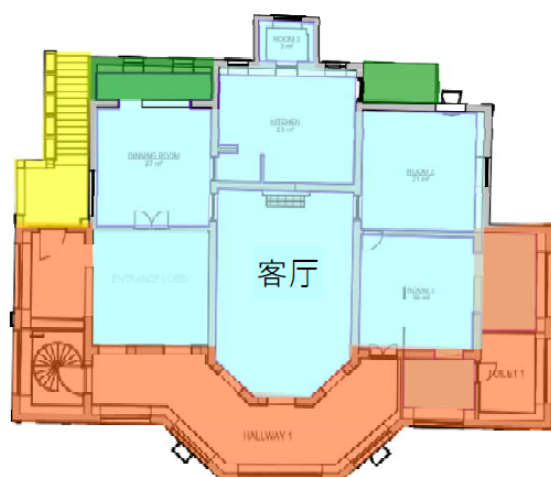
项目	建筑特色	规定处理方法
1.6	<u>古董款式灯柱</u>	a. 应尽量原位保存古董款式灯柱。如不可能原位保存，把灯柱迁移至别处可予考虑，惟须获古迹办批准。 b. 修葺古董款式灯柱，铲去锈渍，涂上防锈剂，并参照现有式样重新髹漆。
	   	

项目	建筑特色	规定处理方法
1.7	<u>旗杆</u>	a. 应原位保存建筑物空地东南角落的钢制旗杆。 b. 研究旗杆的历史。研究须以档案记录和实地勘察结果为依据，辅以照片、绘图等，供古迹办存档。 c. 修葺旗杆，铲去锈渍，涂上防锈剂，并参照现有式样重新髹漆。
		

项目	建筑特色	规定处理方法
1.8	<u>人头雕塑长凳</u>	a. 应尽量原位保存下层空地的人头雕塑长凳。如不可能原位保存，把长凳迁移至别处可予考虑，惟须获古迹办批准。 b. 清洁和修葺长凳，并参照现有式样重新髹漆。
	 	

2. 主楼 — 外部

项目	建筑特色	规定处理方法
2.1	<u>建筑外形</u>	a. 应原位保存原有的对称建筑外形连建筑物南面部分的深阔游廊，以及向外倾斜并形成钟状墙基的地下外墙。 b. 研究历年来在建筑外形、门廊位置及设计、布局及用途上的变化。研究须以档案记录和实地勘察结果为依据，辅以照片、绘图等，供古迹办存档。 c. 除非理据充足，否则应参照调查研究及历史证据，拆除影响原有对称建筑外形并位于建筑物北面的后加扩建部分(下图绿色部分)，恢复原有的对称建筑外形。 d. 建筑物西面外部楼梯的规定处理方法，请参阅2.5项。 e. 建筑物北面凸出的构筑物原是建筑物入口。参照调查研究及历史证据，重新打通北立面被封堵的拱形门口，并修复建筑物入口。 f. 兴建新构筑物，提供新走火信道及畅通无阻信道的设施，以连接建筑物经改动的北立面，可获考虑，但设计应易于与历史构件区分开来，而且不会影响欣赏原有建筑外形。



-  应予拆除的后加扩建部分
-  应予检视的后加楼梯
-  应予保存的室内空间布局
-  应予修复的原有游廊

一楼平面图
(仅作参考用途)

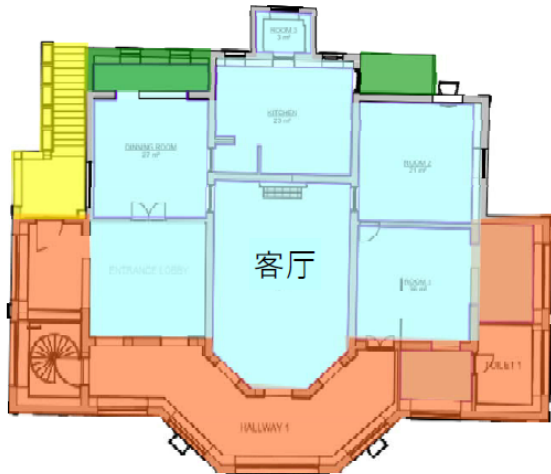


项目	建筑特色	规定处理方法
2.2	<u>建筑物外立面</u>	a. 应原位保存建筑物所有外立面，包括南立面的大窗台、髹上油漆的粗灰批荡面、粉饰灰泥壁柱、角位的粉饰灰泥隅石、带饰线粉饰灰泥带、扇形拱窗口连冠顶饰线及拱顶石，以及所有其他原有门口和窗口，连弧形门楣、窗楣及窗台。 b. 除 2.1(f)项及 2.5项所述的新构筑物外，不得在建筑物的立面加设新构筑物、空调设备、遮篷、鳍状遮挡等。 c. 研究立面原有的窗口和门口。研究须以档案记录及现场勘察结果为依据，辅以照片、绘图等，供古迹办存档。 d. 除非理据充足而且获古迹办批准，否则应尽量参照调查研究修复建筑物东、南及西立面的所有窗口和门口，尤其是一楼游廊的开口。 e. 除非理据充足而且获古迹办批准，否则应修复各立面所有受影响或破损的装饰，包括粉饰灰泥壁柱、角位的粉饰灰泥隅石、带饰线粉饰灰泥带、扇形拱窗口连冠顶饰线及拱顶石。 f. 拆除所有窗口式冷气机，并修复墙壁开口。 g. 倘所取得的北立面原有设计数据和细节不足以进行修复工程，在拆除 2.1(c)项所述的后加扩建部分后，可获考虑为北立面已拆除的部分设计新立面。为已拆除部分设计的新立面应与原有的立面互相配合，亦易于区分，并须获古迹办批准。 h. 为外立面、窗及门的原本颜色和物料进行研究及涂料分析，并向古迹办汇报研究结果及提交建筑物的配色方案，以供审批。 i. 修葺破损的批荡，参照现有式样重修饰面及重新髹漆。
	 	

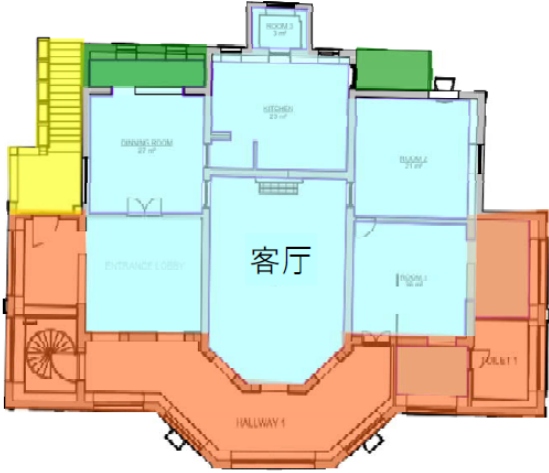


项目	建筑特色	规定处理方法
2.3	外墙壁柱	a. 应原位保存外墙所有壁柱，包括柱基、柱轴、柱帽、柱轴上带有横向槽纹的灰泥饰面，以及墙角所有粉饰灰泥隅石。 b. 除非理据充足而且获古迹办批准，否则应修复因加建而受影响或破损的外墙壁柱。 c. 按需要参照现有式样修葺粉饰灰泥饰面。
	   	

项目	建筑特色	规定处理方法
2.4	<u>带饰线的檐楣和带饰线的粉饰灰泥带</u>	a. 应原位保存下屋檐带饰线檐楣和大约位于一楼楼面水平的带饰线粉饰灰泥带。 b. 除非理据充足而且获古迹办批准，否则应修复因加建而受影响或破损的带饰线檐楣和带饰线粉饰灰泥带。 c. 按需要参照现有式样修葺粉饰灰泥饰面。
    		

项目	建筑特色	规定处理方法
2.5	外部楼梯及门廊	a. 现有外部楼梯（两侧是梯级式花槽）和顶部平台之上的门廊（见下图黄色部分）是后来加建的构筑物。这些构筑物影响了原有设计，而且破坏了西立面的装饰特色。研究外部楼梯的历史，并加以检视，评估这楼梯对建筑物原有设计的价值和影响。根据评估结果，拆除或改动现有楼梯，或按需要重用现有建筑物的正门门口，兴建新的外部楼梯，以展现或修复2.3及2.4项所述的西立面装饰特色，惟须获古迹办批准。 b. 如建议兴建连接现有建筑物正门门口的外部楼梯，设计应配合历史构件，而且易于与历史建筑区分开来，亦不得影响立面将予修复的装饰特色，并须获古迹办批准。
N ↑  应予以拆除的后加扩建部分 应予以检视的后加楼梯 应予以保存的室内空间布局 应予以修复的原有游廊 一楼平面图 (仅作参考用途)		



项目	建筑特色	规定处理方法
2.6	南面部分一楼游廊	a. 位于一楼的深阔游廊（见下图橙色部分），多年来曾改变布局 and 开口的位置。游廊起初建造时可能不是围封的空间，而是在落成后初期使用可开启的木窗围封起来，后来才改为现有的钢窗。 b. 研究游廊开口历年来的变化。研究须以档案记录 and 实地勘察结果为依据，辅以照片、绘图等，供古迹办存档。 c. 参照调查研究及历史证据修复一楼游廊的后加 / 改建 / 被封堵开口，惟须获古迹办批准。 d. 拆除原有游廊所有后加的间隔墙、固定装置和设备，以及后加的旋转楼梯，以还原原有游廊的布局、楼板及开阔感。 e. 游廊开口的窗户的规定处理方法，请参阅2.7项。 f. 参照具历史价值的法式格板门的设计和物料，以法式格板门修复原有通往室内的门口（见下图蓝色部分）。 g. 不得改动或增加游廊开口、假天花或其他永久性装置。
N ↑  一楼平面图 (仅作参考用途) 应予拆除的后加扩建部分 应予检视的后加楼梯 应予保存的室内空间布局 应予修复的原有游廊		



项目	建筑特色	规定处理方法
2.7	外窗及门	a. 研究原有门窗的设计。研究须以档案记录为依据，辅以照片、绘图等，供古迹办存档。 b. 参照调查研究，尽量按照原有设计或十九世纪末的设计，修复后期在原有开口安装的钢窗及门，尤其是原有游廊开口的拱形窗户，并须获古迹办批准。
	   	

项目	建筑特色	规定处理方法
2.8	<u>屋顶</u>	a. 应原位保存两种高度的屋顶，包括较高的混凝土主平屋顶连凸出的屋檐及矮护墙，以及原有游廊之上及北面的较矮混凝土单坡斜屋顶连带饰线檐楣。 b. 参照现有结构系统及设计，按需要修葺现有屋顶楼板系统，包括混凝土肋状梁楼板连预制空心砖及搁栅填料楼板。 c. 研究原有屋顶设计。研究须以档案记录 and 实地勘察结果为依据，辅以照片、绘图等，供古迹办存档。 d. 虽然较高主屋顶是后期兴建的，但除非能够取得原有屋顶的充足设计细节，以及不需因拟议修复工作而额外加固建筑物结构，修复主屋顶将不予考虑。 e. 不得在屋顶加建楼层。 f. 在屋顶安装屋宇装备设施、管道、喉管等可获考虑，但安装工程不得对建筑物造成视觉影响，并须征询注册结构工程师的意见和获古迹办批准。 g. 按需要修葺破损的屋顶饰面及防水层。 h. 尽量避免在屋顶安装防护栏障。
		



项目	建筑特色	规定处理方法
2.9	铸铁雨水管	a. 应尽量原位保存所有原有的铸铁雨水管，包括水落斗、喉管及相关部件，或把它们迁回原来位置。 b. 清理淤塞，修理具历史价值的喉管及相关部件，铲去锈渍，涂上防锈剂，然后重新髹漆。 c. 如损坏的具历史价值的喉管无法修复，须依照原有设计换上新铸铁喉管，并参照现有式样髹漆。水落斗的隔网如不齐全，须补上大小合适的隔网。 d. 所有其他现有的雨水、污水、废水管及排放系统的相关部件须按需要重新布置及换上设计与建筑物相配合但易于区分的新系统及部件。 e. 新排放系统的设计和布置须获古迹办批准。所有喉管不得对公众欣赏立面的装饰特色造成遮挡。
	  	

项目	建筑特色	规定处理方法
2.10	<u>烟囱</u>	a. 应原位保存天台烟囱連室内的烟囱管道。 b. 清洁和修葺所有损坏的砖块，参照现有式样重新髹漆。 c. 封上天台烟囱口以防渗水，可获考虑，惟不得影响烟囱的外观。
		

项目	建筑特色	规定处理方法
2.11	<u>古董款式灯具</u>	a. 应尽量保存用地内的古董款式灯具。 b. 修葺古董款式灯具，铲去锈渍，涂上防锈剂，并参照现有式样重新髹漆。
		

3. 主楼 - 室内

项目	建筑特色	规定处理方法
3.1	<u>原有的空间设计</u>	a. 应原位保存下图以蓝色显示的原有对称室内空间布局(「保存区」), 连建筑物中间位置的大客厅设计。 b. 为保存原有的空间配置, 客厅不得加建新构筑物或间隔。保存区其他位置的新闻隔亦应减至最少, 以展示原有宽敞空间的对称设计, 并须获古迹办批准。 c. 应根据实地勘察及历史证据尽量修复房与房之间已改动的门口, 并须获古迹办批准。 d. 地下的室内规划改建和加建工程没有特别规定, 但须原位保存所有承重墙和原有拱形门口, 有充分理据及获古迹办批准除外。此外, 申请机构应注意, 由于楼底较低, 因此地下的拟议用途将受到建筑物规例所限。 e. 安装假天花可获考虑, 惟工程须以可还原方式进行, 并把对历史构件的影响减至最小。 f. 参照现有物料修葺破损的批荡, 并以获批准的透气涂料为整座建筑物的内部重新髹漆。
N ↑ 一楼平面图 (仅作参考用途) 应予拆除的后加扩建部分 应予检视的后加楼梯 应予保存的室内空间布局 应予修复的原有游廊		

项目	建筑特色	规定处理方法
3.2	<u>建筑结构</u>	a. 应原位保存所有原有结构构件，包括承重墙、搁栅填料楼板、拱形结构、砖梁托等，以及后期在较高主屋顶建造的混凝土肋状梁楼板连预制空心砖。 b. 应检查(a)项所述的原有建筑结构，并参照原有结构系统按需要予以修葺。主屋顶则应参照现有结构系统按需要予以修葺。如破损的构件无法修复，换上新构件可以接受，但换上的新构件应采用相同物料及设计。 c. 如注册结构工程师认为须加固或改造结构的任何部分，以符合法定要求，加固或改造工程可获考虑，惟须获古迹办批准。所有加固工程应以可还原的方式进行。 d. 应研究和检视之前进行的楼板(包括地下的混凝土梁及柱子、工字梁、锥形梁等)加固工程。拆除不必要的后加结构构件。改装后加的结构构件可获考虑，但改装工程不应破坏原有结构构件，并须征询注册结构工程师的意见和获古迹办批准。 e. 为符合运作需要或法定要求，如理据充足而且不会影响3.1项所述的原有对称设计，在楼板及承重墙上有限度地局部开口可获考虑，惟须征询注册结构工程师的意见和获古迹办批准。
	 	



项目	建筑特色	规定处理方法
3.3	<u>天花线</u>	应原位保存一楼高处的所有原有的天花线，而保存范围内的损毁部分应依照相同的物料和外观修复。
	 	

项目	建筑特色	规定处理方法
3.4	<u>拱道</u>	a. 应原位保存地下及一楼所有原有的拱道。 b. 一楼保存范围东面经改动的拱道，应根据实地勘察及历史证据尽量还原，并须获古迹办批准。
	  	

项目	建筑特色	规定处理方法
3.5	<u>地脚线</u>	a. 应原位保存地下及一楼所有抹灰地脚线和一楼客厅的木脚线连三角木嵌条。 b. 对木构件进行防腐处理，修葺损坏或残旧的地脚线，并参照现有式样为地脚线重新髹漆。
	   	

项目	建筑特色	规定处理方法
3.6	<u>墙壁开口的格栅</u>	a. 除非墙壁开口将用作屋宇设备管道，否则应原位保存地下的所有菱形图案的金属格栅。 b. 按需要修葺金属格栅，铲去锈渍，涂上防锈剂，并参照现有式样重新髹漆。
	 	

项目	建筑特色	规定处理方法
3.7	<u>木门</u>	a. 应原位保存所有具历史价值的木格板门、法式木门连气窗及木栅门，包括所有门框及具历史价值的五金部件。 b. 对所有木构件进行防腐处理，参照现有样式修葺具历史价值的木门并重新髹漆，还原不齐全的五金部件。在建筑物的木工装设白蚁防治及监察系统。 c. 如具历史价值的木门和五金部件无法修复，须换上与原有设计相同的新木门和五金部件。 d. 具历史价值的木门或许并不符合现行法定要求或运作需要，为原位保存具历史价值的木门，在原有开口加装门可获考虑，惟须获古迹办批准。 e. 在新加开口和布局加装门，设计应与具历史价值的木门相配合，但亦易于区分，并须获古迹办批准。
	      	

项目	建筑特色	规定处理方法
3.8	<u>壁炉和烟囱管道</u>	a. 应原位保存壁炉及烟囱管道。 b. 虽然现存的壁炉未必为原有设计，但除非可提供壁炉原有设计的证据及考虑修复壁炉，否则应原位保存带饰线的灰泥壁炉框、云石边、云石炉床及铁制炉栅和屏风。
	 	

附录XI

建筑特色建议处理方法一览表

甘道23号

建筑特色建议处理方法

1. 室外范围

项目	建筑特色	建议处理方法
1.1	<u>古董款式灯柱</u>	a. 在可行情况下修葺古董款式灯柱，并修复其功能。
	   	

2. 主楼 – 外部

项目	建筑特色	建议处理方法
2.1	<u>建筑物外立面</u>	a. 参考附录X2.2(c)项所述的研究，修复所有立面的所有窗口及门口，包括北立面，并须获古迹办批准。
	       	

项目	建筑特色	建议处理方法
2.2	<u>古董款式灯具</u>	b. 在可行的情况下修葺古董款式灯具，并修复其功能。
	   	

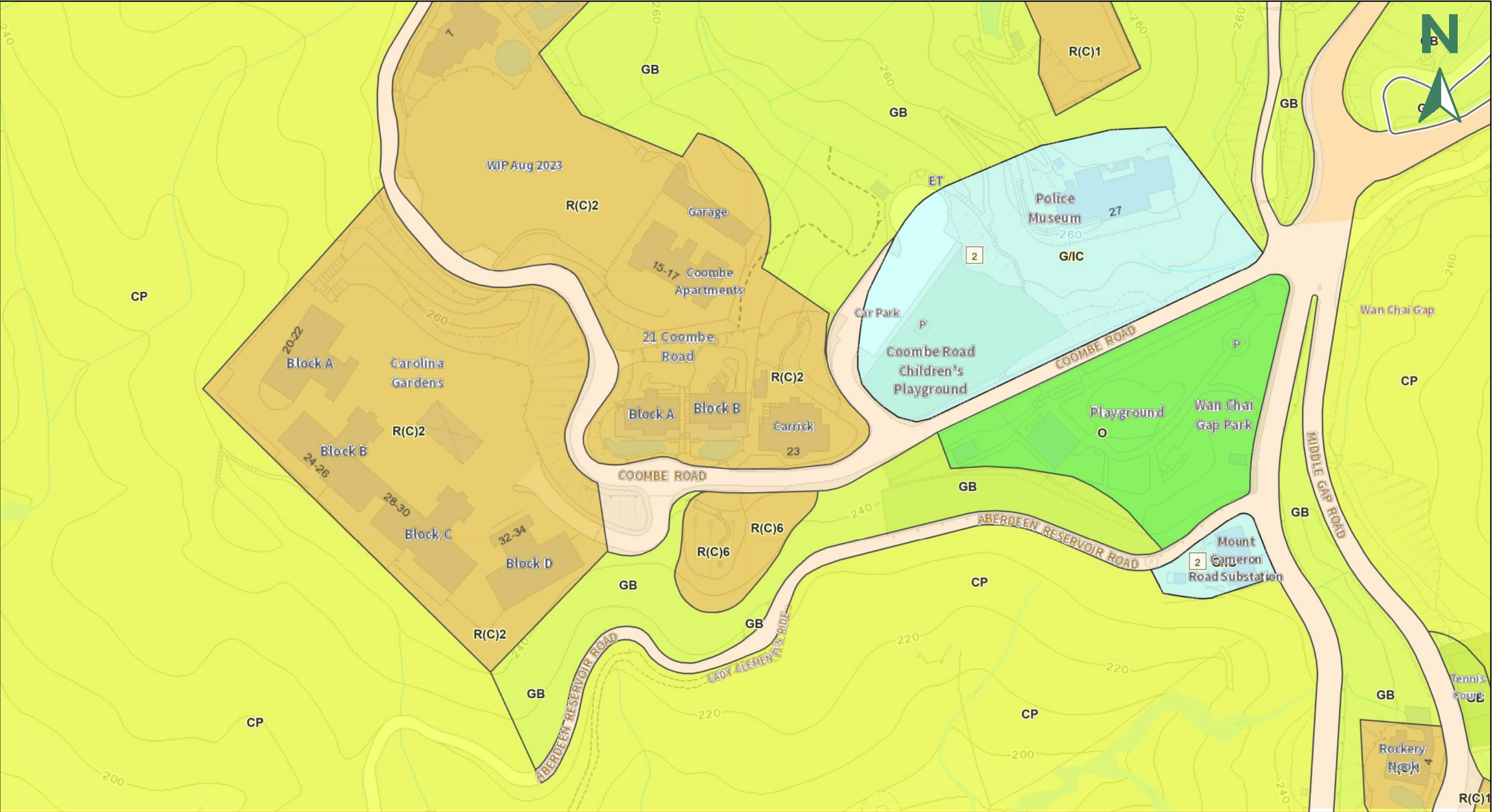
3. 历史建筑 – 室内

项目	建筑特色	建议处理方法
3.1	原有的空间设计	a. 研究两个楼层室内布局历年来的变化。研究须以档案记录 and 现场勘察结果为依据，辅以照片、绘图等，供古迹办存档。 b. 参考有关研究，修复两个楼层的室内布局，并须获古迹办批准。
	      	

项目	建筑特色	建议处理方法
3.2	<u>木地板</u>	a. 保留及重用建筑物现有的木地板。
		

附录 XII

分区计划大纲图



本摘要圖於 2024年5月2日 擬備，所根據的資料為分區
計劃大綱圖編號 S/H14/13, S/H12/13

Extract Plan prepared on 2.5.2024 is based on OZP No. S/
H14/13, S/H12/13



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.

圖 PLAN

住宅(丙类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	救护站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
私人发展计划的公用设施装置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	医院
	酒店
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	加油站
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率和建筑物高度超过下列规限，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准：

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注(续)

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>	<u>最高层数</u>
住宅(丙类)1	0.5	连开敞式停车间在内最高可建三层
住宅(丙类)2	0.5	连开敞式停车间在内最高可建四层
住宅(丙类)3	0.5	一层开敞式停车间上最高可建六层
住宅(丙类)4	0.5	一层开敞式停车间上最高可建12层
住宅(丙类)5	0.5	连开敞式停车间在内最高可建三层及 不可超过主水平基准上170米
住宅(丙类)6	0.5	连开敞式停车间在内最高可建两层及 不可超过主水平基准上260米

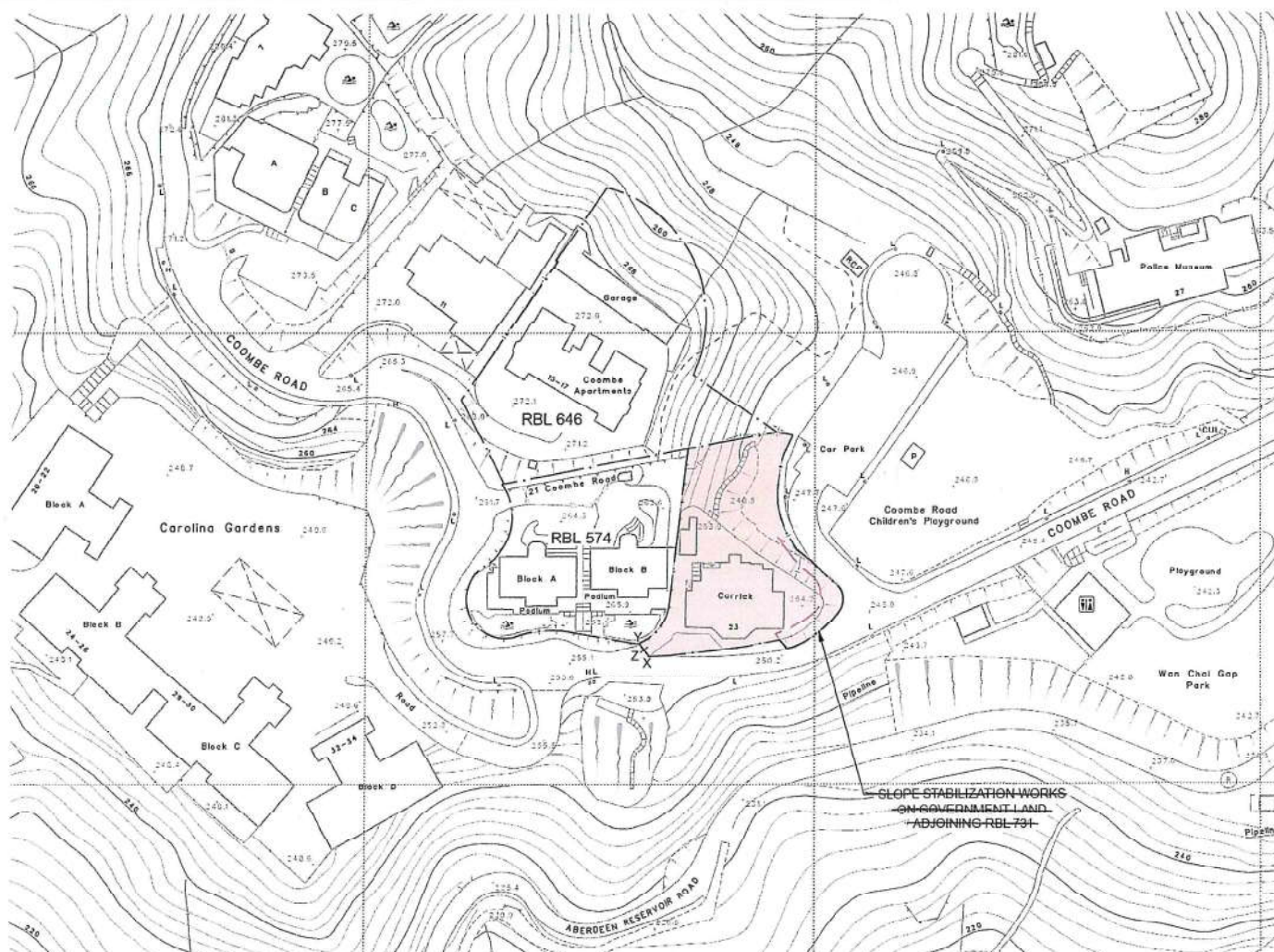
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的地积比率和建筑物高度限制。

附录 XIII
政府拨地图则



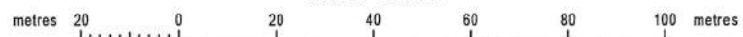
ENGINEERING CONDITIONS REFER

POINTS	X	Y	Z
--------	---	---	---



COLOURED PINK AREA 1 320 SQUARE METRES (ABOUT)

SCALE 1:1 000



FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY



District Lands Office, Hong Kong East
Lands Department

Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong
© Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

GOVERNMENT LAND ALLOCATION - HK 1192
DEVELOPMENT BUREAU

File No. DLO/HE L/M 11/EHGS/2018 & DSO/HK W2113

Survey Sheet No. 11-SW-19B

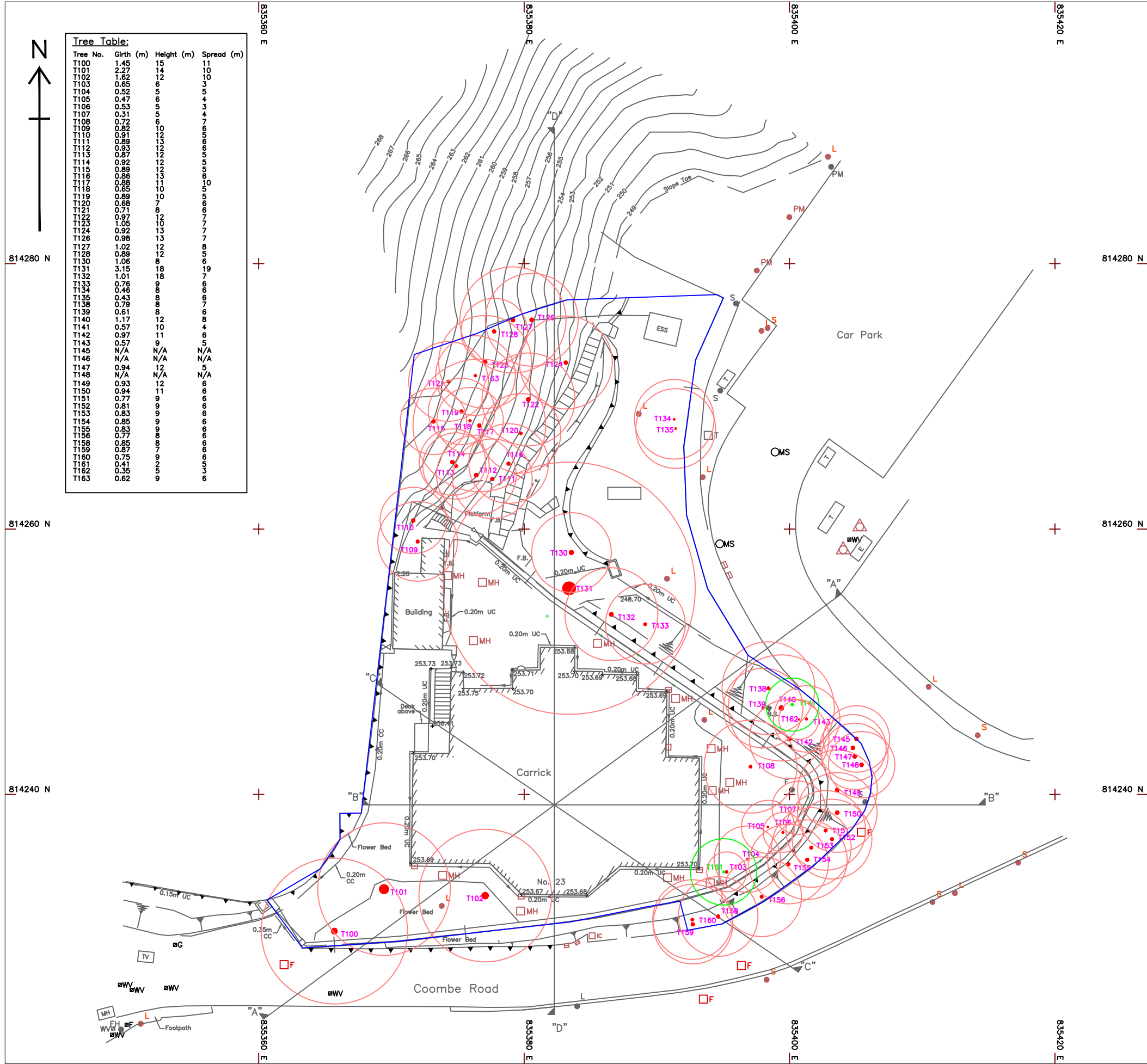
Layout Plan No. --

Reference Plan. No. --

PLAN No. HKM10296

Date : 17/09/2020

附录 XIV
树木一览表



Tree Table:			
Tree No.	Girth (m)	Height (m)	Spread (m)
T100	1.45	15	11
T101	2.27	14	10
T102	1.62	12	10
T103	0.65	6	3
T104	0.52	5	4
T105	0.47	5	3
T106	0.53	5	3
T107	0.31	5	4
T108	0.72	6	6
T109	0.82	10	10
T110	0.91	10	10
T111	0.89	13	10
T112	0.93	12	10
T113	0.87	12	10
T114	0.92	12	10
T115	0.89	12	10
T116	0.86	13	10
T117	0.88	11	10
T118	0.65	10	10
T119	0.89	10	10
T120	0.68	7	7
T121	0.71	8	7
T122	0.97	12	7
T123	1.05	10	7
T124	0.92	13	7
T126	0.98	13	7
T127	1.02	12	8
T128	0.89	12	5
T130	1.06	8	6
T131	3.15	18	19
T132	1.01	18	7
T133	0.76	9	6
T134	0.46	8	6
T135	0.43	8	6
T138	0.79	8	7
T139	0.61	8	7
T140	1.17	12	8
T141	0.57	10	4
T142	0.97	11	5
T143	0.57	9	5
T145	N/A	N/A	N/A
T146	N/A	N/A	N/A
T147	0.94	12	5
T148	N/A	N/A	N/A
T149	0.93	12	6
T150	0.94	11	6
T151	0.77	9	6
T152	0.81	9	6
T153	0.83	9	6
T154	0.85	9	6
T155	0.83	9	6
T156	0.77	8	6
T158	0.85	8	6
T159	0.67	7	6
T160	0.75	9	6
T161	0.41	2	5
T162	0.35	2	5
T163	0.62	9	6

- Notes:**
1. All levels are in metres above HKPD.
 2. Grid lines are in H.K. Metric Grid 1980.
 3. Elevations of kerb are referred to the bottom of kerb.
 4. Roof levels are approximate due to sloping of roof.

- Legend:**
- F Foul Water Manhole
 - MS Storm Water Manhole
 - MH Manhole
 - Gate
 - Fence/Railing
 - T_i Tree and Tree Number
 - L Lamp Post
 - S Sign Pole
 - FH Fire Hydrant
 - F Fire Valve
 - G Gas Valve
 - Gully
 - Catchpit
 - △ Traffic Bollard
 - PM Parking Meter
 - Electrical Pedestral
 - Wall Top Level
 - Overhang above ground level
 - 0.20m CC 253.48 Covered Channel and Invert Level
 - 0.20m UC 254.48 U-Channel and Invert Level
 - Retaining Wall
 - Cable
 - Slope
 - B.S. Boundary Stone
 - F.B. Flower Bed
 - ESS Electrical Substation
 - T₅ Tree Protected Under Plant Red Data Book
 - Site Boundary

Drawing title:

Tree Location Plan
No. 23 Coombe Road,
The Peak, Hong Kong

Drawing no.:	Date	Scale
	20 Feb. 2024	1 : 200 (A1)
TLP-001	Checked by	Drawn by
	JC	KN

Consultant:

K. C. Surveyors Ltd.

Surveyor:

HENRY CHAN SURVEYORS LTD.
Authorized Land & Hydrographic Surveyors

Shop 7, G/F, Mei Hing Mansion, 1-17 Yan Hing Street, Tai Po, N.T.
Tel : 2638-1313 Fax : 2638-1328 e-mail : hcsurvey@netvigator.com

Henry H K Chan
BSc FHKIS RPS(LSD)
Authorized Land Surveyor

附录 XV
斜坡资料



斜坡維修及責任範圍列表

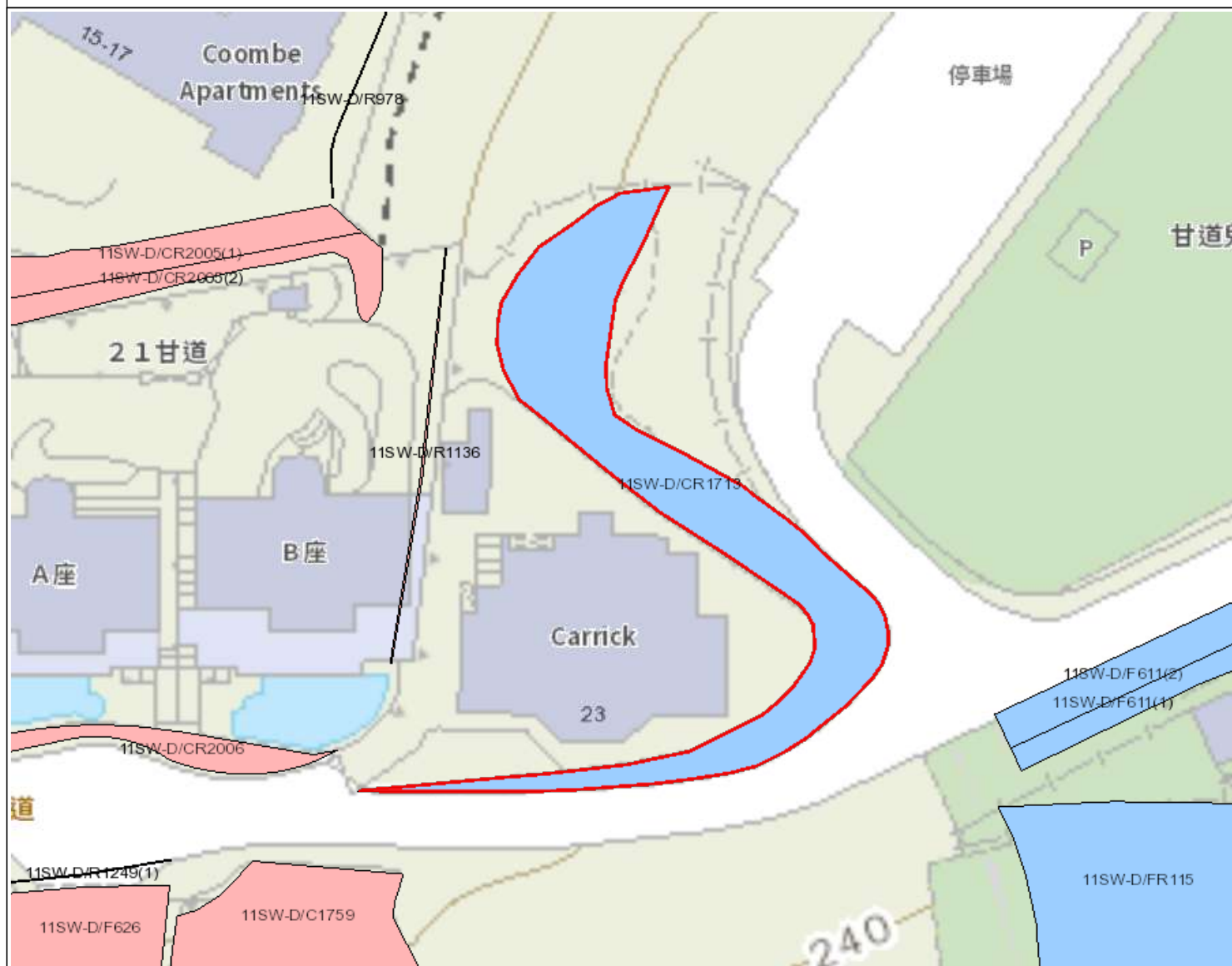
1	11SW-D/CR1713	斜坡分段編號	不適用
	地點	位於甘道23號 (政府撥地 - 香港第1192號) 內	
	負責地段/負責方	發展局	維修代理人 建築署
	備註	如欲查詢有關此斜坡 / 斜坡分段的維修疑問，請直接與有關維修代理人聯絡。	

- 完 -

附註:

- (i) 附帶之位置圖只作識別斜坡使用。
- (ii) 本斜坡維修及責任報告所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

位置圖



圖例

- 斜坡範圍
- 搜尋位置
- 政府維修的斜坡
- 私人維修的斜坡
- 政府及私人維修的斜坡



地政總署
產業管理組

本圖則 **並非按比例** 繪製，並只作 **識別** 用途。本圖則所示的所有資料， **必須** 經由實地測量核實。

日期: 26/08/2024

使用本報告及圖則，須受「斜坡維修責任信息系統」網頁(網址：<http://www.slope.landsd.gov.hk/smris/disclaimer?lg=tc>)所展示個別免責聲明、版權告示和私隱政策訂明的條款及條件規限。本報告及圖則的內容，包括但不限於所有文本、平面圖像、繪圖、圖形，以及數據或其他材料的匯編，均受版權保障。本報告及圖則的使用者確認，香港特別行政區政府是本報告及圖則所載所有版權作品的擁有人。除非事先獲得地政總署書面授權，否則嚴禁複製、改編、分發、發布或向公眾提供本報告及圖則所載的任何版權作品。

搜尋條件: 11SW-D/CR1713



斜坡維修及責任範圍列表

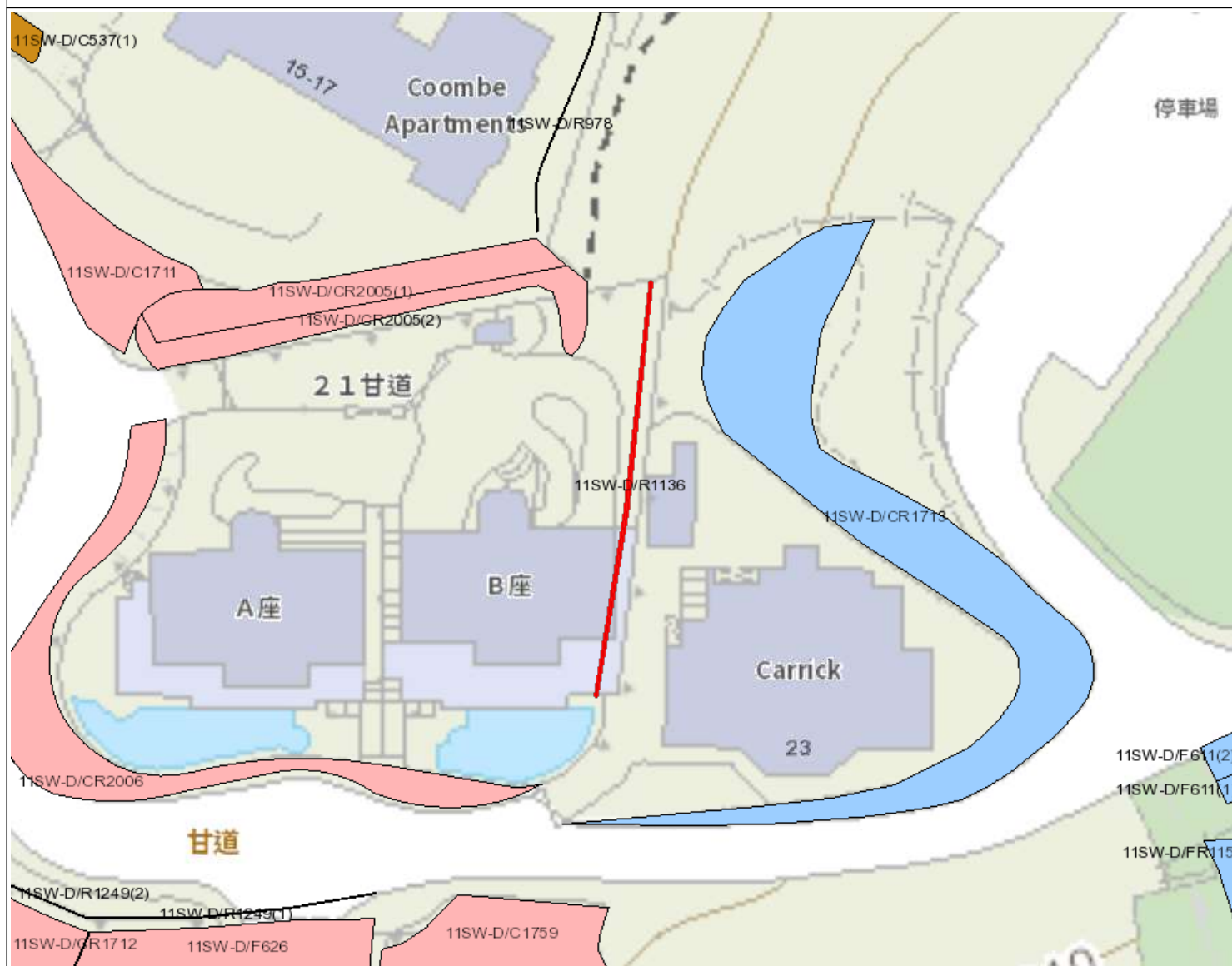
1	11SW-D/R1136	斜坡分段編號	不適用
	地點	位於鄉郊建屋地段第574號內	
	負責地段/負責方	鄉郊建屋地段第574號	維修代理人
	備註	不適用	

- 完 -

附註:

- (i) 附帶之位置圖只作識別斜坡使用。
- (ii) 本斜坡維修及責任報告所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

位置圖



圖例

- 斜坡範圍
- - - - 搜尋位置
- 政府維修的斜坡
- 私人維修的斜坡
- 政府及私人維修的斜坡



地政總署
產業管理組

本圖則 **並非按比例** 繪製，並只作 **識別** 用途。本圖則所示的所有資料，**必須** 經由實地測量核實。

日期: 26/08/2024

使用本報告及圖則，須受「斜坡維修責任信息系統」網頁(網址：<http://www.slope.landsd.gov.hk/smr/s/disclaimer?lg=tc>)所展示個別免責聲明、版權告示和私隱政策訂明的條款及條件規限。本報告及圖則的內容，包括但不限於所有文本、平面圖像、繪圖、圖形，以及數據或其他材料的匯編，均受版權保障。本報告及圖則的使用者確認，香港特別行政區政府是本報告及圖則所載所有版權作品的擁有人。除非事先獲得地政總署書面授權，否則嚴禁複製、改編、分發、發布或向公眾提供本報告及圖則所載的任何版權作品。

搜尋條件: 11SW-D/R1136

附录 XVI

经常性开支

A. 电费

可能用途 (1)	总楼面 面积 (每平方 米) (a)	净总比 率 (b)	室内楼面 面积 (每平方米) (c)=(a) x(b)	能源消耗指标 (MJ/每平方米/每 年) (d)	每年能源消耗 量(kWh/每 年) ⁽³⁾ (e)=(c)x(d)x0.2 778	估计电费 (\$) ⁽⁴⁾ 每年	能源消耗是根 据以下机电工 程署网站的用 途组别计算 ⁽²⁾
教育机构	604 平方 米	90%	543.6 平方 米	993	149,955	310,392	大学/学院
饭店				1,793	270,765	566,520	饭店
机构用途				669	101,027	206,676	政府办公大楼
公共诊所				800	120,810	248,604	私人诊所、医 师办公室
社会福利 设施				1,232	186,047	386,916	住宿照顾（残 障人士）
训练中心				446	67,351	135,288	成人教育/补 习/职业学校

注意事项:

(1) 假设运作时间长度与正常运作模式一致，例如展览或会议大堂、文化设施及教育机构的运作时间为 9 小时。

(2) 相关的「能源消耗指标@」可在以下网址找到：<http://www.emsd.gov.hk/emsd/eng/pee/ecib.shtml>

(3) $1\text{MJ} \times 0.2778 = 1\text{kWh}$

(4) 港方电费以香港电灯集团有限公司(港灯)收费为准。

港灯：首 500 度为 @\$1.162，其后 1,000 度为 @\$1.202，其后 18,500 度为 @\$1.313，其后为 @\$1.340。燃料条款调整费为 @0.460。

1 单位 = 1kWh。

估计电费仅用于申请中的预测。实际费用将取决于当时的电价和实际需求及用量。

假设 1 年期间每月平均耗电量为基础计算。

B. 水费和排污费

可能用途 ⁽¹⁾	总楼面面积 (每平方米) (a)	净总比率 (b)	室内楼面面积 (每平方米) (c)=(a) x(b)	估计水费和排污费 (\$)/每月 (d)=(c)x\$0.4	估计水费和排污费(\$) ⁽²⁾
教育机构	604 平方米	90%	543.6 平方米	\$217	\$2,609
饭店				\$217	\$2,609
机构用途				\$217	\$2,609
公共诊所				\$217	\$2,609
社会福利设施				\$217	\$2,609
训练中心				\$217	\$2,609

注意事项:

(1) 根据政府产业署发出的标准办公室租金，估计政府自置办公室的每月水费及排污费为每平方米 0.4 元。

根据以上估算，假设下列机构每平方米的用水量为

教育机构、展览及会议厅、研究、设计及发展中心和商店及服务 = 办公室

(2) 估计的水费及排污费只供申请时作成本预测之用。申请人可酌情参考其他数据源。实际的水费及排污费将视乎当时的收费及实际耗水量而定。

C. 费率与租金

可能用途 ⁽¹⁾	总楼面面积 (每平方米) (a)	场地面积(每平方米)	应课差餉租值 ⁽¹⁾ (\$)(a)	租金/年 (\$) (b)=(a)x5%	费率/年 (\$) (c)=(a)x3%	租金/年 (\$) (d)=(b)+(c)
教育机构	604 平方米	1320 平方米	\$ 1,017,128	\$ 50,856	\$ 30,514	\$ 81,370
饭店						
机构用途						
公共诊所						
社会福利设施						
训练中心						

注意事项:

(1) 上述应课差餉租值是根据可能的用途而作出的粗略估计，并只用作申请时的成本预测。应课差餉租值的实际评估将取决于每幢历史建筑的实际用途、营运模式、翻新程度、实际楼面面积等。

差餉物业估价署会每年重估应课差餉租值。

附录 XVII

疑似发现白蚁的照片记录

香港山顶甘道 23 号
疑似发现白蚁的照片记录

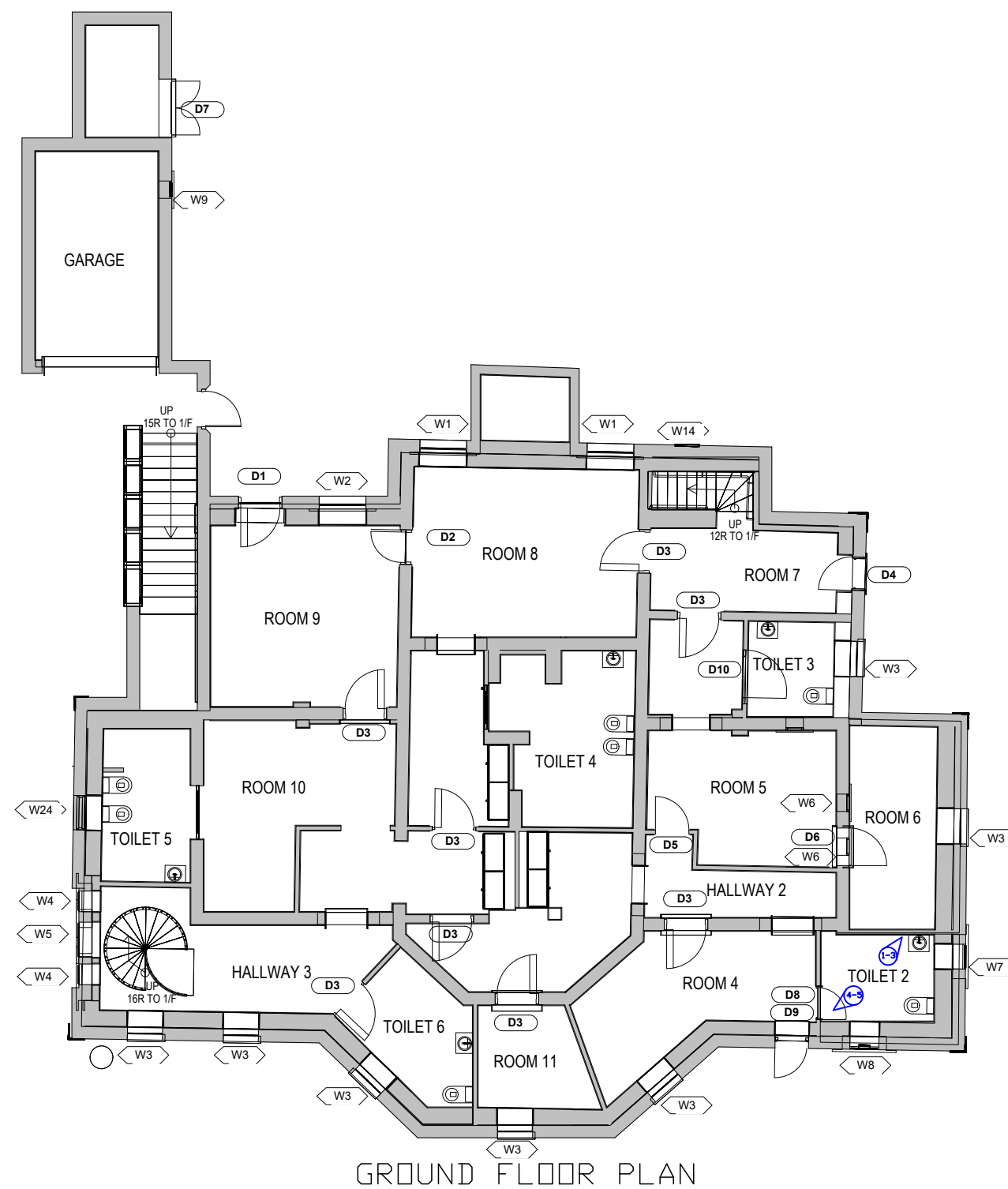
照片	发现
	1 地下 2 号厕所发现泥管 2 大楼内有疑似白蚁蛀蚀。
照片 1-3	

照片	发现
  照片 4-5	1 地下 2 号厕所发现泥管 2 大楼内有疑似白蚁蛀蚀。

Notes:

LEGEND

Photo Number



MARKUP PLAN FOR SUSPECTED
TERMITE FINDING OF
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

附录 XVIII

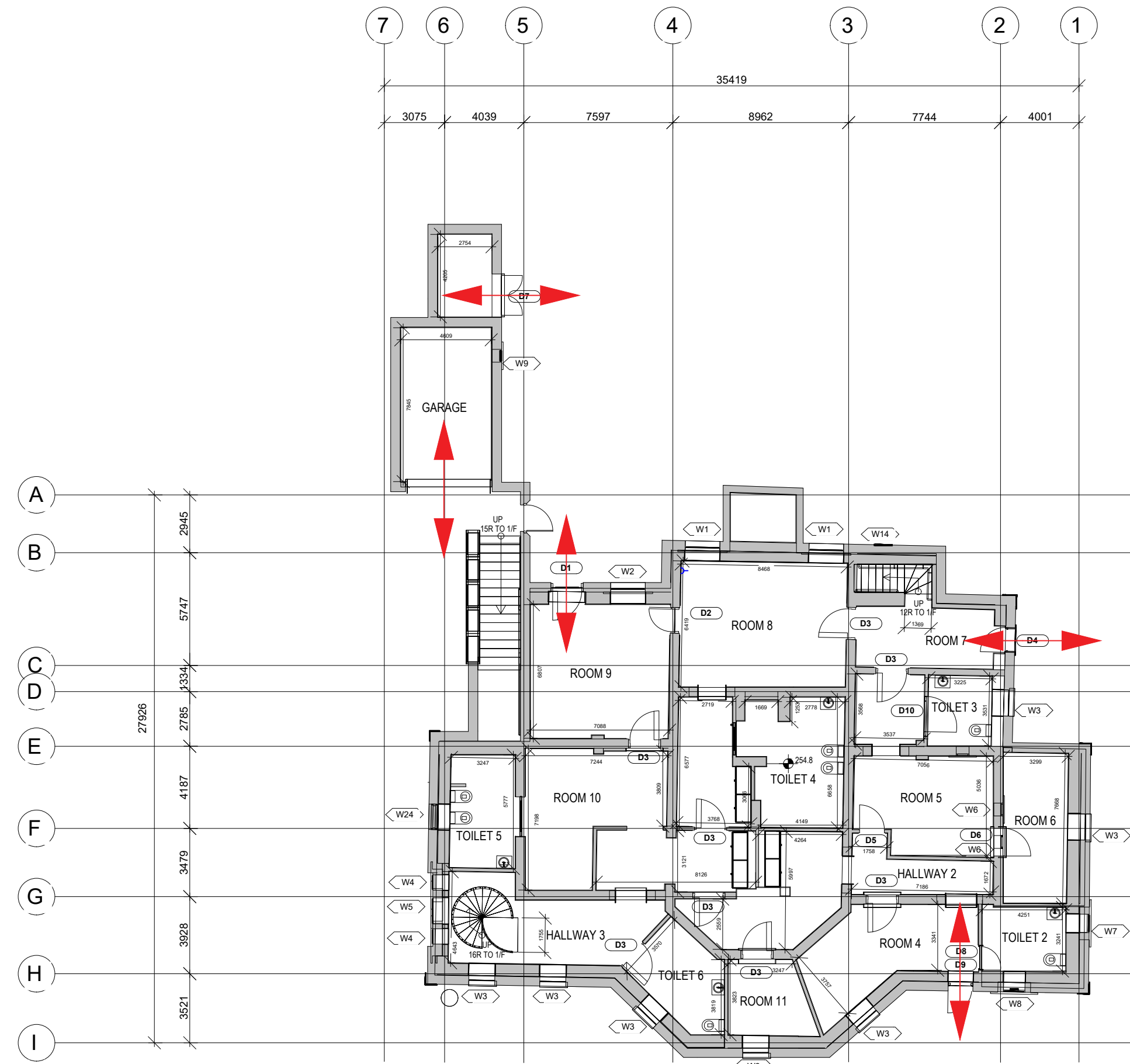
疑似含石棉材料的照片记录

香港山顶甘道 23 号
怀疑含石棉材料的照片记录

照片	发现
 The first photograph shows a room with a floor made of large, light-colored vinyl tiles. Several tiles are missing or broken, revealing a dark, possibly asbestos-containing material underneath. The walls are white and show signs of peeling paint. The second photograph shows a similar room with a similar floor. A doorway is visible in the background, and a wooden door is partially open on the right side. The floor tiles are also damaged, and the same dark material is visible in some areas.	地下 5 号房及 6 号房 设有乙烯基地板，是常 见的含石棉物料。

附录 XIX

通道图则



GROUND FLOOR PLAN

Notes:

LEGEND

- GROUND FLOOR ACCESS
- STAIRCASE ACCESS

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
------	------	-------------	-------	-------	---------

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

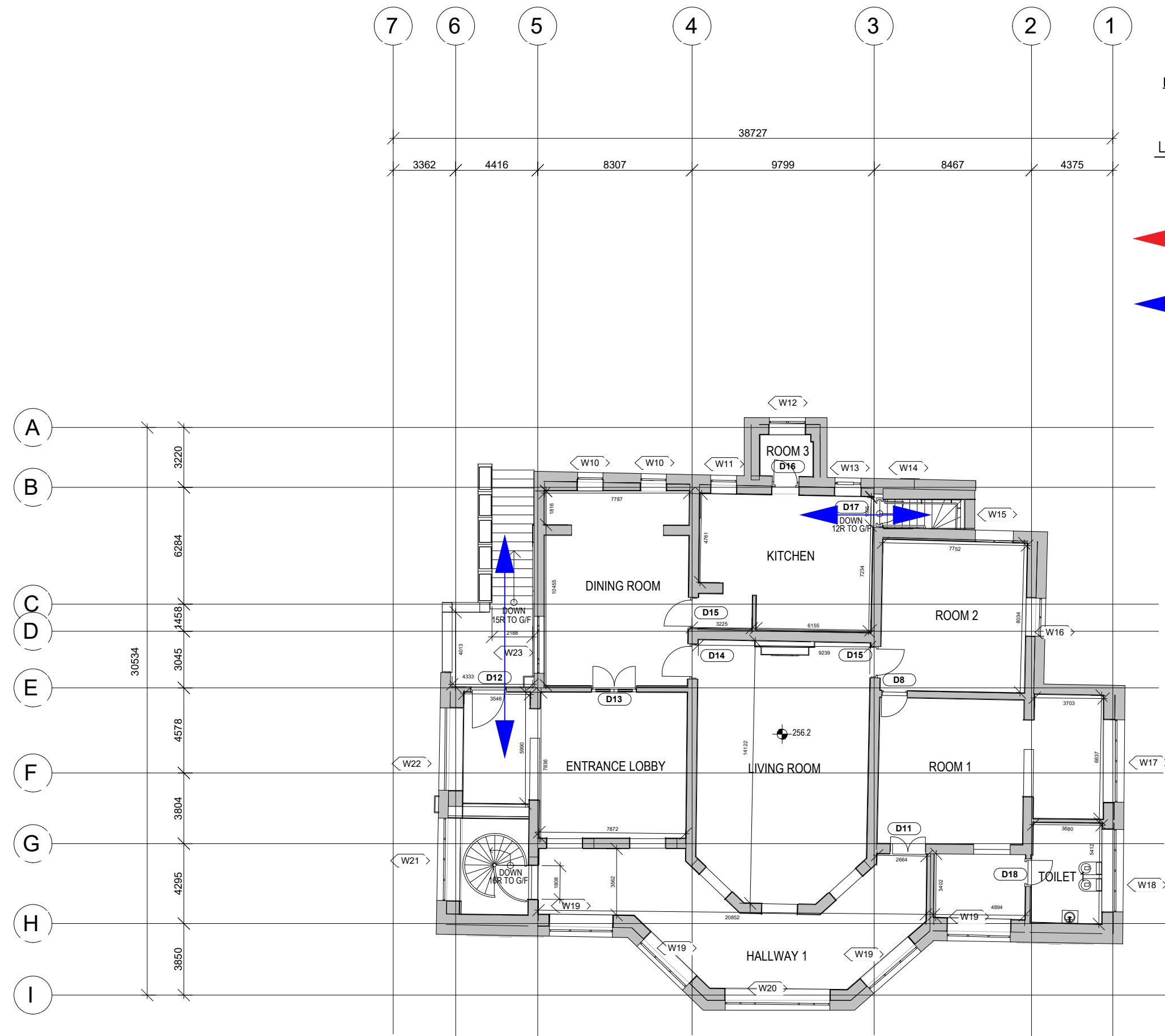
PROJECT TITLE
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG
RESOURCE KIT

DRAWING TITLE
CIRCULATION PLAN OF
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

SCALE N.T.S DATE -

CAD FILE

PROJECT NO. J4497	DRAWING NO. CP-002	REV. -
----------------------	-----------------------	-----------



FIRST FLOOR PLAN

Notes:

LEGEND



GROUND FLOOR ACCESS



STAIRCASE ACCESS

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
------	------	-------------	-------	-------	---------

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

CIRCULATION PLAN OF
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

SCALE N.T.S DATE -

CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
CP-001

REV.
-

CIRCULATION PLAN OF
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG