

活化歷史建築伙伴計劃

藍屋建築群

資料冊

(第二版更新於2009年9月30日)



目錄

I. 引言

II. 歷史背景及建築特點

2.1 歷史背景³

2.2 建築特點

III. 用地資料

3.1 位置

3.2 用地界線

3.3 用地面積

3.4 主要基準線水平

IV. 建築物資料

4.1 建築物³

4.2 歷史評級

4.3 用途分配表³

4.4 建築用料

4.5 內部通道

4.6 主要改建及加建工程

4.7 初步結構評估

4.8 按照《建築物條例》尚須進行的工程

4.9 屋宇裝備及公用設施³

4.10 經常性開支

V. 周圍環境及前往途徑

5.1 毗鄰環境

5.2 前往途徑

VI. 保育指引

6.1 一般保育方法

6.2 具體保育規定

VII. 城市規劃事宜

VIII. 土地及樹木保育事宜

8.1 土地事宜

8.2 樹木事宜

IX. 斜坡維修

X. 符合可行用途的技術規格

10.1 可予考慮的用途

10.2 技術方面的考慮

10.3 可行用途的進一步資料

XI. 本計劃的特別要求

附錄

附錄 I 位置圖

附錄 II 用地界線圖

附錄 III 基準線水平圖則

附錄 IV 用地及建築物資料摘要

附錄 V 建築、結構及其他圖則

附錄 VI 建築物照片

附錄 VII 評級界線圖

附錄 VIII 經常性開支

附錄 IX 顯示毗鄰環境的圖則

附錄 X 前往途徑圖則

附錄 XI 須予保存的建築特色列表

附錄 XII 建築特色處理規定列表

附錄 XIII 建築特色處理建議列表

附錄 XIV 市區重建局發展計劃圖

附錄 XV 已經選擇留下/或會留下的租戶清單

附錄 XVI 樹木位置圖

I. 引言

- 1.1 石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃為市區重建局（市建局）的發展計劃。計劃所涉及的歷史建築及一幅空置用地，合稱藍屋建築群。當局的規劃意向，是保存位於石水渠街 72 至 74A 號（藍屋）及慶雲街 2 至 8 號（黃屋）的歷史建築，作文化、社區及商業用途，以及提供戶外公共空間作各種康樂用途，以配合地區居民和其他市民的需要。
- 1.2 政府同意與市建局結成合作伙伴，在活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）下推展藍屋建築群計劃。該計劃將採納新的模式，強調保存歷史建築及地區的社區網絡。租戶可以選擇留下，而留下的租戶將會成為日後保存和活化計劃的重要元素。此外，政府及活化計劃的獲選非牟利機構，須履行核准發展計劃圖內所指定有關藍屋建築群的保存和規劃目標。另外，景星街 8 號（橙屋）亦須予以保留。
- 1.3 本資料冊為申請機構提供資料，以便就活化歷史建築伙伴計劃內的藍屋建築群擬備建議書。本資料冊所提供的資料包括：

第II部分 歷史背景及建築特點；

第III部分 用地資料；

第IV部分 建築物資料；

第V部分 周圍環境及前往途徑；

第VI部分 保育指引；

第VII部分 城市規劃事宜；

第VIII部分 土地及樹木保育事宜；

第IX部分 斜坡維修；

第X部分 符合可行用途的技術規格；及

第XI部分 本計劃的特別要求。

- 1.4 在擬備建議書時，申請機構應特別致力：
- (a) 彰顯建築物的歷史價值；
 - (b) 遵從保育指引；
 - (c) 在保持建築物的原有建築真確性及遵從現行法定樓宇管制規定之間謀取平衡；以及
 - (d) 保存地區的社區網絡。

我們明白(c)項的工作頗為複雜，現提出下列建議，以供申請機構考慮：

- (a) 在進行主要改建及加建工程和重要的用途改變時，應將歷史建築妥善提升至符合現行《建築物條例》的樓宇安全及衛生水平。建築物可予選擇的用途，或會受保存重要建築特色（載於**附錄 XI**）的需要、場地限制或過高的修建費用而有所局限；
- (b) 除未經批准的建築結構外（如有），應盡量保存歷史建築的外牆。如須進行加建或改建工程，亦應在有關建築物的後方或其他較不當眼處進行。

1.5 我們已根據所得資料，就藍屋建築群提出數個或許可行的建議用途。不過，有關用途的技術可行性仍有待申請機構進一步核實。

1.6 在製備本資料冊時，我們只可進入藍屋建築群的公用地方及某些單位進行視察，特別是石水渠街 74A 號和慶雲街 4 號在當時都是私人物業，因此我們並不能進入這些單位進行視察。以下表格中有“*”者為在製備資料冊時可供進入視察的單位。

(a) 石水渠街 72-74A 號

樓層 \ 門牌號數	72	72A	74	74A (在製備資料冊時是私人物業)
天台	*	*	*	
3樓	*	*		
2樓			*	
1樓			*	
地下			*	

(b) 慶雲街 2-8 號

樓層 \ 門牌號數	2	4 (在製備資料冊時是私人物業)	6	8
天台				
2樓	*		*	*
1樓				*
地下			*	*

(c) 景星街 8 號

樓層 \ 門牌號數	8
天台	
3樓	
2樓	
1樓	
地下	*

故此，我們在製備本資料冊時，並沒有參考未能進入單位的資料。特別要注意的是，**附錄 XI**只涵蓋曾進行視察之單位的建築特色，而其他未有進行視察的地方亦可能有重要的建築特色或須予以保留。古物古蹟辦事處在取得更多資料時，或會發出進一步的指引。

- 1.7 本資料冊內第 4.7 部分中所載的「初步結構評估」，是根據目視檢查以及在 2004 及 2008 年所進行的實地測試和實驗室化驗的結果而擬備的。本資料冊所載的資料，例如構件的尺寸和測定，均以 2004 年所撰寫的結構報告及屋宇署所存有的記錄為依據。至於被遮蓋、未有外露及不能到達的結構部分，均沒有進行視察及物料測試。
- 1.8 本資料冊（包括建築圖則）闡述的尺寸、面積及水平，只供參考之用。在進行詳細設計前，申請機構應安排認可的專家對建築物進行製圖測量及對該址進行地形測量，以核實尺寸、面積和基準線水平。
- 1.9 我們希望提供的資料有用，但在建議書定稿之前，各申請機構還須自行核證有關資料；特別是第 4.7 部分「初步結構評估」中所載的資料，只是依據合理假設、專業判斷和有限的測試而來的。
- 1.10 活化計劃秘書處會提供一站式服務，以協助申請機構，並在有需要時，轉介他們到有關部門。申請機構可透過下列途徑，與活化計劃秘書處聯絡：

地址： 香港中環花園道美利大廈21樓2150室
活化歷史建築伙伴計劃秘書處

電郵： rhb_enquiry@devb.gov.hk

電話： 2848 6230

傳真： 2127 4090

II. 歷史背景及建築特點

2.1 歷史背景

灣仔，亦名「下灣」，是港島最早發展的地區之一。

石水渠街建於1855年，因為一條流經摩利臣山和醫院山的石水渠而得名。石水渠街是香港早年其中一處容許經營持牌妓院的地區。由於中國內地爆發太平天國之亂，大批難民湧入，導致灣仔一帶的人口在1850至60年代間急劇增長。1862年，政府將石水渠以西靠山的一片土地出售。彭氏和陳氏多年來透過購入土地成為該區的大地主，並興建中式住宅，分租給華人居住。與皇后大道平衡的景星街和慶雲街相繼興建。1950年代，該石水渠被覆蓋，成為一條地下水道。

位於石水渠街72-72A號、慶雲街2-8號和景星街8號的一組建築展示了香港二十世紀初上居下舖的中式居住形態，持續見證了傳統灣仔的生活模式，以及與早期香港醫療和社區發展的聯繫。建築物保存了灣仔早期的建築面貌，成為灣仔地標之一。

2.1.1 石水渠街72-74A號（藍屋）（一級歷史建築）

藍屋位置原為一所「華陀醫院」（又名「灣仔街坊醫院」），初見於1872年的差餉記錄冊，相信是首間在灣仔開設的華人醫院。1886年，該院關閉，改用作廟宇供奉華陀。

現時位於石水渠街72-74A號的四棟四層高中式住宅，建於1920年代初。72號地下設有華陀廟，其後於1950年代改為武術學校，1960年代起方為現在的跌打診所。

除了為華人低下階層提供居所，72號1樓曾開設為該區小孩提供免費教育的「鏡涵義學」；而第二次世界大戰前區內僅有

的英文學校「一中書院」，則曾位於72號的2樓及3樓；而鮮魚商會曾在74號3樓設有會議室。

1978年，石水渠街72、72A和74號業權轉交政府，其外牆始塗上藍色。

2.1.2 慶雲街2-8號（黃屋）（二級歷史建築）

該四棟位於慶雲街2-8號上居下舖的三層建築，建於1920年代。慶雲街首見於1876年的差餉記錄冊。初年沿街的中式住宅地段為彭氏擁有，後為陳氏，陳氏亦大概於該段時期擁有景星街地段，業權多年來幾經易手。所有單位現為政府所擁有。建築物大致上沒有進行大型改建，外牆現時為黃色。

2.1.3 景星街8號（橙屋）（未評級）

現位於景星街8號的四層高住宅，建於1950至1960年代，曾用作貯木場。該建築物為鋼筋混凝土結構，外牆塗上橙色，現為政府物業。隔鄰的空地原本建有三棟1930年代初興建的舖居，後被拆卸並丟空至今。

2.2 建築特點

2.2.1 石水渠街72-74A號（藍屋）（一級歷史建築）

各座舖居樓高四層，是以磚牆支撐灰泥抹面的建築物，每道邊牆均有淺山牆端，設計典雅。每兩座舖居之間有木樓梯通往樓上的住宅，住宅的布局呈長方形，在正面外牆有懸臂式露台。懸伸在街上的露台由鋼筋混凝土建成，以托架支撐在磚牆上，露台並裝有裝飾用的鐵製欄杆。舖居有對開式的格子鑲玻璃門通往外廊。側面外牆是簡單的抹灰牆，每層都有成排的豎鉸鏈窗，而每個樓層均以樸素並向外突出的帶層標示。窗戶設有伸出的石製或混凝土窗臺，以擋風雨。

2.2.2 慶雲街2-8號（黃屋）（二級歷史建築）

各座舖居樓高三層，平面布局呈小長方形，後面有廚房附翼。舖居以兩座為一組，2號和4號為一組，6號和8號為另一組。各建築物有共用的木樓梯和金字屋頂。兩道前面外牆的設計近似，均具有新古典風格的特色，例如三角楣飾、矮牆的裝飾扶欄，以及具風格的紋飾等。原在金字屋頂上鋪設的中式瓦片現仍存在，但近年已被波紋鐵片所覆蓋。各座舖居的外部裝飾稍有不同，不過有一些基本元素，例如前面沿屋頂矮牆的露天欄杆柱，是非常相似的。

2.2.3 景星街8號（橙屋）（未評級）

位於景星街8號的建築物，展示了香港60年代典型唐樓的實用建築風格。位於景星街的正面外牆十分狹窄，另有一道偌大的側面外牆外露，但除了昔日附於磚牆上的舖居遺跡外，並無其他特色。建築物曾在不同時期進行不少改建，未有遺留獨特的建築特色，但在景星街的正面外牆可找到未經批准建造的凸出結構。

III. 用地資料

3.1 位置

藍屋建築群位於香港灣仔，由三組建築物及一塊空置的政府土地組成。群內的三組建築物之地址分別為石水渠街 72 至 74A 號、慶雲街 2 至 8 號及景星街 8 號。空置土地則位於景星街 2 至 6 號。位置圖載於**附錄 I**。

3.2 用地界線

藍屋建築群座落於政府土地上，用地界線圖載於**附錄 II**。

3.3 用地面積

藍屋建築群的用地面積約為930平方米，其中景星街2至6號空置地盤佔地約196平方米。

3.4 主要基準線水平

如**附錄 III**所示，該用地的主要基準線水平大約介乎主水平基準以上約8.7米至11.9米。

用地的資料摘要載於**附錄 IV**。

IV. 建築物資料

4.1 建築物

藍屋建築群由三組建築物及一塊空地組成：第一組建築物位於石水渠街 72 至 74A 號，為四幢四層高建築物；第二組位於慶雲街 2 至 8 號，為四幢三層高建築物；第三組則是位於景星街 8 號的一幢四層高建築物。空地位於景星街 2 至 6 號，原本建有鋪居，後被拆卸並丟空至今。

石水渠街 72 至 74A 號又稱「藍屋」，因其藍色外牆而名命。基於同一原因，慶雲街 2 至 8 號及景星街 8 號也分別被稱為「黃屋」及「橙屋」。上述三組建築物均屬香港少數現存的中式住宅。石水渠街 72 至 74A 號及慶雲街 2 至 8 號在第二次世界大戰前落成，景星街 8 號則於戰後興建。現時，藍屋建築群主要作商業及居住用途，石水渠街 72 至 74A 號內更有醫館及展覽館。

藍屋建築群的建築及結構圖則包括用地平面圖、樓層平面圖、立面圖、剖面圖、地基圖及樓層結構圖，載於**附錄 V**。這些圖則是根據粗略實地量度現有建築物而繪製而成的，有待進一步核證。圖則的 AutoCAD 格式電子版本已載於一隻附於申請資料中的唯讀光碟內。

此外、屋宇署樓宇資訊中心可以提供景星街 8 號的核准建築圖、結構圖及排水設施圖。

顯示藍屋建築群外觀及內部的照片，載於**附錄 VI**。

4.2 歷史評級

石水渠街 72 至 74A 號於 2000 年 12 月被古物諮詢委員會評為一級歷史建築，而慶雲街 2 至 8 號亦於同期被評為二級歷史建築。景星街 8 號則尚未被評級。

「一級歷史建築」的定義是「具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物」，而「二級歷史建築」的定義則是「具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物」。

評級界線圖載於**附錄 VII**。

4.3 用途分配表

(a) 石水渠街72至74A號

樓層	用途	大約樓面面積* (平方米)
地下	林鎮顯醫館〔72號〕、住所〔局部空置〕〔72A號〕、灣仔民間生活館〔74號〕及住所〔74A號〕	246
	後院	44
1樓至3樓	住所，部分為空置單位	789〔每層263〕

(b) 慶雲街2至8號

樓層	用途	大約樓面面積* (平方米)
地下	住所〔局部空置〕〔2號〕及時分天地〔6至8號〕	152
	後院	35
1樓至2樓	住所，部分為空置單位	304〔每層152〕

(c) 景星街8號

樓層	用途	大約樓面面積* (平方米)
地下	空置商舖	48
	後院	30
1樓至3樓	住所	150〔每層50平方米及不包括每層僭建樓面面積約1平方米〕

註：

* 樓面面積包括外牆所佔據及其所包圍的面積。

4.4 建築用料

(a) 石水渠街72至74A號

建築用料	屋頂	混凝土結構屋頂	
	牆壁	磚牆	
	地板	除了72號外，所有上層樓層地板為木板。所有露台、廚房及72號各層為鋼筋混凝土樑板建築。所有地下的地板均由混凝土建成	
	樓梯	木樓梯	
終飾	外牆	泥水批盪配藍、白色鬆漆	
	內牆	地下	<u>牆身：</u> 泥水批盪及油漆； <u>地面終飾：</u> 彩色瓷瓦或無裝飾地板

(b) 慶雲街2至8號

建築用料	屋頂	木桁樑配瓦片屋頂；慶雲街2、6及8號的木屋頂上加了金屬蓋片
	牆壁	磚牆
	地板	鋼筋混凝土樑板建築

	樓梯	木樓梯	
終飾	外牆	泥水批盪配黃色油漆	
	內牆	地下	<u>牆身</u> ： 泥水批盪及油漆 <u>地面終飾</u> ： 彩色瓷瓦或無裝飾地板

(c) 景星街8號

建築用料	屋頂	鋼筋混凝土屋頂	
	牆壁	鋼筋混凝土牆身，3樓部分為磚牆	
	地板	鋼筋混凝土樑板建築	
	樓梯	鋼筋混凝土樓梯	
終飾	外牆	泥水批盪及橙色油漆	
	內牆	地下	<u>牆身</u> ： 泥水批盪，部分油漆部分無終飾； <u>地面終飾</u> ： 泥磚或無裝飾地板
		1樓至3樓	不詳，因未能進入所有住宅單位

4.5 內部通道

4.5.1 一般說明

(a) 石水渠街72至74A號：

共有兩條木樓梯，分別位於石水渠街72號與72A號之間及74號與74A號之間，接連地下至3樓。3樓所有單位內均有梯子通往屋頂。

(b) 慶雲街2至8號：

共有兩條木樓梯，分別位於慶雲街2號與4號之間及6號與8號之間，接連地下至2樓。2號2樓與6號2樓單位內有梯子通往屋頂。

(c) 景星街8號：

各層由一條鋼筋混凝土樓梯連接。

4.5.2 暢通無阻的通道

沒有暢通無阻的通道通往藍屋建築群內各樓層，地下入口的臺階及門檻亦不能符合暢通無阻通道的標準。

4.6 主要改建及加建工程

(a) 石水渠街72至74A號：

在屋宇署取得一份於1953年8月批核有關改建及加建工程的記錄圖〔屋宇署參考編號：2369/S3〕，該圖顯示有關修葺石水渠街72A號及74號的混泥土地板及懸臂式鋼筋混凝土露台欄杆的工程。有關記錄圖則載於**附錄V**。

(b) 慶雲街2至8號：

自1945年以來沒有主要的改建工程。

(c) 景星街2至8號：

景星街2至8號自1886年開始可能是兩層高的典型中式鋪居。景星街2至6號早於30年代初期改建，但後來被拆卸，地盤一直空置至今。景星街8號於1956年拆卸並重建。

景星街8號曾在不同時期進行改建。行人路上方1樓至3樓的陽臺出現記錄圖則上沒有顯示及未經批准而加建的玻璃窗及外牆。所有未經批准的結構須要在復修工程進行時拆除。

4.7 初步結構評估

4.7.1 結構

(a) 石水渠街72至74A號

地面以下約1米之處有約1300毫米闊及250毫米厚的地基基腳。現有地面以100毫米厚的混凝土地板組成。地基資料是根據石水渠街74號旁邊後院探井的資料所得。

除了在第4.6(a)段提及的改建及加建工程記錄圖外，在屋宇署並未能找到現有建築物其他的批核記錄。只能從歷史檔案館找到一張原來建築物的圖則，該圖則包括由地下至3樓的結構圖則及石水渠街和景星街的正立面圖。由於圖則上沒有顯示屋宇署的批核情況及提交日期，此圖則並不能視作建築物的實際竣工圖則。

石水渠街72至74A號的承重紅磚內牆，將該組建築每層分成四個單位。紅磚以水泥砂漿接合及以灰泥抹面。兩條木樓梯是此組建築的唯一通道：一條供石水渠街72及72A號使用，另一條則供石水渠街74及74A號使用。地下承重外磚牆的厚度為580毫米，厚度逐層遞減，屋頂磚牆只有250毫米厚。

屋頂為鋼筋混凝土樑板結構系統，並以磚牆作支撐。石水渠街72號、72A號及74號的屋頂最近才完成修整及維修。石水渠街74A號屋頂的保養情況並不理想，矮磚牆有可見的終飾剝落，屋頂部份地方有垃圾堆積。3樓所有單位內的廚房均有獨立鋼梯通往屋頂。

每層廚房及石水渠街72號上層均為鋼筋混凝土樑板結構。石水渠街72A號及74號上層則為木地板，鋪設在約200毫米乘80

毫米、中至中450毫米、以磚牆作支撐的長方木托樑結構之上。兩個直徑約30毫米、附有錨定板的金屬橫拉杆兩端固定於磚牆上。地下所有地板為混凝土板。

所有面向石水渠街的鋼筋混凝土板露台，均以1米長的鋼筋混凝土樑托作為支撐。

(b) 慶雲街2至8號

屋宇署沒有相關圖則記錄。

地面以下約880毫米之處有約1200毫米闊及400毫米厚的地基基腳。現有地面以320毫米厚的混凝土地板組成。地基資料是根據慶雲街6號旁邊後院探井的資料所得。

慶雲街2至8號的承重紅磚內牆將該組建築每層分成四個單位。紅磚以水泥石灰砂漿接合及以灰泥抹面。兩條木樓梯是此組建築的唯一通道：一條供慶雲街2及4號使用，另一條則供慶雲街6及8號使用。地下承重外磚牆的厚度為400毫米，磚牆厚度於屋頂遞減至360毫米。

斜屋頂以椽及板條為構架，上鋪中式瓦片。原有屋頂上鋪了波紋金屬板，以防屋頂受天氣影響而損壞。獨立鋼梯接連慶雲街2號2樓及6號2樓的廚房至屋頂。通往屋頂的通道慣常地被金屬蓋子鎖上。與木托樑平行的約55毫米闊和100毫米深的鋼鐵工字樑進一步鞏固木屋頂結構。2004年進行檢查時並沒有白蟻侵蝕的記錄，只有因雨水從中式瓦片滲漏而成的可見水跡。

根據在可進入單位的視察，上層樓層為鋼筋混凝土樑板結構。地下所有地板為混凝土板。

(c) 景星街8號

屋宇署備有景星街8號的記錄圖則及設計計算資料，有關圖則於1957年年中獲得批核。此幢四層高的建築物為一般鋼筋混凝土樑柱板結構，建築物周邊範圍共有10條柱。

地基系統為直徑150毫米的入土木樁。101支木樁被打入離地面1.8米深的永久飽和泥土中。每枝450毫米至600毫米厚的鋼筋混凝土樁帽將上層結構的荷載分散至各木樁。

打樁地基支撐柱子，每兩條柱子用鋼筋混凝土橫樑帶去抗衡建築物承受的風力。

上層結構，包括地板、橫樑和柱子，均以比例為1：2：4的混凝土建造，相等於15百萬帕斯卡的混凝土強度。建築物主要的鋼筋為抗拉強度達250百萬帕斯卡的軟鋼。有關抗屈強度的化驗記錄會於下一部份提及。

4.7.2 初步評估

此部分是以2004年進行的測量及所得結果與2008年進行的測試作為根據。以下表格概述對結構物料所作的實地測試及化驗：

實地測試		
參見號	類型	目的
F1	回彈錘測試	透過測試混凝土表面的硬度而對混凝土品質作出比較性評估
F2	混凝土保護層測量	識別混凝土保護層的厚度以評估鋼筋侵蝕的原因
F3	混凝土開放檢驗	檢驗鋼筋的排列及情況

F4	碳化深度測量	識別結構構件的碳化深度及評價其侵蝕情況〔見註釋1〕
F5	半電池潛能測量	對鋼筋侵蝕的嚴重性進行評估
F6	鋼筋截面損失測量	將內藏的鋼筋外露及觀察其截面損失的百分比
F7	木托樑承重測試	對已被挑選而其撓度情況適用的木托樑進行承重測試以評估其承重量
F8	GCO輕型動力觸探探井	挖掘地面以了解其泥土成分承載力及地下地基〔見註釋2〕

實驗室化驗		
參見號	類型	目的
L1	混凝土芯抗壓強度測試	識別現場混凝土芯樣本的抗壓強度〔見註釋3〕
L2	水泥含量測試	確定現場混凝土芯樣本的水泥含量
L3	氯化物含量測試	確定現場混凝土芯樣本的氯離子含量〔見註釋4〕
L4	鋼筋抗拉強度測試	識別內藏於混凝土的鋼筋的抗拉強度
L5	磚塊抗壓強度測試	確定現場磚塊樣本的抗壓強度

註釋

1. 混凝土的碳化程度能夠反映鋼筋的侵蝕程度。測試透過酚酞溶劑與碳化混凝土之間的化學作用，以提供有關混凝土碳化深度的資料。為免破壞現有的地磚，測試於樑板底的混凝土進行。
2. GCO輕型動力觸探可以識別泥土的現場密度及相對壓實度。這測試量度由距離探井底1米處釋放的探頭重物穿透

特定深度所需要的重擊次數。泥土的承載力（單位為千帕斯卡）可被假設為重擊次數的10倍。

3. 不具破壞性的回彈錘測試及具破壞性的混凝土芯鑽探都會進行。兩項測試均可確定現時混凝土的強度。
4. 氯化物含量測試可指出現有混凝土內可構成鋼筋侵蝕的氯離子含量。

(a) 石水渠街72至74A號

於2004年及2008年進行的實地測試及化驗的摘要如下：

測試類型		樣本數目		於2004年進行之測試		於2008年進行之測試	
		現場	實驗室	現場	實驗室		
F1	回彈錘測試	5	-	-	-		
F2	混凝土保護層測量	5	-	2	-		
F3	混凝土開放檢驗	-	-	-	-		
F4	碳化深度測量	10	-	-	-		
F5	半電池潛能測量	-	-	2	-		
F6	鋼筋截面損失測量	7	-	-	-		
F7	木托樑承重測試	4	-	-	-		
F8	GCO輕型動力觸探探井	-	-	1	-		
L1	混凝土芯抗壓強度測試	-	3	-	-		
L2	水泥含量測試	-	10	-	-		
L3	氯化物含量測試	-	10	-	-		
L4	鋼筋抗拉強度測試	-	-	-	1		

L5	磚塊抗壓強度測試	-	-	-	1
----	----------	---	---	---	---

(i) 一般觀察

根據觀察，這組建築結構沒有明顯的過度撓度或位移，因此結構荷載力似乎沒有受到缺陷嚴重影響。某些橫樑及露台底部出現小規模的空隙或凹陷範圍。如有需要，建議在詳細設計階段進行進一步的研究。

(ii) 現有地基

地面挖掘了1.3米深的探井，目的為研究這組建築的地基系統、泥土情況及其承載力。

距離現時地面1米之處找到約1300毫米闊及250毫米厚的基腳。現有地面以100毫米厚的混泥土地板組成。地基資料是根據石水渠街74號旁邊後院探井資料所取得的。

GCO輕型動力觸探結果顯示地基以下的泥土承載力為24擊，因此假設可允許的承載力為240千帕斯卡。不過，GCO輕型動力觸探只容許檢查局部的承載力以及會受局部情況影響，例如與卵石或混泥土地基墊層相撞，因此建議透過進一步測試以作全面評估。

(iii) 混泥土強度

由回彈錘測試得出的混泥土強度為24至46百萬帕斯卡，至於由壓縮測試得出的混泥土強度則為18.5至32.5百萬帕斯卡。由回彈錘測試得出的結果貫徹地較土芯測試為高。然而，在回彈錘測試中得出較高的混泥土強度，可能是由於碳化作用令混泥土的表面硬化，這種混泥土表面硬化並不會提升混泥土的真正強度。兩份結果有顯著的差別，顯示混泥土的品質不一致。

(iv) 鋼筋強度

一個抽取於樓板底、長度為335毫米的鋼筋樣本在中軸伸延載荷中作抗拉強度測試。抗屈應力及抗拉強度分別為303百萬帕斯卡和360百萬帕斯卡。

(v) 碳化深度

碳化測試結果顯示現有橫樑的碳化深度普遍超過80毫米，證明混凝土外圍包括測試範圍的鋼筋已被碳酸化，所以鋼筋很有可能已被侵蝕。相比下，現有地板普遍只錄得低於10毫米的碳化深度，顯示只有混凝土保護層深度被碳酸化。因此，橫樑的混凝土對其內藏鋼筋的保護甚為不足。

(vi) 混凝土水泥含量

水泥含量測試結果顯示橫樑及地板只有低水平的水泥含量，分別為12.5%及12.8%，稍低於倫敦市議會〔LCC〕—1915規定的最低1:2:4混合份量的最少水泥含量。

(vii) 鋼筋侵蝕及混凝土剝落

測試結果顯示地板樣本有高的氯化物含量，從水泥中量度出的最大數據為1.43%。重點記錄抽取超出屋宇署規定的高氯化物含量地板樣本位置的物料測試地點圖載於**附錄V**。若要全面評估混凝土的情況，便須作進一步的測試。

鋼筋混凝土構件被打開以抽取鋼筋樣本作鋼筋截面損失測量。結果顯示地板及露台的鋼筋已有中度至嚴重程度的侵蝕。不同測試點有不同的鋼筋截面損失，介乎10%至30%不等。

(viii) 混凝土保護層

不同地點的混凝土保護層厚度不同，由30毫米至60毫米不等，顯示結構構件的保護層普遍符合當年建造時期的設計要求，即大約0.5吋〔12.7毫米〕。

(ix) 白蟻檢查

白蟻檢查結果顯示這組建築於2004年檢查期間並沒有受白蟻侵擾。不過，藍屋的兩個單位內有舊白蟻管。

(b) 慶雲街2至8號

於2004年及2008年進行的實地測試及化驗之摘要如下：

測試類型		樣本數目		於2004年進行之測試		於2008年進行之測試	
		現場	實驗室	現場	實驗室		
F1	回彈錘測試	4	-	-	-		
F2	混凝土保護層測量	3	-	-	-		
F3	混凝土開放檢驗	-	-	-	-		
F4	碳化深度測量	11	-	-	-		
F5	半電池潛能測量	-	-	1	-		
F6	鋼筋截面損失測量	7	-	-	-		
F7	木托樑承重測試	-	-	-	-		
F8	GCO輕型動力觸探探井	-	-	1	-		
L1	混凝土芯抗壓強度測試	-	3	-	-		
L2	水泥含量測試	-	11	-	-		
L3	氯化物含量測試	-	11	-	-		

L4	鋼筋抗拉強度測試	-	-	-	1
L5	磚塊抗壓強度測試	-	-	-	1

(i) 一般觀察

根據觀察，這組建築結構沒有明顯的過度撓度或位移，因此結構荷載力似乎沒有受到缺陷嚴重影響。某些橫樑及露台底部出現小規模的空隙或凹陷範圍。如有需要，建議在詳細設計階段進行進一步的研究。

(ii) 現有地基

地面挖掘了1.5米深的探井。距離現時地面880毫米之處找到1200毫米闊及400毫米厚的地基基腳。現有地面以320毫米厚的混泥土地板組成。地基資料是根據慶雲街6號旁邊後院探井的資料所得。

GCO輕型動力觸探在探井底進行。填料一擊假設承載力為10千帕斯卡。結果顯示地基以下的泥土承載力為3擊，因此假設可允許的承載力為30千帕斯卡。於藍屋及黃屋進行的GCO輕型動力觸探均得出不一致的結果，反映測試可能有系統性的錯誤，例如受到局部情況以及造工影響，因此建議透過進一步的測試以作全面評估。

(iii) 混凝土強度

由回彈錘測試得出的混凝土強度為30至42百萬帕斯卡，至於由壓縮測試得出的混凝土強度則為29至32百萬帕斯卡。由回彈錘測試得出的結果貫徹地較土芯測試為高。然而，在回彈錘測試中得出較高的混凝土強度，可能是由於碳化作用令混凝土的表面硬化，這種混凝土表面硬

化並不會提升混凝土的真正強度。兩份結果有顯著的差別，顯示混凝土的品質不一致。

(iv) 鋼筋強度

三個抽取於樓板底、長度為335毫米的鋼筋樣本在中軸伸延載荷中作抗拉強度測試，抗拉強度由212百萬帕斯卡至355百萬帕斯卡。鋼筋的抗屈強度由175百萬帕斯卡至295百萬帕斯卡。如予設計之用，可以從最終拉應力除以1.2而得出屈服強度。

(v) 碳化深度

碳化測試結果顯示現有橫樑及地板的碳化深度普遍超過70毫米，證明外圍包括測試範圍的鋼筋已被碳酸化，所以鋼筋很有可能已被侵蝕。因此，橫樑及地板的混凝土對其內藏鋼筋的保護甚為不足。

(vi) 混凝土水泥含量

水泥含量測試結果顯示橫樑及地板只有低水平的水泥含量，分別為10.3%及11.5%，稍低於倫敦市議會〔LCC〕— 1915規定的最低1:2:4混合份量的最少水泥含量。

(vii) 鋼筋侵蝕及混凝土剝落

測試結果顯示地板樣本有高的氯化物含量，從橫樑樣本及地板樣本量度出的最大數據為分別為1.71%及0.37%。記錄抽取超出屋宇署規定的高氯化物含量地板樣本位置的物料測試地點圖載於**附錄V**。相比下，現有橫樑鋼筋被侵蝕的機會較地板為高。若要全面評估情況，便須作進一步的測試。

鋼筋截面損失測量結果顯示地板鋼筋已有中度至嚴重程度的侵腐蝕。不同測試點有不同的鋼筋截面損失，介乎10%至30%不等。

(viii) 混凝土保護層

不同地點的混凝土保護層厚度不同，由15毫米至43毫米不等，顯示結構構件的保護層普遍符合當年建造時期的設計要求，即大約0.5吋〔12.7毫米〕。

(ix) 白蟻檢查

白蟻檢查結果顯示這組建築於2004年檢查期間並沒有受白蟻侵擾。不過，這組建築的一個單位內有白蟻翼及白蟻屍體。

(c) 景星街8號

於2004年及2008年進行的實地測試及化驗之摘要如下：

測試類型		樣本數目		於2004年進行之測試		於2008年進行之測試	
		現場	實驗室	現場	實驗室	現場	實驗室
F1	回彈錘測試	-	-	4	-	-	-
F2	混凝土保護層測量	-	-	2	-	-	-
F3	混凝土開放檢驗	-	-	2	-	-	-
F4	碳化深度測量	-	-	4	-	-	-
F5	半電池潛能測量	-	-	4	-	-	-
F6	鋼筋截面損失測量	-	-	-	-	-	-
F7	木托樑承重測試	-	-	-	-	-	-
F8	GCO輕型動力觸探探井	-	-	-	-	-	-

L1	混凝土芯抗壓強度測試	-	-	-	2
L2	水泥含量測試	-	-	-	-
L3	氯化物含量測試	-	-	-	-
L4	鋼筋抗拉強度測試	-	-	-	1
L5	磚塊抗壓強度測試	-	-	-	1

(i) 一般觀察

根據觀察，建築物結構沒有明顯的過度撓度或位移，因此結構荷載力似乎沒有受到缺陷嚴重影響。某些橫樑及簷篷底部出現小規模的空隙或凹陷範圍。

由於屋宇署備有橙屋已批核的記錄圖則及設計計算資料，故此沒有進行大規模的實地物料測試，以減少對現有建築物的滋擾。

(ii) 現有地基

由於屋宇署備有地基和構架圖則記錄，故此沒有在橙屋進行探井和GCO輕型動力觸探。經批核圖則記錄顯示橙屋的地基為深樁地基，倘在詳細設計階段有需要的話，可進行進一步測試。

(iii) 混凝土強度

混凝土抗壓強度測試結果顯示，現有橫樑混凝土的抗壓強度介乎15.5至17.5百萬帕斯卡。存放在屋宇署的景星街8號之記錄圖則顯示有關的1:2:4混凝土強度達15百萬帕斯卡，化驗結果與屋宇署存放的記錄圖則相符。

(iv) 鋼筋強度

一個抽取於樓板底，長度為380毫米的鋼筋樣本在中軸伸延載荷中作抗拉強度測試。局部地方的抗拉強度為414百萬帕斯卡，建議於更多地點作進一步的測試以確定實際情況。

(v) 磚塊強度

從地下磚牆抽取一塊牆磚出來作測試抗壓強度。量度出的抗壓強度為25百萬帕斯卡。

(vi) 碳化深度

概括來說，碳化深度超過110毫米，證明外圍包括測試範圍的鋼筋已被碳酸化及侵蝕。現階段並沒有進行氯化物含量測試，建議在詳細設計階段進行有關測試。

(vii) 混凝土水泥含量

現階段並沒有進行水泥含量測試，建議在詳細設計階段進行有關測試。

(viii) 鋼筋侵蝕及混凝土剝落

測試顯示，三組建築物其中最主要的缺陷為內藏鋼筋被侵蝕，導致部分混凝土結構構件剝落。剝落及鋼筋侵蝕常出現於舊式建築物，尤其是樓齡超過50年的建築物。

半電池潛能測量結果顯示景星街8號的鋼筋侵蝕情況嚴重，建議於日後詳細研究剩餘的橫切面範圍及作有關的結構強度分析，以找出合適的修補範圍和方法。

(ix) 混凝土保護層

鋼筋的混凝土保護層有明顯變化，以下為有關概要：地板底面的混凝土保護層為20至45毫米，橫樑底的混凝土保護層為10至50毫米，而簷篷底的混凝土保護層為45至60毫米。粗劣的造工或許是導致混凝土保護層不一致的原因。局部的橫樑底有低至10毫米的不充分保護層，是導致內藏鋼筋嚴重侵蝕的普通原因之一。侵蝕程度亦顯示於碳化深度測量結果。

(x) 白蟻檢查

橙屋可以進入的範圍只有地下。在實地視察中，並無發現木製品。由於只有木製結構較易遭白蟻侵襲，故此沒有為橙屋進行白蟻檢查。

4.7.3 載荷評估

(a) 石水渠街72至74A號

在2004年，石水渠街74號1樓及2樓進行了木托樑的荷載量確認測試。於木托樑加上5千帕斯卡的外加荷載，以測試木托樑中跨及四分之一跨的撓度。

最大的撓度為3.15毫米至7.1毫米不等，遠少於可容許撓度，即11.4毫米〔跨距4100/360〕，顯示木托樑及地板系統可以承受5千帕斯卡的設計外加荷載。不過，測試只是在被挑選的空置單位內進行，未必能夠反映其餘未能進入的單位之承重能力，故建議作進一步的荷載測試，以評估未能進入的單位之情況。

根據數個假設，對地基基腳進行了荷載量評估。倫敦市議會〔LCC〕— 1915規定的住宅外加荷載為70磅／平方尺〔3.35千帕斯卡〕，而現有終飾的恆載為0.6千帕斯卡。由於現有地

磚將作保留，因此不允許削減終飾的恆載。根據探井及GCO輕型動力觸探的結果，現時地基腳奠於低承載力的泥土上。初步荷載檢查顯示，上層樓層的最大外加荷載建議為3.0千帕斯卡，而地下能承受的外加荷載則為5.0千帕斯卡。以下列舉《建築物(建造)規例1990》中所規定的樓面用途及由2.0千帕斯卡至5.0千帕斯卡的最少外加荷載，作為參考：

類別編號	用途	最小外加荷載 〔千帕斯卡〕
1	下述地方的樓面 — 集體寢室； 醫院病房、睡房、洗手間； 旅館及汽車旅館私用客廳、睡房、洗手間	2.0
2	下述地方的樓面 — 住用建築物； 醫院診室； 醫院手術室及X光室〔設備待定，但不少於〕； 幼兒中心及幼稚園	2.5
3	下述地方的樓面 — 學院及學校課室、講室； 學院及學校實驗室〔設備待定，但不少於〕； 作一般用途的辦公室； 沒有藏書的閱覽室； 不能用作集會用途的康樂場地、桌球室、保齡球場； 沒有中央動力機械亦沒有貯存物品的輕型工作室	3.0

4	<p>下述地方的樓面 —</p> <p>設有固定座位的集會場地；</p> <p>銀行大堂；</p> <p>禮拜堂、教堂及舉行崇拜的地方〔設有固定座位者〕；</p> <p>並非在住用建築物內的廚房及洗衣房〔設備待定，但不少於〕</p> <p>*設有固定座位指相當可能不會有移走座位和將空間用作其他用途的情況出現</p>	4.0
5	<p>下述地方的樓面 —</p> <p>藝術館；</p> <p>設有固定座位的集會場地；</p> <p>舞廳；</p> <p>百貨公司、超級市場及陳列和售賣商品的店舖；</p> <p>建築物之間的行人天橋、行人路、平台、廣場及用作供行人往來的地方；</p> <p>大看台；</p> <p>健身室；旅館及汽車旅館酒吧、門廳、休息室、公眾房間、餐廳；</p> <p>有藏書的圖書館〔不包括圖書館書庫〕；</p> <p>供貯存物品和一般存檔用的辦公室；</p> <p>公眾大堂及休息室；</p> <p>食肆、夜總會、食堂、快餐店及須支承群眾荷載的餐廳；</p> <p>劇院及戲院</p>	5.0

(b) 慶雲街2至8號

與石水渠街72至74A號的情況相似，根據數個假設，對地基腳進行了荷載量評估。現有的設計外加荷載及終飾恆載分別假定為3.35千帕斯卡及0.6千帕斯卡。由於現有地磚將作保

留，因此不允許削減終飾的恆載。根據土地勘測資料及初步荷載檢查，上層樓層的最大外加荷載建議為3.0千帕斯卡，而地下的最大外加荷載則建議為5.0千帕斯卡。

(c) 景星街8號

由於橙屋內有單位無法進入，故此沒有進行荷載量確認測試。設計的外加荷載，是根據屋宇署所提供的資料而得出。以倫敦市議會〔LCC〕— 1938為根據的設計外加荷載總結如下：

樓層	用途	外加荷載 (千帕斯卡)	終飾 (千帕斯卡)
地下	店鋪	-	-
1樓至3樓	住宅	2.39 (50磅／平方呎)	0.57 (12磅／平方呎)
天台	可到達的天台	2.39 (50磅／平方呎)	0.96 (20磅／平方呎)
1樓至3樓 簷蓬*	-	2.39 (50磅／平方呎)	0.57 (12磅／平方呎)

* 在記錄圖則顯示的簷蓬現已被改建成陽臺。

記錄圖則顯示單一木樁的荷載力為5公噸(50 kN)。根據建築物的使用期，原本的設計荷載稍為減少，我們建議上層樓層及天台的最高外加荷載分別為2.0千帕斯卡，地下則為5.0千帕斯卡。我們亦建議申請機構作進一步勘測，以確定建築物包括上層結構和地基的結構能力。如將來的方案包括改變用途、加建或改建，或需根據現行法例的要求檢查建築物的結構。

4.7.4 建議

若要確定建築群及其結構構件竣工時及現時的狀況，便須對結構構件進行更全面的實地調查及適當的實驗室測試。由於在進行初步結構評估時藍屋建築群內有一部份單位不能進入，因此須進行進一步的結構評估。

4.7.5 結論

此初步結構評估報告是以2004年及2008年實地測試及化驗結果作為根據。2008年的測試結果應作為早前報告的補充。在準備此結構評估報告期間，並沒有在未能進入的單位進行任何測試。

實地視察時發現有混凝土及磚塊剝落的情況，建築物正不斷損壞，因此建議進行改善工程以提升現有結構的耐久性。通過初步的荷載評估，三組建築物的地基僅僅可以承受建築物原先設計的荷載，所以並不建議增加樓面的外加荷載。我們建議待所有單位可以進入後，須進行更全面的狀況勘測及化驗以評估結構狀況。

4.8 按照《建築物條例》尚須進行的工程

根據《建築物條例》第26條，屋宇署於2007年12月27日向慶雲街4號業主發出有關修葺建築物內不合規格的批盪及結構的修葺通知，有關的修葺通知已於2009年1月22日被履行。

根據《建築物條例》第26條及28條，屋宇署於2008年12月19日向石水渠街74A號業主分別發出有關修葺建築物內不合規格的批盪及結構，以及有關調查和維修排水系統的修葺通知，這些修葺通至今未被履行。

4.9 屋宇裝備及公用設施

藍屋建築群現有屋宇裝備和公用設施表列如下：

(a) 石水渠街72至74A號

屋宇裝備及公用設施	現有設備
機械、通風和空調系統裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 建築物內未見空調系統。 ▪ 建築物內亦未見抽氣扇／掛牆扇。
消防裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 建築物內未見濕式消防系統〔即消防龍頭／喉轆及灑水系統〕。 ▪ 建築物內未見手動火警鐘、亮燈警報器或自動火警警報器。 ▪ 建築物內亦未見出口標誌或緊急照明。
供電	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 72與72A號及74與74A號地下之樓梯入口各自裝有一個100A三相供電連漏電斷路器。 ▪ 地下樓梯較高位置裝有供住宅及商舖之用的香港電燈有限公司〔港燈〕電錶。 ▪ 72至72A號共有八個港燈電錶，兩個為地下商舖而設，其餘六個則為一樓至三樓的住宅單位而設。商舖及住宅單位的總掣額定值為60安培〔雙極開關〕。 ▪ 74至74A號有類似的電錶裝置安排。 ▪ 沒有發電機組或緊急供電。

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 只有72號三樓的電錶被截斷電力及移除，其餘空置單位仍然接駁電源。 ▪ 雖然空置單位內仍留有分支電路，但經已破爛，所以不建議再使用。
升降機	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 建築物並未設有升降機或自動扶梯。
水管及排水裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 每個住宅單位及商舖均裝有直徑22毫米的獨立食水管。 ▪ 建築物內未有沖廁水供應。 ▪ 建築物頂層的地面水以雨水管收集，並排入地下的明渠，但未有妥當地連接到政府的總雨水渠。 ▪ 裝有直立式渠閘的管道從每層廚房連接雨水管。此安排被視為違反現時《建築物條例》。 ▪ 地段內並未見污水管，亦未見污水末端沙井，但是可容許於72號及74A號地下後院建造一個能接連至政府總污水管的新終端沙井。
煤氣裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 未見建築物接駁煤氣供應。

(b) 慶雲街2至8號

屋宇裝備及公用設施	現有設備
機械、通風和空調系統裝置	<ul style="list-style-type: none">▪ 建築物內未見空調和通風系統。▪ 建築物內亦未見抽氣扇／掛牆扇。
消防裝置	<ul style="list-style-type: none">▪ 建築物內未見濕式消防系統〔即消防龍頭／喉轆及灑水系統〕。▪ 建築物內未見手動火警鐘、亮燈警報器或自動火警警報器。▪ 建築物內亦未見出口標誌或緊急照明。
供電	<ul style="list-style-type: none">▪ 透過架空電纜，石水渠街74至74A號的熔絲斷路器為慶雲街2至8號供電。有關電纜接駁至2至4號及6至8號地下樓梯入口終止。▪ 地下樓梯較高位置裝有供住宅及商舖之用的港燈電錶。▪ 2至4號設有六個港燈電錶，兩個為地下商舖而設，其餘四個則為一樓及二樓住宅單位而設。商舖及住宅的總掣額定值為60安培〔雙極開關〕。▪ 6至8號有類似的電錶裝置安排。▪ 沒有發電機組或緊急供電。▪ 空置單位仍然接駁電源。▪ 雖然空置單位內仍留有分支電路，但經已破爛，所以不建議再使用。

升降機	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 建築物並未設有升降機或自動扶梯。
水管及排水裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 每個住宅單位及商舖均裝有直徑22毫米的獨立食水管。 ▪ 建築物內未有沖廁水供應。 ▪ 建築物頂層的地面水以雨水管收集，並排入地下的明渠，但未有恰當地連接到政府的總雨水渠。 ▪ 地段內並未見污水管，亦未見污水末端沙井，但是可容許於後院建造一個能接連至政府總排水管的新的末端沙井。
煤氣裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 未見建築物接駁煤氣供應。

(c) 景星街8號

屋宇裝備及公用設施	現有設備
機械、通風和空調系統裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 由於建築物還在使用，因此其住宅單位內仍有獨立掛窗空調及抽氣扇。
消防裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 建築物內未見濕式消防系統〔即消防龍頭／喉轆及灑水系統〕。 ▪ 建築物內未見手動火警鐘、亮燈警報器或自動火警警報器。 ▪ 建築物內亦未見出口標誌或緊急照明。

供電	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 地下樓梯入口設有60A三相供電連漏電斷路器。 ▪ 地下樓梯較高位置裝有供住宅單位及商舖之用的港燈電錶。 ▪ 建築物設有四個港燈電錶，一個為地下商舖而設，其餘三個則為一樓至三樓住宅單位而設。商舖及住宅單位的總掣額定值為60安培〔雙極開關〕。 ▪ 沒有發電機組或緊急供電。
升降機	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 建築物並未設有升降機或自動扶梯。
水管及排水裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 每個住宅單位及商舖均裝有直徑22毫米的獨立食水管。水錶設於地下後院。 ▪ 建築物內未有沖廁水供應。 ▪ 建築物頂層的地面水以雨水管收集，並排入地下的明渠。終端雨水沙井設於地下後院。 ▪ 建築物裝有直徑100毫米的熱塑材料污水管及直徑50毫米的反虹吸排氣管，並駁向地下後院的終端沙井。雖然地段內有沙井存在，但屋宇署及渠務署均沒有相關的污水渠道接駁記錄。

煤氣裝置	▪ 未見建築物接駁煤氣供應。
------	----------------

4.10 經常性開支

為方便申請機構推算營運開支和填寫申請表第III章第(2)節D部所需的資料，我們在**附錄VIII**載列我們所預計有關歷史建築的部分一般經常項目的開支，包括電費、水費及排污費、差餉和地租。請注意，預計的開支是按可能用途和有關假定而計算，只供參考之用。我們建議申請機構就其建議及特定的營運要求，自行作出所需調整。

藍屋建築群的建築物資料概要**附錄IV**。

V. 周圍環境及前往途徑

5.1 毗鄰環境

藍屋建築群位於灣仔最南端，除了被商業大廈及住宅包圍外，建築群附近也有若干古蹟存在。

灣仔街市〔三級歷史建築〕位於藍屋建築群北面，建築群南面則有位於石水渠街街尾的北帝廟〔或稱玉虛宮，一級歷史建築〕。藍屋建築群西面有舊灣仔郵政局〔現為法定古蹟的灣仔環境資源中心〕，而洪聖廟〔一級歷史建築〕則位於西面更遠位置。

除此之外，從藍屋建築群向北步行約10分鐘便可到達灣仔港鐵站。顯示毗鄰環境的圖則載於**附錄IX**。

5.2 前往途徑

藍屋建築群的前往途徑圖則載於**附錄X**。

5.2.1 車輛通道

車輛可到達全部屬單程路的石水渠街、慶雲街及景星街。石水渠街可由堅彌地街及吉安街進入，慶雲街可從石水渠街進入，而景星街則與堅彌地街相連。由於道路狹窄，貨車不准駛入景星街，但可沿吉安街進入石水渠街。

基於道路狹窄及藍屋建築群鄰近範圍的路面活動頻繁，遊客到建築群遊覽前必須預早籌劃妥當，以及盡量避免使用旅遊車與長車進入有關範圍。

5.2.2 緊急車輛通道

石水渠街、慶雲街及景星街均可作為藍屋建築群的緊急車輛通道。

5.2.3 上落客貨區

該址沒有提供上落客貨區。若現場交通情況許可，可以在石水渠街、慶雲街及景星街直接上落客貨，不過要注意景星街雙數號碼地段被劃為上午七時至午夜「禁止停車限制」範圍。

5.2.4 停車處

該址未設有停車場，但石水渠街及慶雲街設有收費泊車位。

5.2.5 行人通道

石水渠街、慶雲街及景星街三組建築物前分別設有行人路。

5.2.6 暢通無阻的通道〔該址〕

有車輛通道前往三組建築物。建築物的地下須興建新的斜路，以提供進入建築物的通道。由於藍屋位於陡斜的街道上，提供進入建築物通道或會涉及規模較大的建築改建工程。

5.2.7 垃圾收集站

該址未設有垃圾收集站，最近的收集站是位於春園街及交加街交界的春園街垃圾收集站。

VI. 保育指引

6.1 一般保育方法

6.1.1 現建議所有申請機構在擬訂修復工程建議書時，應充分顧及《威尼斯憲章》（國際古蹟遺址理事會）、《布拉憲章》（澳洲國際古蹟遺址理事會）和《中國文物古蹟保護準則》（中國國際古蹟遺址理事會）內所確立的文物保育國際原則。

6.1.2 我們明白要在保持這些歷史建築的建築真確性與符合現行《建築物條例》及關連條例的法定要求之間取得平衡，是一個複雜的問題。關於這點，我們建議：

- (a) 在進行主要改建及加建工程和重要的用途改變時，應將歷史建築妥善提升至符合現行《建築物條例》的樓宇安全及衛生水平。建築物可予選擇的用途，或會受保存重要建築特色（載於**附錄 XI**）的需要、場地限制或過高的修建費用而有所局限；及
- (b) 應盡力保存歷史建築的外牆，如需進行加建或改建工程，亦應在有關建築物的後方或其他較不顯眼處進行。除非是本保育指引所容許的，否則整體上不應改動建築物的原有外牆，也不得對外牆作出干擾，即不得對有關處所進行任何大型的外部加建或改建工程。重新粉飾外牆時，只限使用與建築物年份和特色協調的顏色，而且所使用的塗料必須是可還原的¹。所有固定的指示標誌應與建築物外牆的年份和特色配合，並且在安裝前須先得到古物古蹟辦事處（古蹟辦）的批准。然而，屬暫時性

¹ 「可還原」指一項行動或工序可於日後取消或移除，而不會對歷史地點或歷史建築物（視乎情況而定）造成實質的傷害、損失、破壞或改變。

質的指示標誌（例如橫額、展板等）的種類或設計不受限制，惟數量不能過多。

6.1.3 關於為符合建築方面的法定要求而進行的修葺工程，現提供以下一般指引供申請機構參考。然而，不得視以下指引為已經盡列所有規定，成功申請機構務必須就他們的建議書參閱有關主管當局（包括屋宇署、消防處、渠務署等）的所有規定。

可能進行的建築工程	保育指引
a) 逃生通道	任何涉及對門道、梯級等進行改動或加建的改善工程，均須事先得到古蹟辦批准。
b) 緊急車輛通道	緊急車輛通道應與周圍環境融合，以保存建築的歷史特色。
c) 天然光線和通風	除非得到古蹟辦批准，否則不准改建或加大任何原有的窗戶，也不准加設任何新的窗口。
d) 暢通無阻的通道	任何擬為殘疾人士進行的通道改善工程，均須顧及建築物和周圍環境的歷史完整性，特別是建築物的立面。
e) 樓面、門、牆和樓梯的耐火結構	任何擬為符合現行規定而需要進行的改善工程，均須顧及有關構件的歷史完整性和所用物料，有關構件很可能須原址保留。
f) 樓面負荷量	任何擬為符合「改變用途」規定而需要進行的改善工程，均須顧及有關樓面的歷史完整性和所用

	物料。應就建議的改善工程徵詢註冊結構工程師的意見。
g) 屋宇設備	任何擬對電力供應、空氣調節和消防裝置進行的改善工程，均應確保工程不會對歷史建築物造成「不可還原」的情況。
h) 水管和衛生裝置	如發現具「歷史特色的裝置」，必須予以保留。但現代的裝置，則可按需要再用、替換或增加數量。
i) 污水渠、排水系統和廢物處置設施	應檢查所有將會留用的排水設施，並按需要進行翻修工程；應確定現有系統的容量，以及核准廢物處置方式是否合乎需要，可按需要進行改善工程。

6.1.4 各幢歷史建築的狀況都是獨有的，故此各幢歷史建築在進行修葺工程時所遇到的問題，應按個別情況處理。如因有關的活化再利用建議引致須遵守某些法定要求，而結果未能遵從本保育指引所列的保育規定，應向古蹟辦尋求批准。

6.1.5 因修復工程會無可避免地對該歷史建築構成影響，故此成功申請機構必須提交「文物影響評估」以供古蹟辦認可及呈交古物諮詢委員會作進一步諮詢。

6.1.6 應從發展局的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》上《維修及修復有歷史性樓宇》類別，委聘一名專門承建商（下稱維修及修復專門承建商），作為總承建商或自選分包商進行修復工程。該名維修及修復專門承建商須負責進行**附錄 XI** 載列的「須予保存的建築特色」的維修及修復工

程。倘若該名維修及修復專門承建商只獲委聘為進行文物保育工程的自選分包商，則獲選機構須根據工程的預算造價，另行從發展局的《認可公共工程承建商名冊》上合適的類別委聘總承建商（名單見<http://www.devb-wb.gov.hk/>）。負責所有建造工程的總承建商，亦須名列在建築事務監督根據《建築物條例》（第123章）備存的有關承建商名冊上。修復工程的所有其他自選分包商，均須從發展局的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》上的合適類別中委聘。有關修復工程須達到古蹟辦滿意的水平。

6.2 具體保育規定

- 6.2.1 藍屋建築群由三組唐樓建築及一塊主要為空地的地段組成，唐樓建築分別是位於石水渠街72至74A號、慶雲街2至8號和景星街8號。
- 6.2.2 石水渠街72至74A號的建築，包括四幢樓高四層的舖居。建築物底層用作商舖，樓上各層則作為住宅之用途，設有共用樓梯通往上層。每個住宅單位的前端均包括一間敞大而未被分間的房間；而廚房及天井則在單位的後端。面向石水渠街的外牆，每層均設有懸臂式混凝土外廊，盡顯香港戰前唐樓典型的建築特色。由政府擁有的單位，外牆都髹上藍色油漆，因此這幢建築物被稱為「藍屋」，成為了灣仔區的地標建築。
- 6.2.3 慶雲街2至8號的建築物包括四幢中式住宅。建築物均樓高三層，地下用作商舖，樓上各層則作為住宅（即原裝的舖居布局），現時也保留這種舖居樣式。這四幢建築物是由兩組各兩幢相差數年落成的建築所組成，因此，兩組建築物正立面的設計風格有少許不同。但四幢建築物的內部布局大致相同：均是大廳在前，廚房和天井在後。有別於石水渠街72至

74A號的建築物，這幢位於慶雲街的建築物沒有向街的露台，但每戶均有大窗戶以作採室光之用。建築物其中一個特色是它的中國式金字頂及側面山牆。

- 6.2.4 位於景星街8號的建築物，展示了香港60年代典型唐樓的實用建築風格。建築物只有很少獨特的建築特色，除了一部分外牆凹入而與其他平面外牆形成對比外，還有一道側面外牆依然保留了昔日附於磚牆上的舖居遺跡。
- 6.2.5 這三組建築物主要作為住宅用途，屬於基本和簡單的建築風格，但這些建築物仍包含了多項別具特色的元素（見**附錄 XI**），這些元素必須原址保存，並按需要保養維修。
- 6.2.6 原建築物多年來曾進行若干從文物保育角度來看屬於不適當的改動或增建工程，現建議在可能情況下拆除這些改建物或加建物，並且修復及還原建築物，使其建築風貌得以恢復，以全面展現建築群內三組中式住宅的文化意義。有關保育處理的規定和建議分別載於**附錄 XII**和**XIII**。
- 6.2.7 應盡一切努力，實施保育指引**附錄 XII**載列的所有「處理規定」，假如未能遵從「處理規定」，應向古蹟辦提供理由以供考慮。保育指引**附錄 XIII**載列對歷史建築物的若干「處理建議」，應在切實可行的範圍內實施這些建議。

VII. 城市規劃事宜

藍屋建築群劃位於核准市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃圖編號S/H5/URA2/2之內。整套發展計劃圖包括《圖則》、《註釋》及《說明書》，可從城市規劃委員會〔下稱城規會〕的網站〔<http://www.info.gov.hk/tpb/>〕下載。相關發展計劃圖的《圖則》及《註釋》載於**附錄XIV**。

根據發展計劃圖，發展計劃範圍〔即藍屋建築群〕被指定為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」地帶。此地帶的發展計劃根據《市區重建局條例》第25條擬備，規劃意向主要是保留石水渠街72號至74A號及慶雲街2至8號作文化、社區及商業用途，以及提供戶外公共空間作各種康樂用途，以配合當地居民及其他市民的需要。任何現有建築物的拆卸、加建、改動及/或修改〔景星街8號的拆卸工作和附屬於及直接與經常准許的用途有關的輕微改動及/或修改工程，不在此限〕，或現有建築物的重建，須根據《城市規劃條例》第16條向城規會申請許可。除此之外，此地帶須提供最少220平方米的公眾休憩用地。

「其他指定用途」地帶的《註釋》〔**附錄XIV**〕載列經常准許的用途或發展〔「第1欄」用途〕，以及須向城規會申請批准的用途或發展〔「第2欄」用途〕。如欲申請進行第2欄所載的用途，必須根據《城市規劃條例》第16條向城規會作出申請。倘若申請機構提出的擬議用途不屬第1欄或第2欄所載的類別，則申請機構須根據《城市規劃條例》第12A條向城規會申請，要求城規會考慮修訂發展計劃圖的區劃方式。

在提交申請之前，申請機構可先向位於香港北角渣華道333號北角政府合14樓的港島規劃處〔電話：2231 4957〕查詢。

城規會在收到根據《城市規劃條例》第16條提出的申請後，一概會在兩個月內予以考慮。城規會或會拒絕或批准有關申請，並且有可能附加或不附加條件。城規會就申請作出的決定，會在有關會議的記錄獲得通過後〔一般為會議後兩星期〕，以書面形式通知申請人。

VIII. 土地及樹木保育事宜

8.1 土地事宜

藍屋建築群用地坐落於政府土地上，用地界線圖載於**附錄II**。

現時居住在藍屋建築群內的租戶（包括非住宅租戶及住宅租戶）可以選擇留在該址，他們將會成為日後保存及活化計劃的重要元素。已經選擇留下/或會留下的租戶清單，載於**附錄XV**。

8.2 樹木事宜

用地範圍內並無名列康樂及文化事務署的《古樹名木冊》的樹木。然而，景星街2至6號空地上有四棵樹木，樹幹直徑約由160毫米至超過550毫米不等。

一般而言，活化項目不得干擾有關用地或鄰近地方生長的樹木，除非事先得到地政專員或適當主管當局給予書面許可，而有關當局在給予許可時，可施加其認為合適的條件例如移植樹木、補償種植或重植樹木等。成功的申請機構須要負責活化項目用地範圍內的園藝及樹木保養。

景星街2至6號四棵樹木的位置圖載於**附錄XVI**。

IX. 斜坡維修

藍屋建築群用地範圍並無斜坡，故無須進行斜坡維修工作。

X. 符合可行用途的技術規格

10.1 可予考慮的用途

藍屋建築群可作活化再用的用途包括：

- (a) 中醫藥店 / 商店及服務
- (b) 社會服務 / 社區中心
- (c) 教育 / 遊客中心
- (d) 展覽場地
- (e) 藝術工作室
- (f) 提供給現時住客的住宅
- (g) 旅舍
- (h) 休憩用地

根據我們所得的資料，上述建議用途似乎可行。不過，有關用途的技術可行性仍須作進一步研究。歡迎申請機構就藍屋建築群最適合的可行用途提出建議。

10.2 技術方面的考慮

須顧及技術方面的考慮包括：

- (a) 符合《建築物條例》的規定，這些規定包括但不限於：

規定	備註
逃生通道	鑑於保育規定對改善工程的規模有所限制，故此可進行消防工程研究，作為另一個符合現行安全規定的方法。

耐火結構	鑑於保育規定訂明須保留現有的木屋頂、地板及樓梯，故此或須進行消防工程研究，以證明雖然所使用的木造構築物屬可燃性質，但在防火上仍屬安全。
消防和救援進出途徑	視乎建議的建築設計和用途，或須設置消防升降機。
暢通無阻的通道及設施	或須設置各項有關設施以提供暢通無阻的通道，例如斜路、載客升降機、升降平台、可到達的廁所等。
防止高空墮下的設施	須保留的露台及屋頂所設現有的欄杆或護欄須予以改善，否則須限制進入該處目的只為進行維修。若要採用其他解決方法，則須獲建築事務監督批准。
結構足夠性	須進行結構評估，以確保樓宇所有部分的穩定性。視乎結構評估的結果和建議用途，或須進行加固工程。
消防裝置的規定	消防裝置的規定，應遵從《最低限度之消防裝置及設備守則》第四部，其中包括須安裝消防栓／喉轆系統、自動花灑系統及火警偵測系統等。
自然光線及通風效果	或須為不足之處採取補償措施。
提供衛生設備	或須加設廁所設施，以符合現行的規定。

申請機構須根據批核圖則或建築事務監督的要求，拆除景星街8號未經批准的現有建築結構及把受影響的部分還原。

- (b) 符合發牌規定〔在營運上須獲發牌的用途〕；
- (c) 符合保育指引〔詳見本資料冊第VI部〕；以及

(d) 符合城市規劃事宜〔詳見本資料冊第VII部〕。

上文所述並非全部的技術考慮因素，或尚有遺漏。申請機構須注意在擬備建議書時，或須考慮其他技術方面的情況。

10.3 可行用途的進一步資料

為方便闡釋，我們已就上文第10.1段所述用途進行初步研究。下文列出的資料或對申請機構有用。

(a) 文物保育

古蹟辦原則上不反對第10.1段舉例的全部用途。

(b) 規劃

關於上文第10.1段所舉例的用途，包括中醫藥店／商店及服務、社會服務／社區中心〔社會福利設施〕、教育／遊客中心以及展覽場地〔展覽或會議廳〕，是市區重建局發展計劃圖《註釋》第1欄之下經常准許的用途。藝術工作室(視為「辦公室」)和分層住宅等用途屬第2欄用途，須獲城規會批准。然而，倘若向藝術工作室、教育機構或宗教機構等員工提供住宿，而上述用途已根據《城市規劃條例》第16條取得規劃許可，則該宿舍可獲得准許。所有用途均須在用地內提供面積不少於220平方米的休憩用地給公眾使用。

除了第2欄之下的用途須由城規會批准外，任何現有建築物的加建、改動、拆卸或修改〔景星街8號的拆卸工作和附屬於及直接與經常准許的用途有關的輕微改動及／或修改工程，不在此限〕，或現有建築物的重建，均須向城規會申請許可。

(c) 緊急車輛通道

消防處不反對現有的緊急車輛通道。

(d) 發牌工作

(i) 若藍屋建築群將用作教育中心，成功申請機構須核實建議的運作模式是否屬《教育條例》所界定的學校。若是，成功申請機構須向教育局常任秘書長提出學校註冊之申請。有關註冊程序的資料及表格可從教育局網頁〔<http://www.edb.gov.hk>〕下載。

(ii) 若藍屋建築群將用作展覽場地，而成功申請機構有意經營：

- 下述任何一項或多於一項的展覽包括圖畫展覽、攝影展覽、書刊展覽、手稿展覽或其他文件或事物展覽；
- 運動展覽；
- 電影放映或激光投影放映；或
- 音樂會、歌劇、芭蕾舞、舞台表演或其他音樂、戲劇或劇場方面的娛樂

便須向食物環境衛生署（食環署）申領牌照。有關申領公眾娛樂場所牌照〔戲院及劇院除外〕及相關事宜的詳情，申請機構可瀏覽食環署網頁〔<http://www.fehd.gov.hk/licensing/indexc.html>〕。

(iii) 若藍屋建築群將用作旅舍，成功申請機構須核實建議的運作模式是否屬《旅館業條例》所界定的「酒店」或「旅館」。若是，成功申請機構須向民政事務總署牌照事務處申領牌照。有關資料可於民政事務總署的網頁下載(http://www.had.gov.hk/tc/public_services/licensing/office.htm)。

(e) 結構限制

可行用途須達到的承重能力列載於下表。有關下表中未提及的其他活化再用的可行特定用途須達到的承重能力，申請機構可參閱《建築物（建造）規例》。

藍屋建築群可作活化再用的用途	所須承重能力 (千帕斯卡)	《建築物 (建造) 規例》 類別編號	《建築物 (建造)規 例》註明的用 途
(i) 中醫藥店／商店 及服務	5.0	5	百貨公司
(ii) 社會服務／社區 中心	3.0	3	康樂場地
(iii) 教育／遊客中心	3.0	3	課室/演講室/ 一般用途的寫 字樓
(iv) 展覽場地	5.0	5	藝術館
(v) 藝術工作室	5.0	5	藝術館
(vi) 提供給現時住客 的住宅	2.5	2	住用建築物
(vii) 旅舍	2.0	1	旅館及 汽車旅館
(viii) 休憩用地	5.0	5	公眾大堂及休 息室或不設固 定座位的集會 場地

在石水渠街72至74A號及慶雲街2至8號上層樓層作所需承重能力在3.0千帕斯卡或以下的活化再用用途，在結構上或許是可行的。然而，申請機構須進行進一步的結構評估去核實結構的承重能力。至於在上層樓層作承重能力超出3.0千帕斯卡的活化再用用途，我們則建議須根據現有法定要求進行進一步的結構評估，以研究提升樓面外加荷載的可能性，以及其對建築物結構穩定性的影響。

在景星街8號上層樓層作所需承重能力在2.0千帕斯卡或以下的活化再用用途，在結構上或許是可行的。然而，申請機構須進行進一步的結構評估去核實結構的承重能力。至於在上層樓層作承重能力超出2.0千帕斯卡的活化再用用途，我們則建議須根據現有法定要求進行進一步的結構評估，以研究提升樓面外加荷載的可能性，以及其對建築物結構穩定性的影響。

此外，所有建築物地下在結構上，或許可用作承重力在5.0千帕斯卡或以下的活化再用用途。然而，申請機構須進行進一步的結構評估去核實結構承重能力。至於在地下作承重能力超出5.0千帕斯卡的活化再用用途，我們亦建議須根據現有法定要求進行進一步的結構評估，以研究提升樓面外加荷載的可能性，以及其對建築物結構穩定性的影響。

XI. 本計劃的特別要求

11.1 藍屋建築群將以「以人為本」的方式予以保留和活化。根據這個方式，選擇遷出藍屋建築群的租戶會被安置或獲得補償，而選擇留下的租戶將是活化計劃內社區網絡的組成部分。這種方式亦稱為「留屋留人」方式。

11.2 鑑於項目計劃的獨特性，藍屋建築群的活化建議必須能：

- (a) 安置留下的租戶；
- (b) 為留下的租戶改善生活環境，包括提供基本衛生設施；
- (c) 在修葺建築物期間，為留下的住宅租戶在灣仔區提供臨時調遷安排；
- (d) 為留下的租戶保存和強化社區網絡；及
- (e) 因應文物保育的主題，把現有一幅空置的政府用地改作公眾休憩用地，加以美化和妥為管理。

申請機構須填寫申請表有關部分，以符合上述規定：

	特別規定	申請表
(a)	安置留下的租戶 ⁽¹⁾	第 III 章 C 部第 (1)、(2) 及 (6) 部分及 D 部第 (8) 部分
(b)	為留下的租戶改善生活環境，包括提供基本衛生設施 ⁽²⁾	第 III 章 B 部第 (1) 及 (2) 部分，以及 C 部第 (1) 及 (2) 部分
(c)	在修葺建築物期間，為留下的住宅租戶在灣仔區提供臨時調遷安排	第 III 章 C 部第 (7) 部分及 D 部第 (8) 部分

(d)	為留下的租戶保存和強化社區網絡	第III章C部第(1)、(2)及(5)部分
(e)	因應文物保育的主題，把現有一幅空置的政府用地改作公眾休憩用地，加以美化和妥為管理	第III章B部第(1)及(2)部分

註釋：

- (1) 留下的租戶已表示希望在翻新工程後留在原有單位居住。發展局同意有關要求，而條件是合法的租戶將在同一位置居住並佔用同樣大小的面積。任何更改地點及／或佔用面積的要求或建議，須經留下的租戶及成功申請的機構雙方同意。
- (2) 就提供基本的衛生設施，申請機構應參閱《建築物條例》所訂定的規定。若無法在藍屋建築群現有樓宇內提供公用廁所設施，則成功申請機構可考慮在空地加建建築物，但須遵守法定規劃圖則所訂明有關所需空地的條款。

11.3 為安置留下的租戶，預計成功的申請機構須擔當「業主」的角色，而在這種特殊情況下，有關社會企業會獲准分租部分單位，並按規定執行所有合理的責任。除分租部分單位外，成功的申請機構須進行具創意的社會企業活動，以豐富本計劃作為灣仔區活化計劃和推廣文物保育的重要部分。

11.4 留下的租戶在有關活化計劃營運期內（約5年）所簽訂的租約亦會受到保障，以確保合法的租戶不會被無理迫遷。

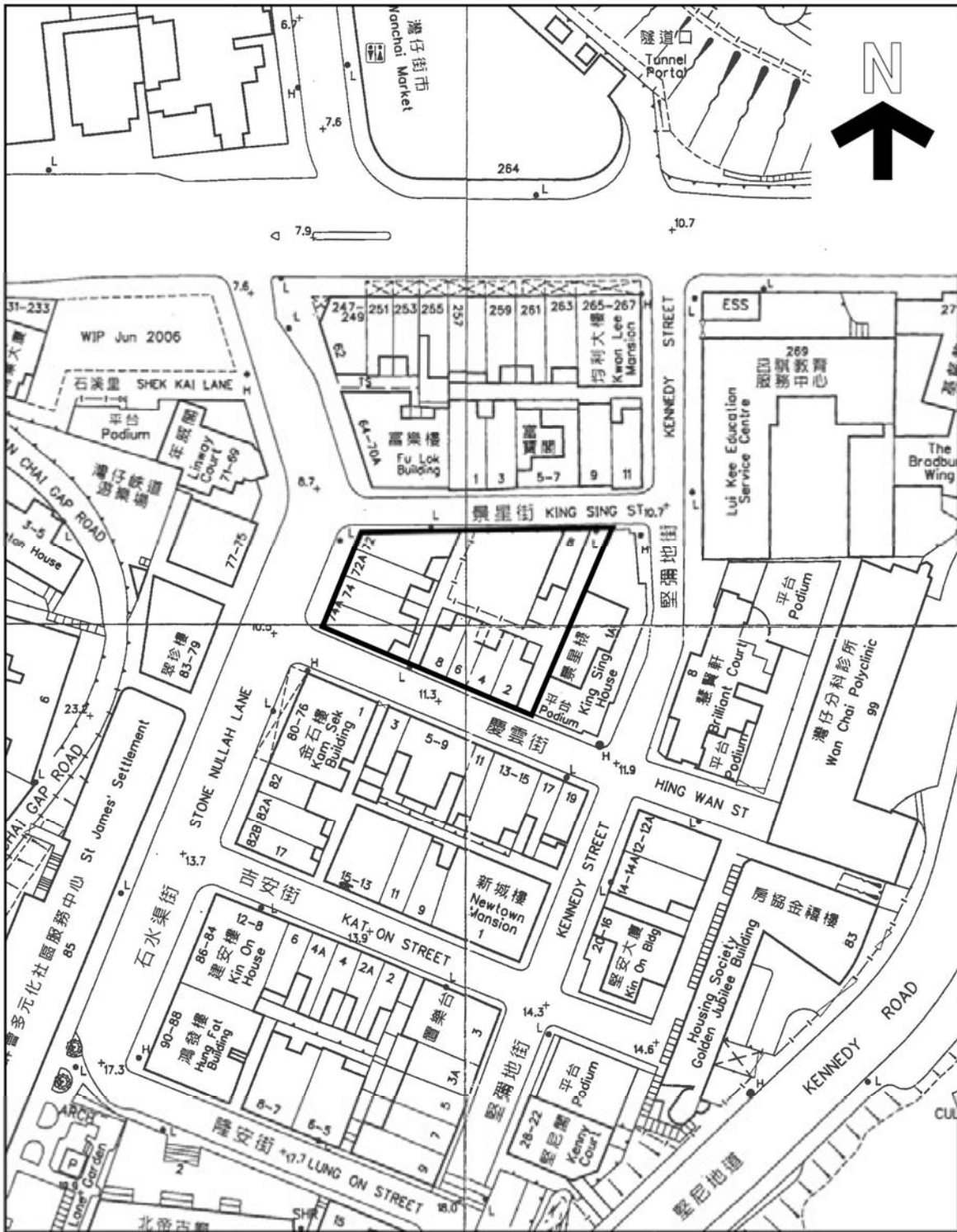
11.5 根據活化計劃，獲選的非牟利機構須確保留下的租戶所付的租金維持在可負擔的水平。非牟利機構與留下的租戶就續租原有單位簽訂

租約時，有關租金不得高於該項目移交予非牟利機構前租約所訂之租金。若留下的租戶在建築物翻新工程完成後並非留在原有單位居住，而是根據租戶與非牟利機構相互協定在其他單位居住，則每平方呎的租金不應高於該項目在移交予非牟利機構前藍屋建築群內相若單位的租金。

- 11.6 藍屋建築群內已選擇留下/或會留下的租戶居住單位的面積和現時所付租金的資料，表列於**附件 XV**。獲選的非牟利機構與留下的租戶簽訂租約後，住宅及非住宅單位的租金可分別每兩年及每三年檢討一次。租金檢討結果，須以該兩年或三年期內消費物價指數的變動為上限。
- 11.7 如有需要，發展局或會在截止申請前，於每個月月底更新**附件 XV**的資料，並在文物保育網站(<http://www.heritage.gov.hk>)發布。

附錄I

位置圖



 用地

根據11-SW-14B, 11-SW-14D, 11-SW-15A
及11-SW-15C號測量圖繪製

日期: 06/06/2008

藍屋建築群

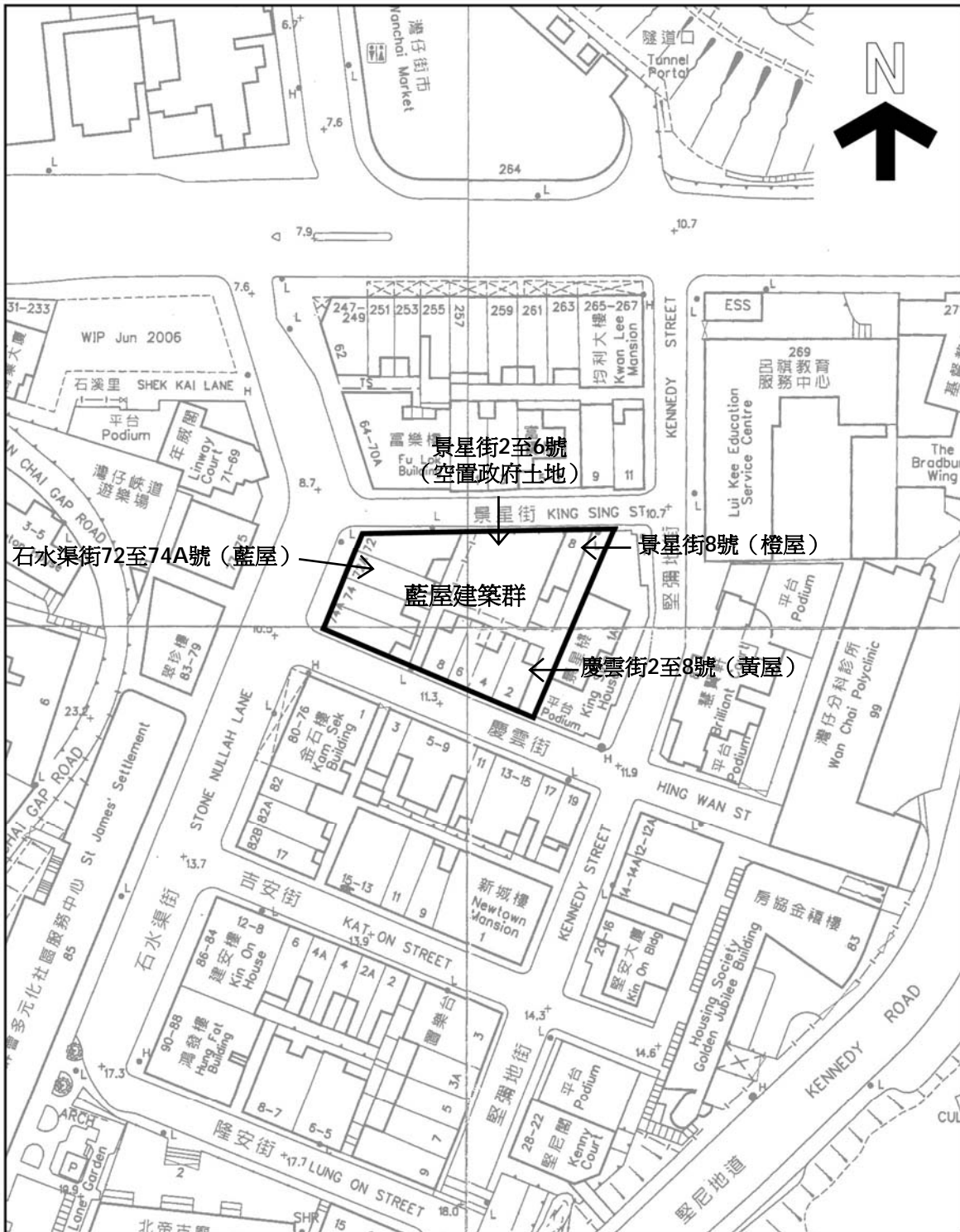
石水渠街72至74A號
慶雲街2至8號
景星街2至8號


圖則編號:

附錄I
位置圖
1:1000

附錄II

用地界線圖



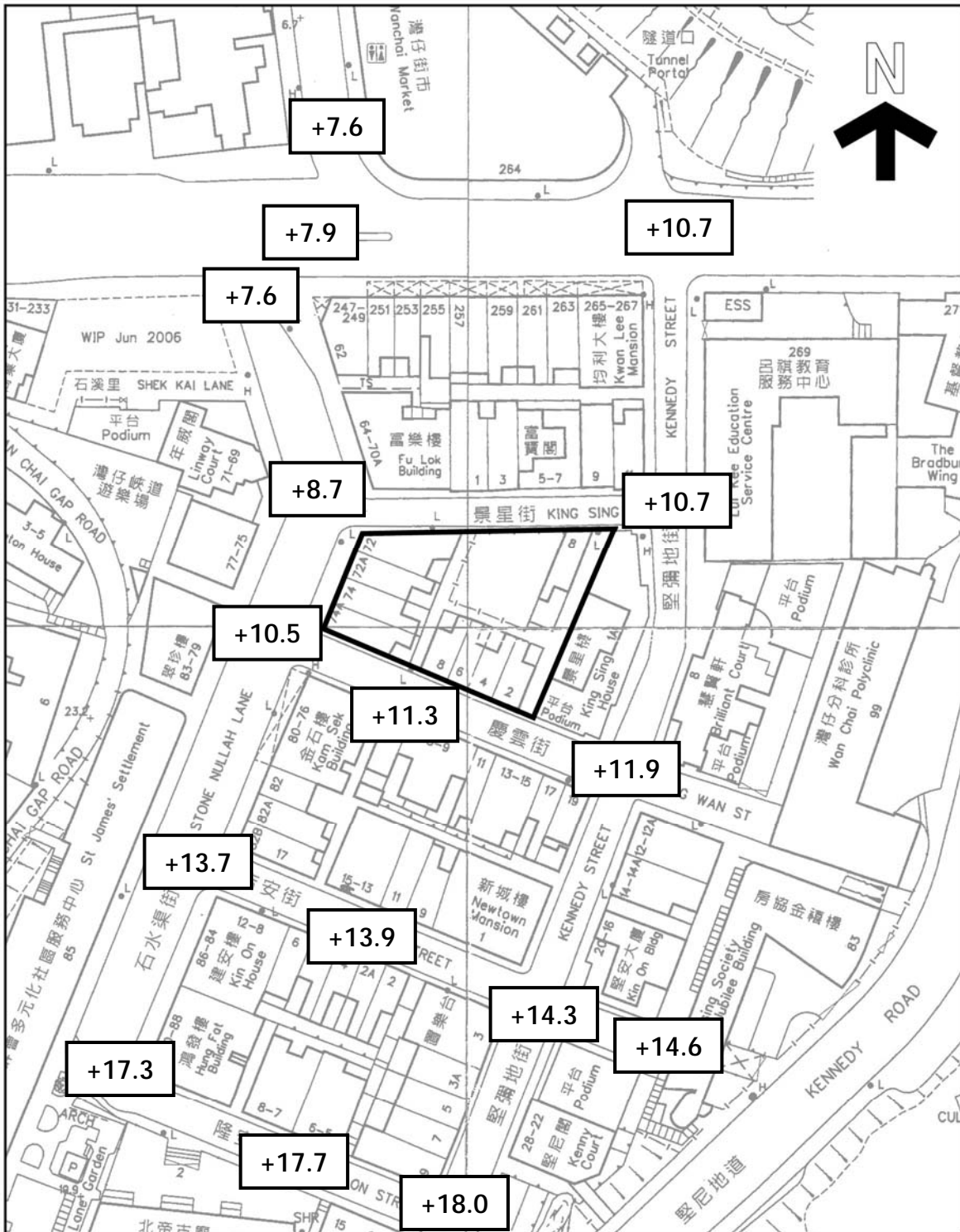
 用地界線
 根據11-SW-14B, 11-SW-14D, 11-SW-15A
 及11-SW-15C號測量圖繪製
 日期: 06/06/2008

藍屋建築群
 石水渠街72至74A號
 慶雲街2至8號
 景星街2至8號

圖則編號:
 附錄II
 用地界線圖
 1:1000

附錄III

基準線水平圖則



用地
 根據11-SW-14B, 11-SW-14D, 11-SW-15A
 及11-SW-15C號測量圖繪製
 日期: 06/06/2008

藍屋建築群
 石水渠街72至74號
 慶雲街2至8號
 景星街2至8號

圖則編號:
附錄III
 基準線水平圖則
 1:1000

附錄IV

用地及建築物資料摘要

該用地的資料摘要載列如下：

建築物名稱	藍屋建築群
地址	藍屋 - 石水渠街72至74A號 黃屋 - 慶雲街2至8號 橙屋 - 景星街8號 空置政府土地 - 景星街2至6號
用地面積	約930平方米
主要基準水平	介乎主水平基準以上約8.7米至11.9米
分區的准許用途	其他指定用途註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」

該建築物的資料摘要載列如下：

幢數	由三組建築物組成： (i) 石水渠街72至74A號由四幢四層高建築物組成； (ii) 慶雲街2至8號為四幢三層高建築物； (iii) 景星街8號則是一幢四層高建築物；
落成年份	(i) 石水渠街72至74A號建於1923年，並於1925年落成； (ii) 慶雲街2至8號於1922-1925年興建； (iii) 景星街8號則於1956年重建，1957年落成
總樓面面積	約1689平方米 (i) 石水渠街72至74A號約為1035平方米； (ii) 慶雲街2至8號約為456平方米； (iii) 景星街8號約為198平方米

歷史評級	<p>(i) 石水渠街72至74A號於2000年12月被評為一級歷史建築；</p> <p>(ii) 慶雲街2至8號亦於2000年12月被評為二級歷史建築；</p> <p>(iii) 景星街8號則尚未被評級</p>
原本用途	<p><u>石水渠街72至74A號</u>：</p> <p>曾作供奉〔地下的華佗殿〕、醫療〔地下的林鎮顯醫館〕、教育〔1樓的鏡涵義學、2樓及3樓的一中書院〕、商業〔地下的廣和號及聯興酒莊、3樓的鮮魚商會〕及居住用途；</p> <p><u>慶雲街2至8號</u>：</p> <p>曾作商業〔地下的旭達貿易公司〕及居住用途；</p> <p><u>景星街8號</u>：</p> <p>商住用途（地下）及居住用途</p>
最近用途	<p><u>石水渠街72至74A號</u>：</p> <p>現作提供醫療〔地下的林鎮顯醫館〕、展覽〔地下的灣仔民間生活館〕及居住用途，部分單位現已空置；</p> <p><u>慶雲街2至8號</u>：</p> <p>居住用途及社會企業〔地下的時分天地〕，部分單位經已空置；</p> <p><u>景星街8號</u>：</p> <p>現只作居住用途，部分單位亦已部分空置</p>

用途分配表	<p><u>石水渠街72至74A號</u>：</p> <p>地下一 林鎮顯醫館〔72號〕、住所〔空置〕〔72A號〕、灣仔民間生活館〔74號〕及住所〔74A號〕</p> <p>1樓至3樓— 住所，部分為空置單位</p> <p><u>慶雲街2至8號</u>：</p> <p>地下一 住所〔局部空置〕〔2號〕及時分天地〔6至8號〕</p> <p>1樓至2樓— 住所，部分為空置單位</p> <p><u>景星街8號</u>：</p> <p>地下一 空置商舖</p> <p>1樓至3樓— 住所</p>
建築物料	<p><u>石水渠街72至74A號</u>：</p> <p>磚牆；72號上層、所有露台、廚房及地下之地板為混凝土板，其餘為木板；木樓梯；混凝土結構屋頂；</p> <p><u>慶雲街2至8號</u>：</p> <p>磚牆；鋼筋混凝土樑板建築；木樓梯；木桁樑配瓦片屋頂；慶雲街2、6及8號的木屋頂上加了金屬蓋片；</p> <p><u>景星街8號</u>：</p> <p>鋼筋混凝土結構，3樓部分為磚牆</p>

內部通道	<p><u>石水渠街72至74A號</u>：</p> <p>共有兩條木樓梯，分別位於石水渠街72號與72A號之間及74號與74A號之間，接連地下至3樓。3樓所有單位內均有獨立梯子通往屋頂</p> <p><u>慶雲街2至8號</u>：</p> <p>共有兩條木樓梯，分別位於慶雲街2號與4號之間及6號與8號之間，接連地下至2樓。兩條梯子分別從2號2樓與6號2樓單位通往屋頂</p> <p><u>景星街8號</u>：</p> <p>各層由一條鋼筋混凝土樓梯連接</p>
------	--

附錄V

建築、結構及其他圖則

建築圖則	
圖則編號	名稱
BHC-P-01	用地平面圖
SNL-P-01	石水渠街72至74A號地下平面圖
SNL-P-02	石水渠街72至74A號一樓平面圖
SNL-P-03	石水渠街72至74A號二樓平面圖
SNL-P-04	石水渠街72至74A號三樓平面圖
SNL-P-05	石水渠街72至74A號屋頂平面圖
SNL-E-01	石水渠街72至74A號正立面圖
SNL-S-01	石水渠街72至74A號剖面圖A-A'
HWS-P-01	慶雲街2至8號地下平面圖
HWS-P-02	慶雲街2至8號一樓平面圖
HWS-P-03	慶雲街2至8號二樓平面圖
HWS-P-04	慶雲街2至8號屋頂平面圖
HWS-E-01	慶雲街2至8號正立面圖
HWS-S-01	慶雲街2至8號剖面圖A-A'
KSS-P-01	景星街8號地下平面圖
KSS-P-02	景星街8號一樓平面圖
KSS-P-03	景星街8號二樓平面圖
KSS-P-04	景星街8號三樓平面圖
KSS-P-05	景星街8號屋頂平面圖
KSS-E-01	景星街8號正立面圖
KSS-S-01	景星街8號剖面圖A-A'

結構圖則	
圖則編號	名稱
SNL-FOP-01	石水渠街72至74A號地基圖
SNL-FP-01	石水渠街72至74A號地下結構圖
SNL-FP-02	石水渠街72至74A號一樓結構圖
SNL-FP-03	石水渠街72至74A號二樓結構圖
SNL-FP-04	石水渠街72至74A號三樓結構圖
SNL-FP-05	石水渠街72至74A號屋頂結構圖
SNL-FP-06	石水渠街72至74A號上層屋頂結構圖
HWS-FOP-01	慶雲街2至8號地基圖
HWS-FP-01	慶雲街2至8號地下結構圖
HWS-FP-02	慶雲街2至8號一樓結構圖
HWS-FP-03	慶雲街2至8號二樓結構圖
HWS-FP-04	慶雲街2至8號屋頂結構圖
HWS-FP-05	慶雲街2至8號上層屋頂結構圖
KSS-FOP-01	景星街8號地基圖
KSS-FP-01	景星街8號地下結構圖
KSS-FP-02	景星街8號一樓結構圖
KSS-FP-03	景星街8號二樓結構圖
KSS-FP-04	景星街8號三樓結構圖
KSS-FP-05	景星街8號屋頂結構圖
KSS-FP-06	景星街8號水平25.53局部屋頂結構圖

改建及加建記錄圖	
石水渠街72至74A	
圖則編號	名稱
BOO REF. 2369/S3	石水渠街72A及74號擬定維修工程

重點記錄抽取超出屋宇署規定的物料測試地點圖

高氯化物含量地板樣本位置的測試地點圖

石水渠街72至74A號

圖則編號	名稱
BH-PT-GF-01	建議測試地點 — 地下平面圖
BH-PT-1F-01	建議測試地點 — 一樓平面圖
BH-PT-2F-01	建議測試地點 — 二樓平面圖
BH-PT-3F-01	建議測試地點 — 三樓平面圖
BH-PT-RF-01	建議測試地點 — 屋頂平面圖

慶雲街2至8號

圖則編號	名稱
YH-PT-GF-01	建議測試地點 — 地下平面圖
YH-PT-1F-01	建議測試地點 — 一樓平面圖
YH-PT-2F-01	建議測試地點 — 二樓平面圖
YH-PT-RF-01	建議測試地點 — 屋頂平面圖



* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

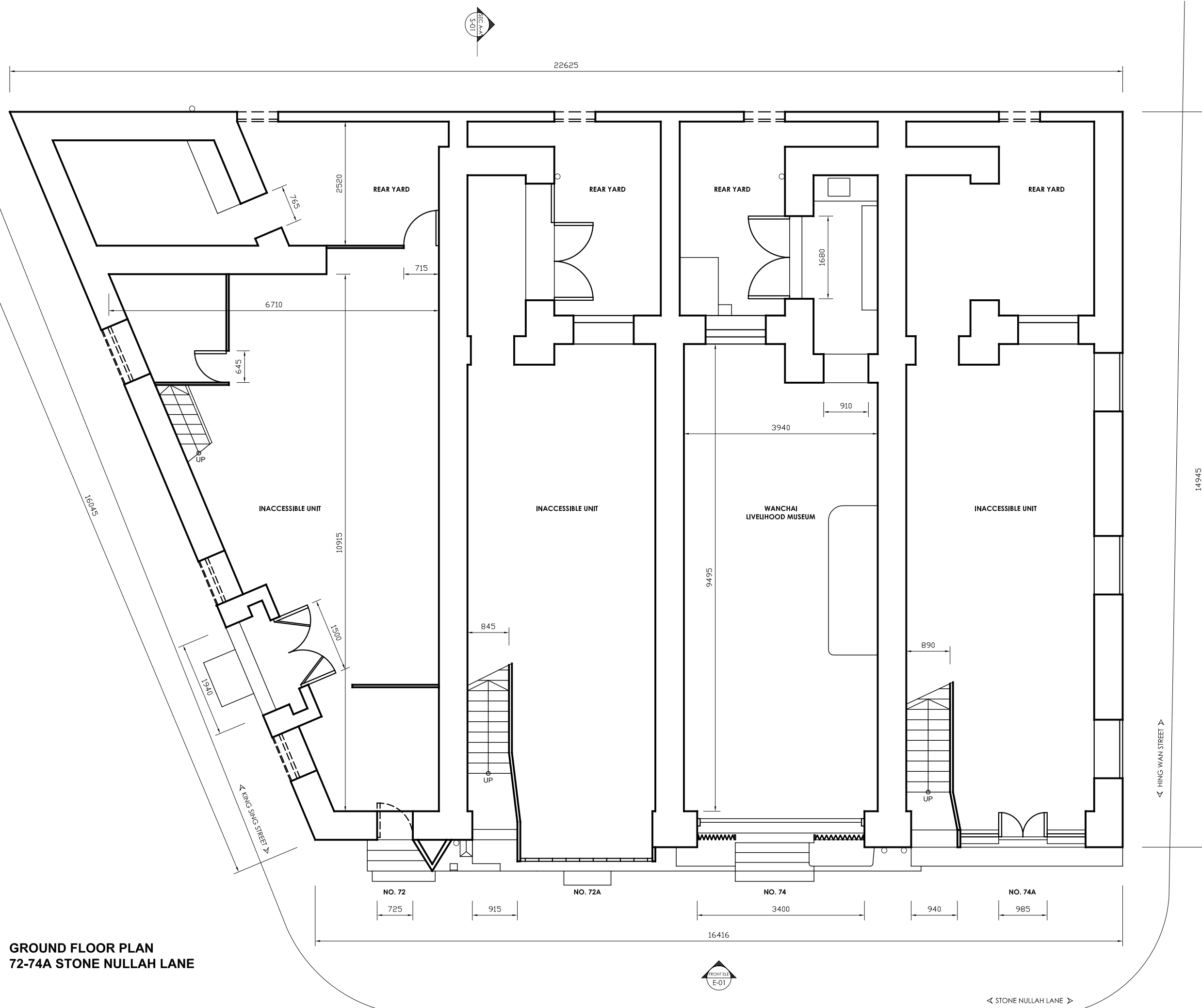


ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

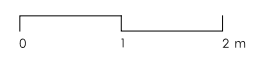
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI
drawing title	SITE PLAN
scale	1 : 1000 (A3)
drawing no.	BHC-P-01
date	18 AUG 2009
submitted by	

建築文化遺產研究中心
CENTRE FOR ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG

SITE PLAN



**GROUND FLOOR PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE**



- * INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.
- * ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
- * ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
- * NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



**ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT**

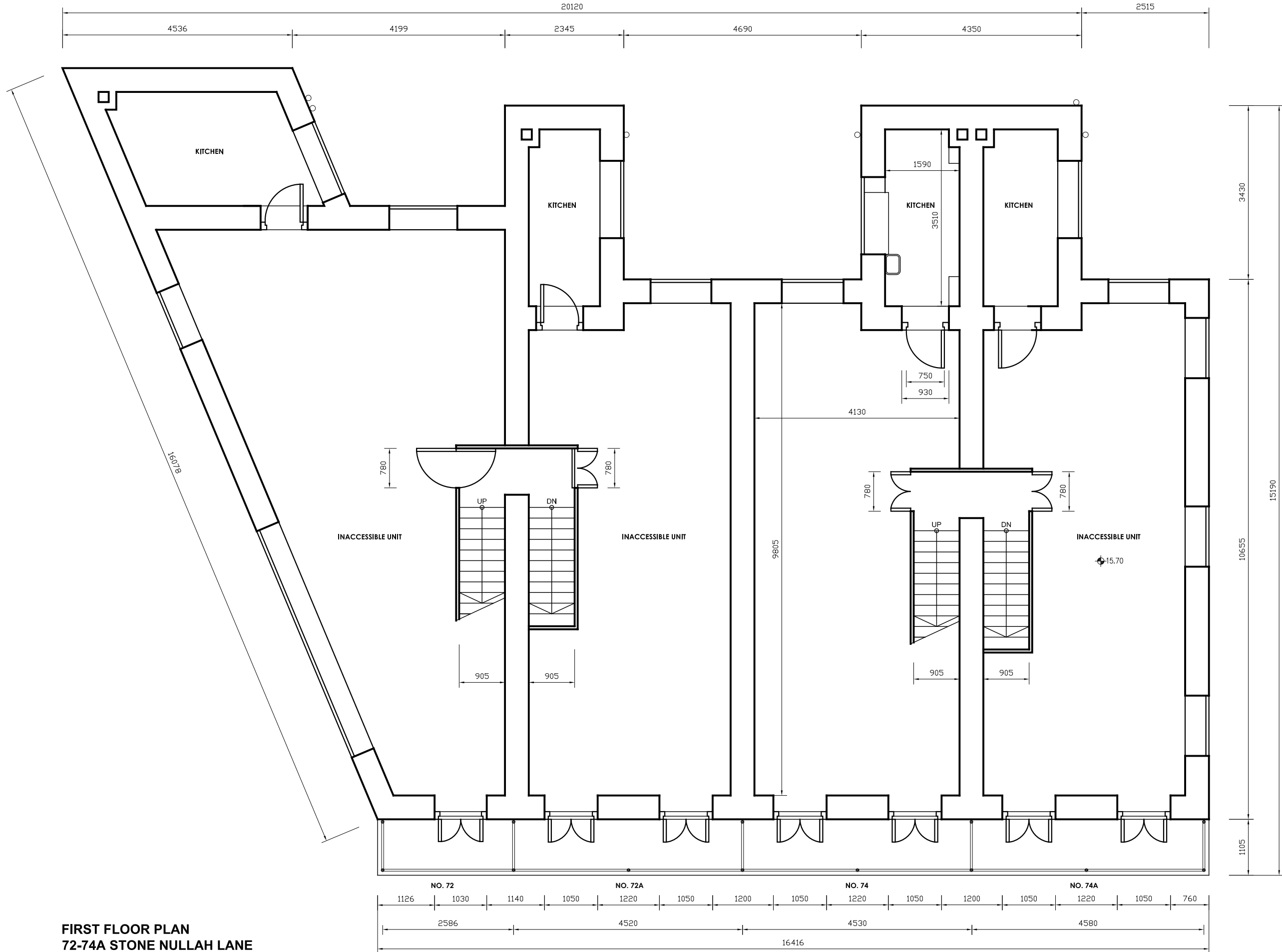
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI
drawing title	GROUND FLOOR PLAN 72-74A STONE NULLAH LANE
scale	1 : 75 (A3)
drawing no.	SNL-P-01
date	18 AUG 2009
submitted by	

建築文化遺產研究中心
CENTRE FOR
ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG



← STONE NULLAH LANE →

← HING WAN STREET →



FIRST FLOOR PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE



- * INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.
- * ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
- * ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
- * NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

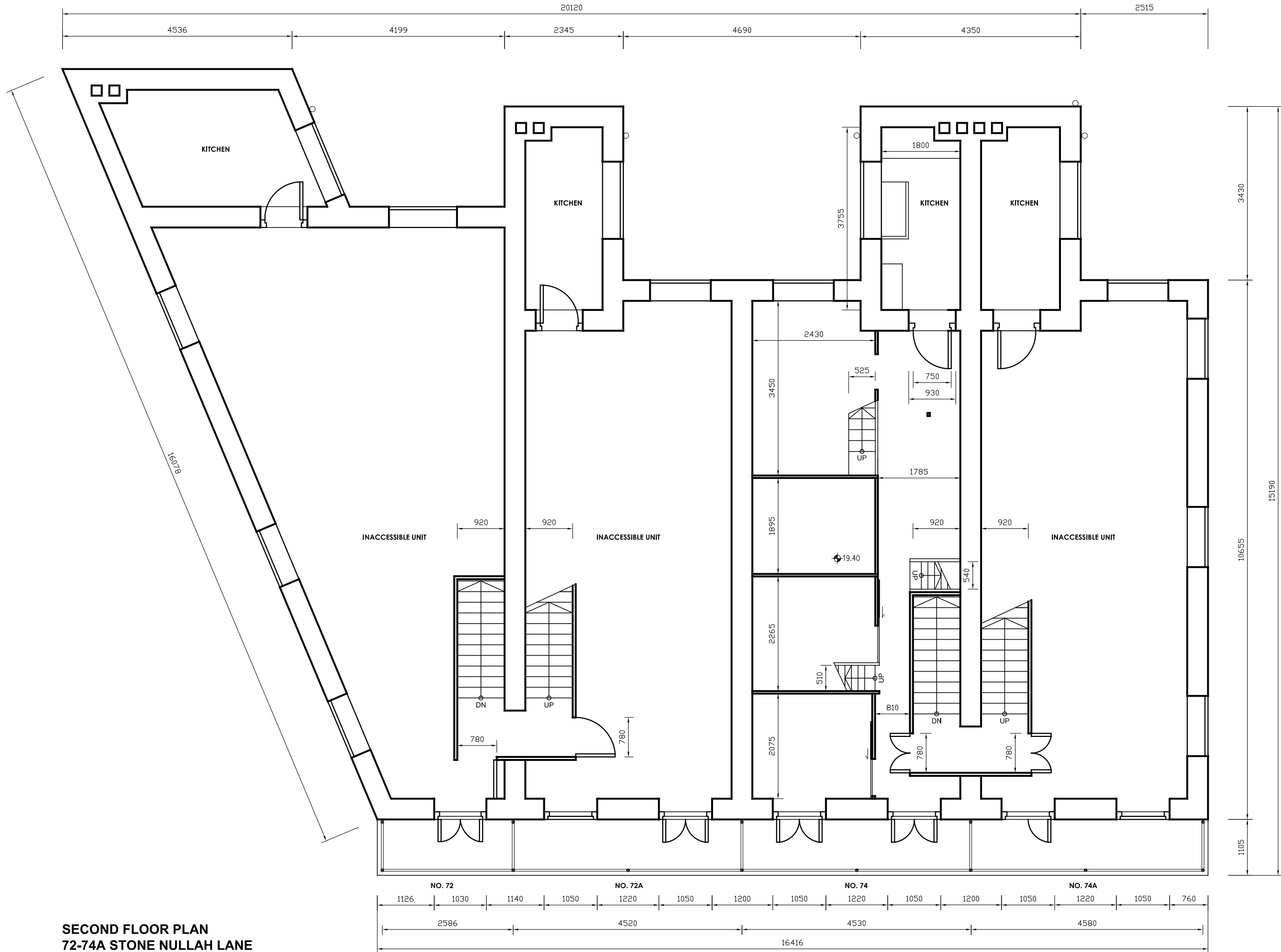


ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

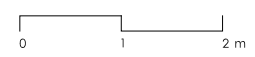
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI
drawing title	FIRST FLOOR PLAN 72-74A STONE NULLAH LANE
scale	1 : 75 (A3)
drawing no.	SNL-P-02
date	18 AUG 2009
submitted by	

建築文化遺產研究中心
CENTRE FOR ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG





**SECOND FLOOR PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE**



- * INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.
- * ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
- * ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
- * NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



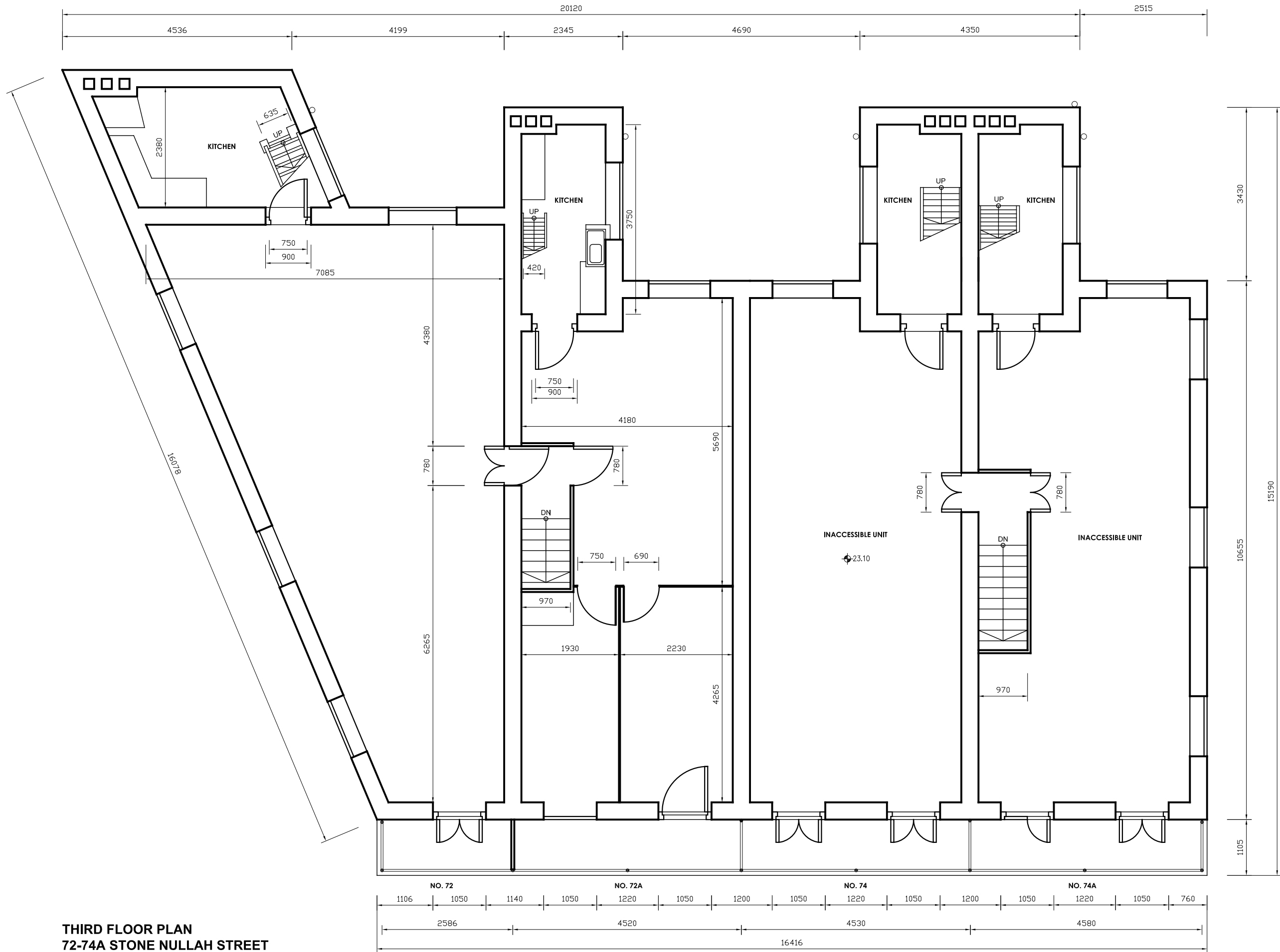
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI
drawing title	SECOND FLOOR PLAN 72-74A STONE NULLAH LANE
scale	1 : 75 (A3)
drawing no.	SNL-P-03
date	18 AUG 2009
submitted by	



**建築文化遺產研究中心
CENTRE FOR ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG**





THIRD FLOOR PLAN
72-74A STONE NULLAH STREET



- * INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.
- * ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
- * ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
- * NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI
drawing title	THIRD FLOOR PLAN 72-74A STONE NULLAH STREET
scale	1 : 75 (A3)
drawing no.	SNL-P-04
date	18 AUG 2009
submitted by	



建築文化遺產研究中心
CENTRE FOR ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG





4755 4033 2545 4490 4450 2615

1980 2720

2720

4300 4260 4300

15290 12570

16466

845

NO. 72 NO. 72A NO. 74 NO. 74A

16516



0 1 2 m

* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

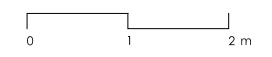


project CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI
drawing title ROOF PLAN 72-74A STONE NULLAH LANE
scale 1 : 75 (A3)
drawing no SNL-P-05
date 18 AUG 2009



ROOF FLOOR PLAN
72-74A STONE NULLAH STREET





* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
 * ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
 * NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

project
 CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI

drawing title
 FRONT ELEVATION 72-74A STONE NULLAH LANE

scale
 1 : 75 (A3)

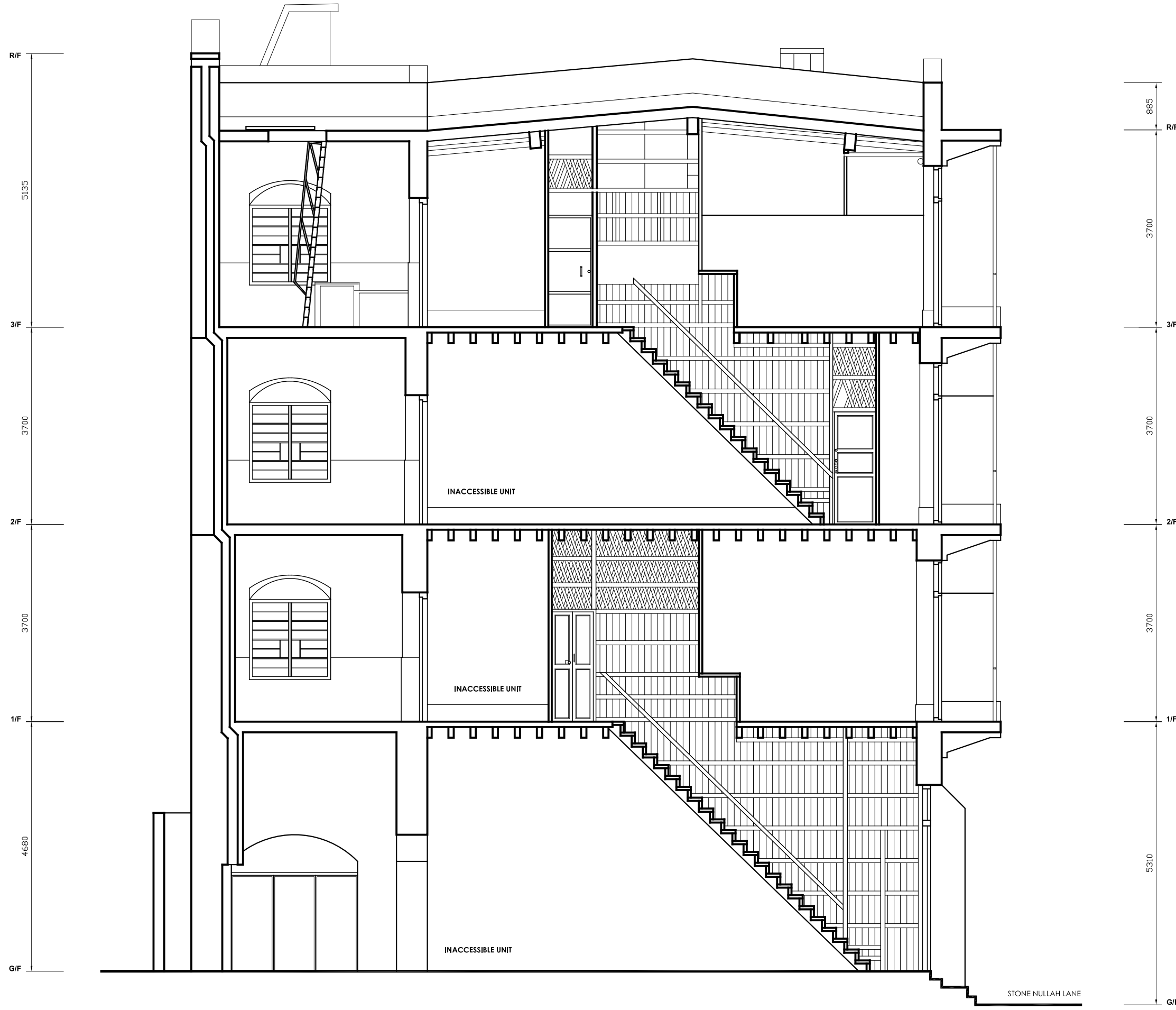
drawing no.
 SNL-E-01

date
 18 AUG 2009

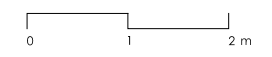
submitted by

建築文化遺產研究中心
 CENTRE FOR ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
 香港中文大學
 THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG


**FRONT ELEVATION
 72-74A STONE NULLAH STREET**

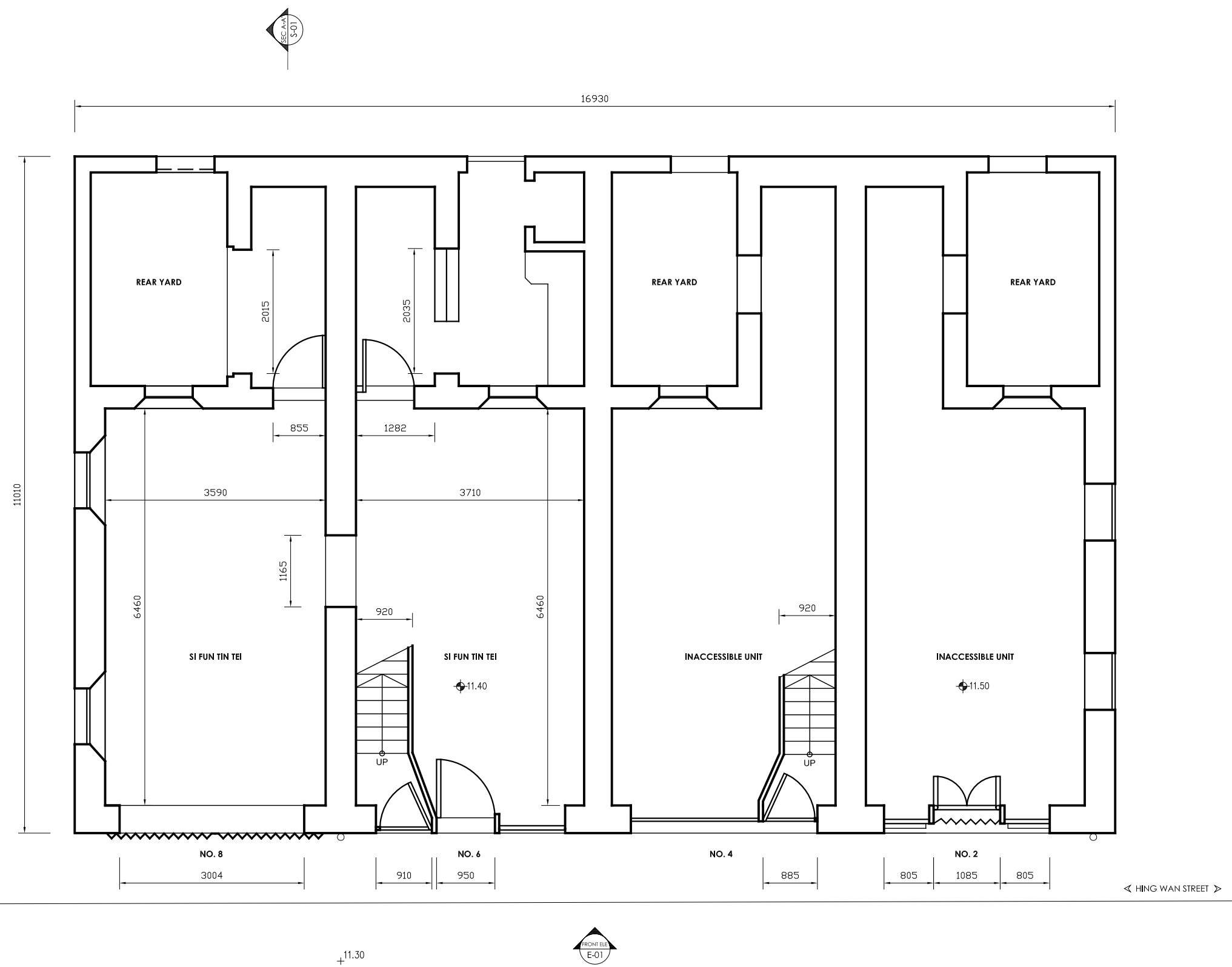


SECTION A-A'
72-74A STONE NULLAH STREET

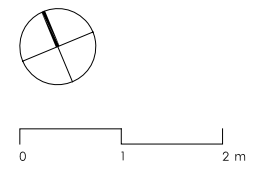


* INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.
 * ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
 * ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
 * NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI
drawing title	SECTION A-A' 72-74A STONE NULLAH LANE
scale	1 : 75 (A3)
drawing no.	SNL-S-01
date	18 AUG 2009
submitted by	



**GROUND FLOOR PLAN
2-8 HING WAN STREET**



* INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.

* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

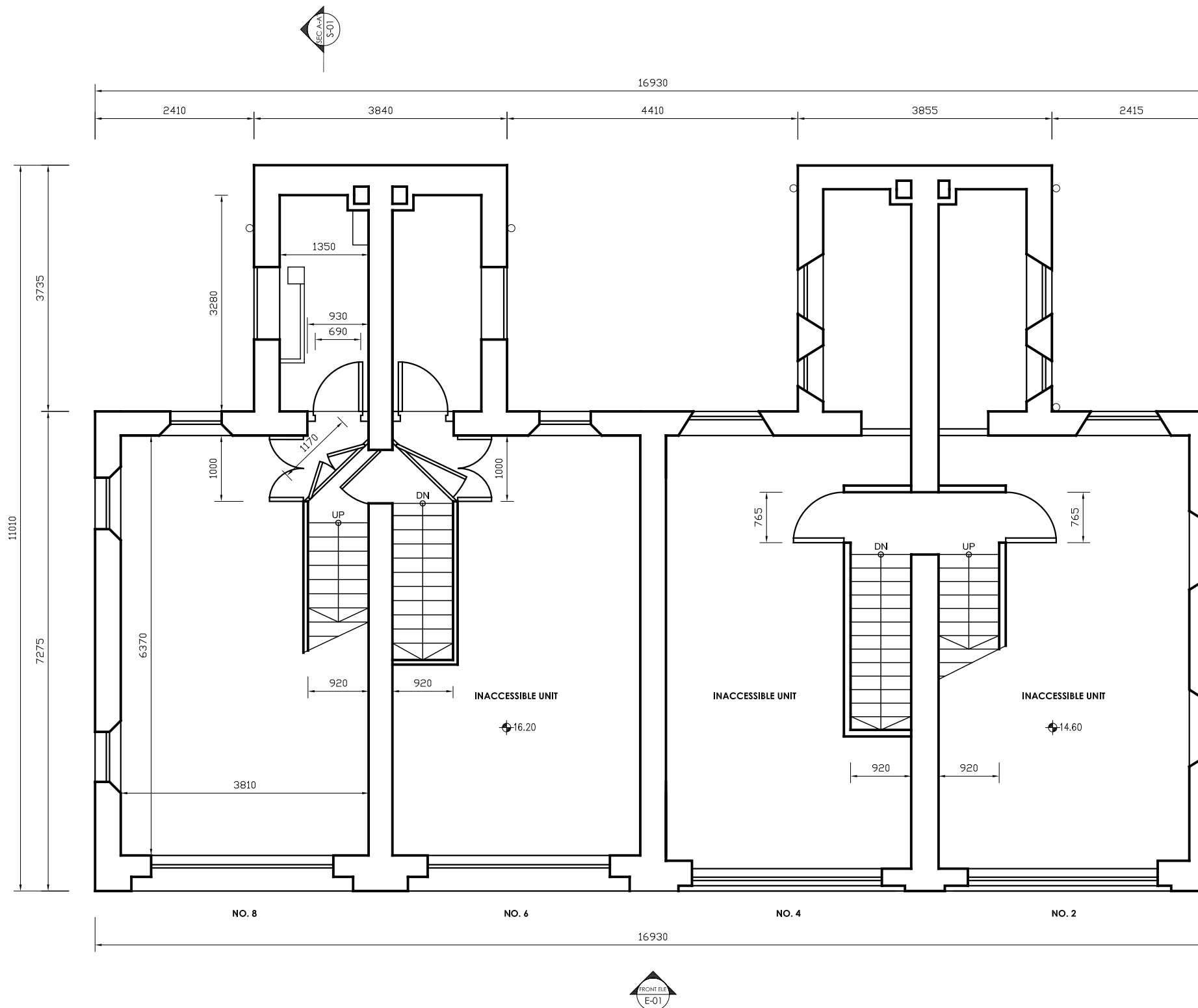
* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI
drawing title	GROUND FLOOR PLAN 2-8 HING WAN STREET
scale	1 : 75 (A3)
drawing no.	HWS-P-01
date	18 AUG 2009
submitted by	





**FIRST FLOOR PLAN
2-8 HING WAN STREET**



* INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.

* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



**ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT**

project
CARTOGRAPHIC SURVEY OF
BLUE HOUSE CLUSTER
WAN CHAI

drawing title
FIRST FLOOR PLAN
2-8 HING WAN STREET

scale
1 : 75 (A3)

drawing no
HWS-P-02

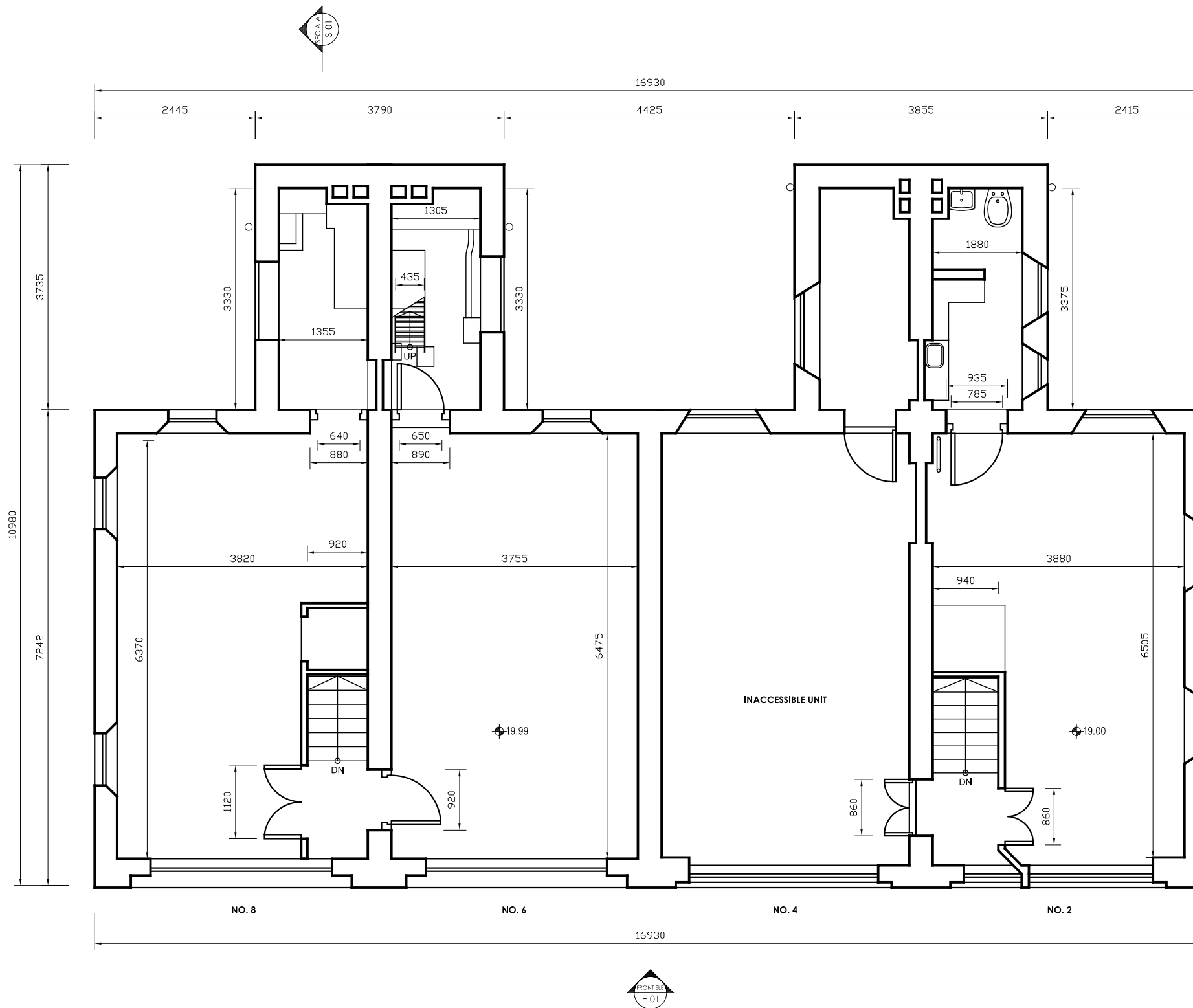
date
18 AUG 2009

submitted by



**建築文化遺產研究中心
CENTRE FOR
ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH**

香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG



**SECOND FLOOR PLAN
2-8 HING WAN STREET**



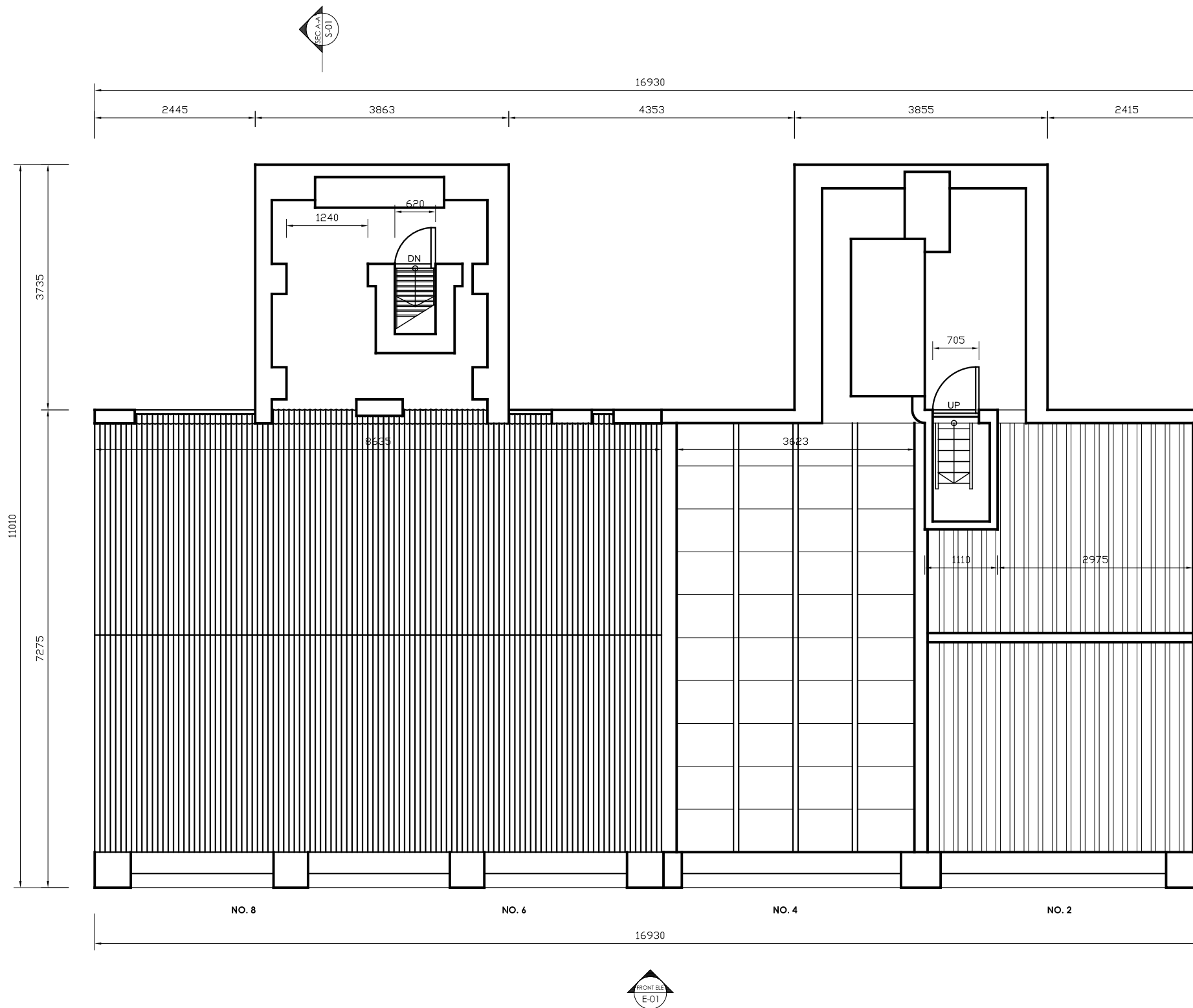
- * INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.
- * ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
- * ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
- * NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



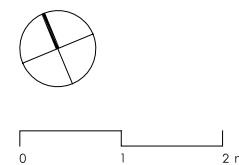
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI
drawing title	SECOND FLOOR PLAN 2-8 HING WAN STREET
scale	1 : 75 (A3)
drawing no.	HWS-P-03
date	18 AUG 2009
submitted by	


建築文化遺產研究中心
 CENTRE FOR ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
 香港中文大學
 THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG



**ROOF PLAN
2-8 HING WAN STREET**



* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

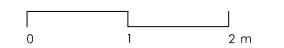
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI
drawing title	ROOF PLAN 2-8 HING WAN STREET
scale	1 : 75 (A3)
drawing no.	HWS-P-04
date	18 AUG 2009
submitted by	



香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG



**FRONT ELEVATION
2-8 HING WAN STREET**



* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



**ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT**

project
CARTOGRAPHIC SURVEY OF
BLUE HOUSE CLUSTER
WAN CHAI

drawing title
FRONT ELEVATION
2-8 HING WAN STREET

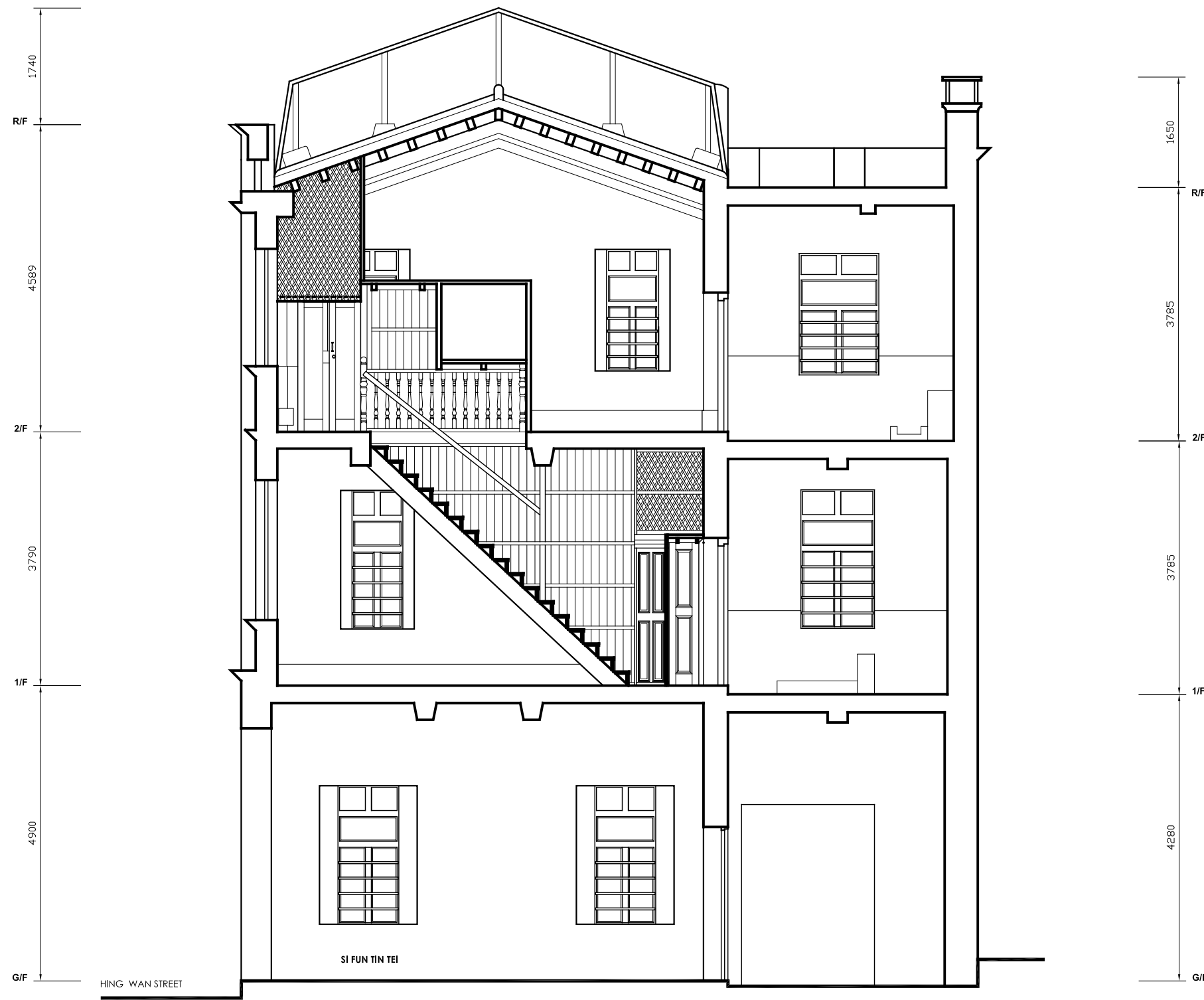
scale
1 : 75 (A3)

drawing no.
HWS-E-01

date
18 AUG 2009

submitted by

 **建築文化遺產研究中心**
CENTRE FOR
ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG



SECTION A-A'
2-8 HING WAN STREET



* INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.

* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



ARCHITECTURAL
 SERVICES
 DEPARTMENT

project
 CARTOGRAPHIC SURVEY OF
 BLUE HOUSE CLUSTER
 WAN CHAI

drawing title
 SECTION A-A'
 2-8 HING WAN STREET

scale
 1 : 75 (A3)

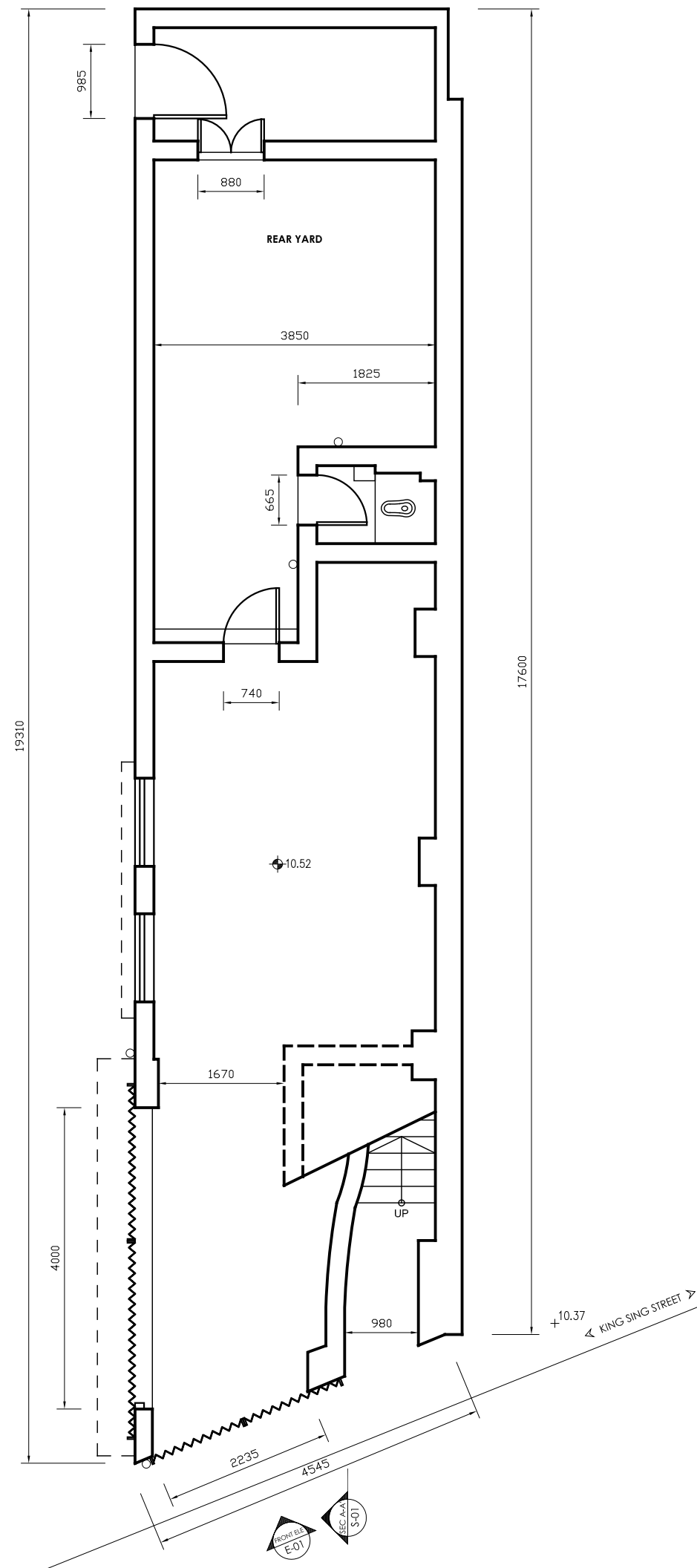
drawing no.
 HWS-S-01

date
 18 AUG 2009

submitted by

建築文化遺產研究中心
 CENTRE FOR
 ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
 香港中文大學
 THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG

**GROUND FLOOR PLAN
8 KING SING STREET**



* INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.

* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



**ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT**

project
CARTOGRAPHIC SURVEY OF
BLUE HOUSE CLUSTER
WAN CHAI

drawing title
GROUND FLOOR PLAN
8 KING SING STREET

scale
1 : 75 (A3)

drawing no
KSS-P-01

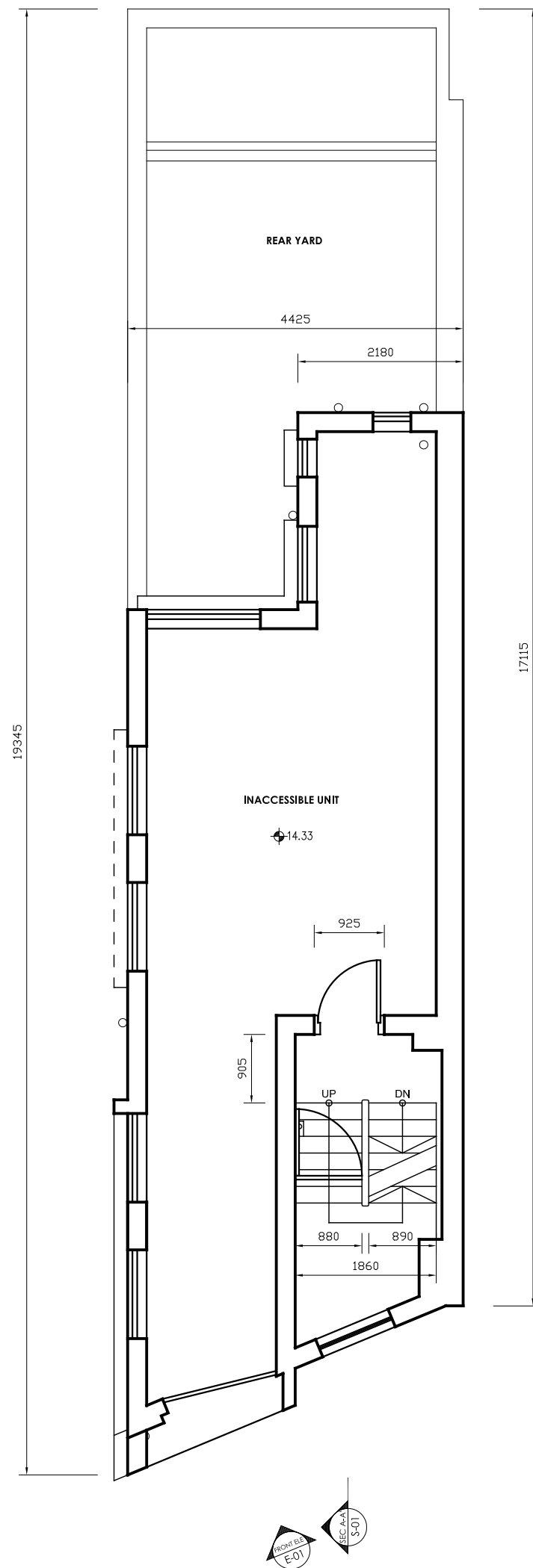
date
18 AUG 2009

submitted by

建築文化遺產研究中心
CENTRE FOR
ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH

香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG

**FIRST FLOOR PLAN
8 KING SING STREET**



* INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.

* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



**ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT**

project
CARTOGRAPHIC SURVEY OF
BLUE HOUSE CLUSTER
WAN CHAI

drawing title
FIRST FLOOR PLAN
8 KING SING STREET

scale
1 : 75 (A3)

drawing no
KSS-P-02

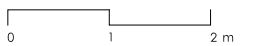
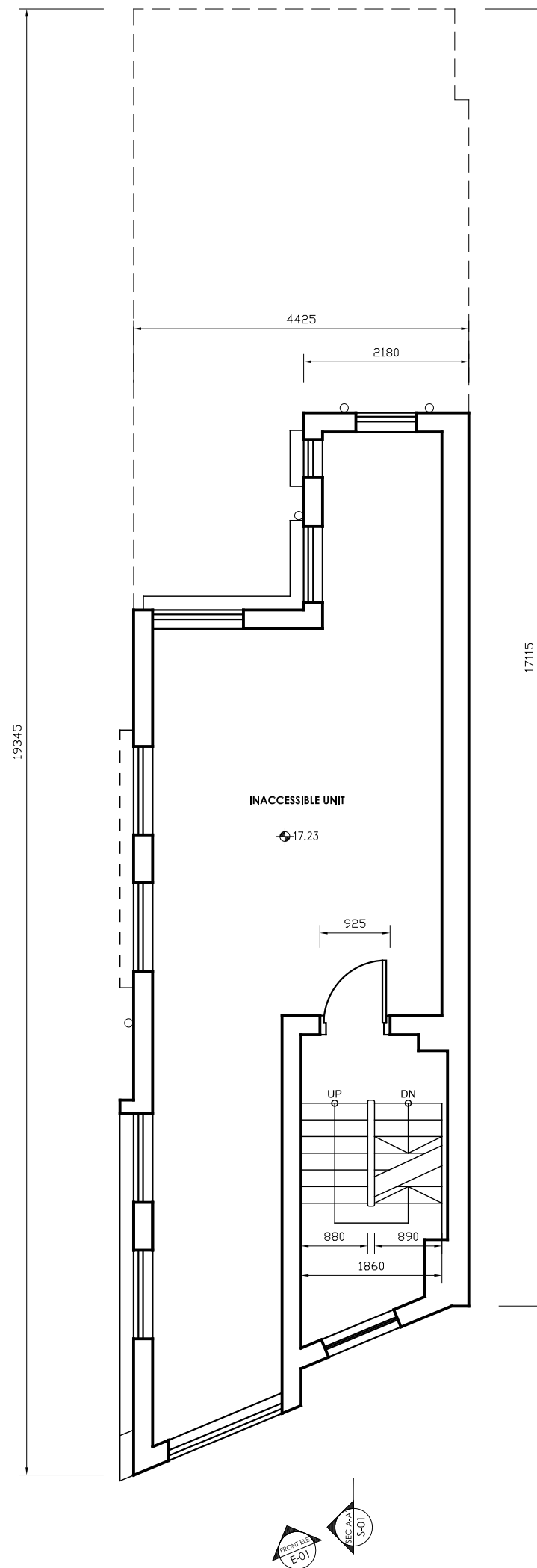
date
18 AUG 2009

submitted by

建築文化遺產研究中心
CENTRE FOR
ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH

香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG

**SECOND FLOOR PLAN
8 KING SING STREET**



* INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.

* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



**ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT**

project
CARTOGRAPHIC SURVEY OF
BLUE HOUSE CLUSTER
WAN CHAI

drawing title
SECOND FLOOR PLAN
8 KING SING STREET

scale
1 : 75 (A3)

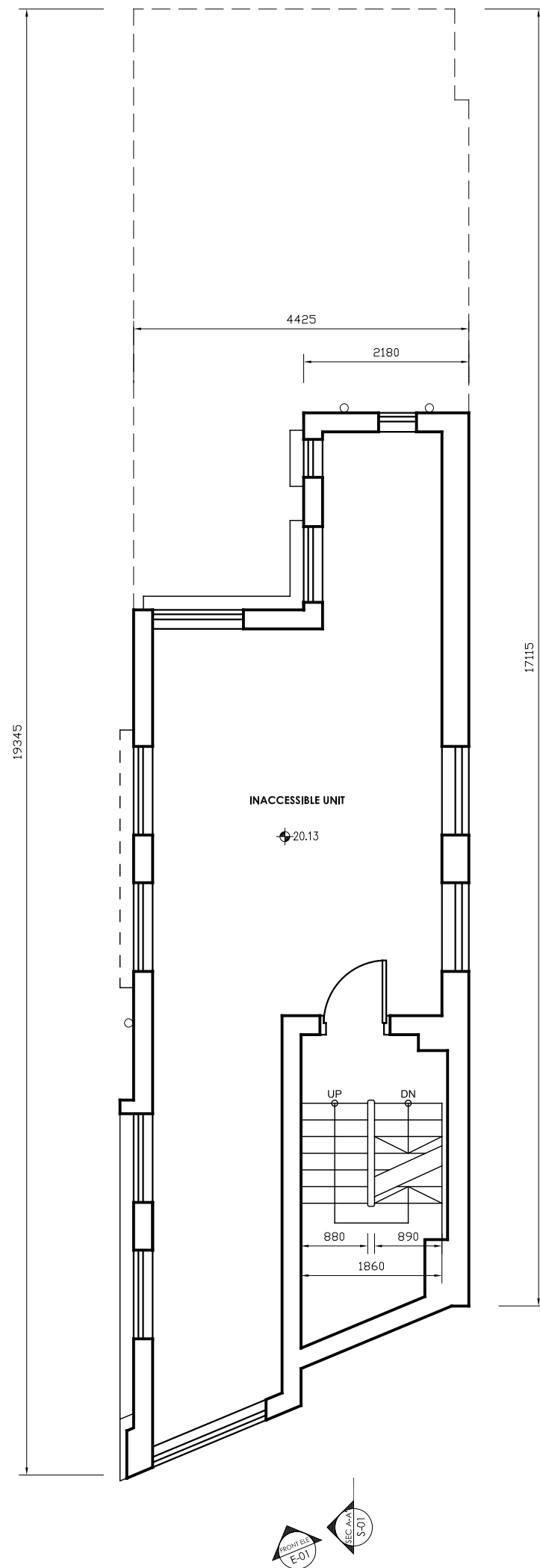
drawing no
KSS-P-03

date
18 AUG 2009

submitted by

 建築文化遺產研究中心
CENTRE FOR
ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG

**THIRD FLOOR PLAN
8 KING SING STREET**



* INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.

* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



**ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT**

project
CARTOGRAPHIC SURVEY OF
BLUE HOUSE CLUSTER
WAN CHAI

drawing title
THIRD FLOOR PLAN
8 KING SING STREET

scale
1 : 75 (A3)

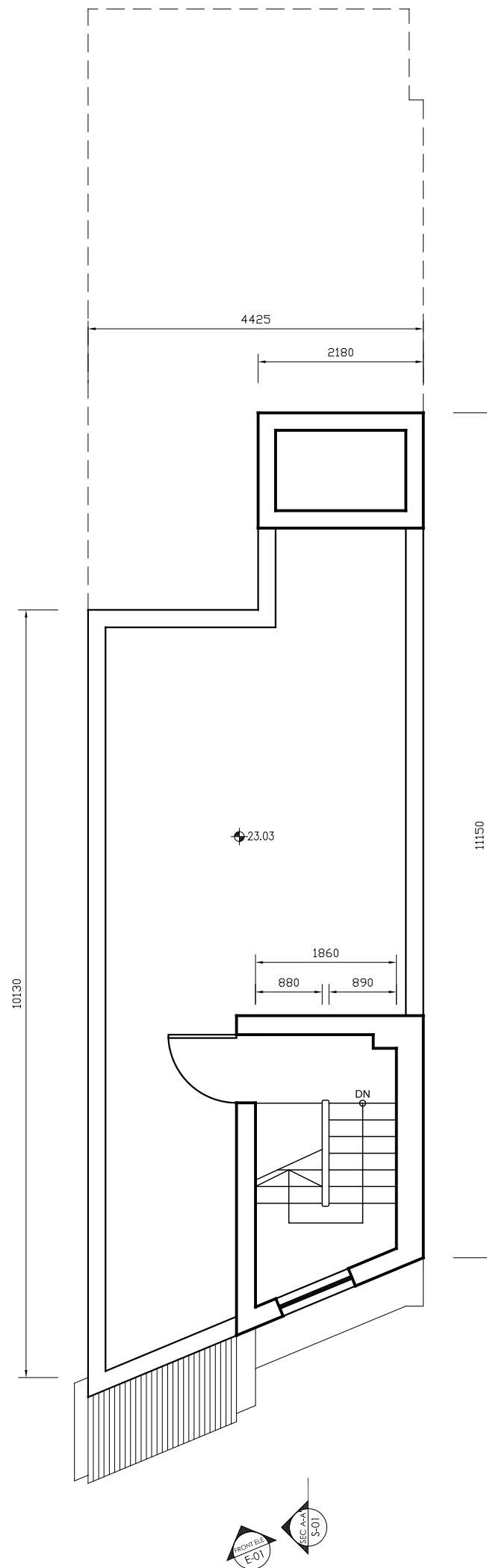
drawing no
KSS-P-04

date
18 AUG 2009

submitted by

 **建築文化遺產研究中心**
CENTRE FOR
ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG

**ROOF PLAN
8 KING SING STREET**



* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



**ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT**

project
CARTOGRAPHIC SURVEY OF
BLUE HOUSE CLUSTER
WAN CHAI

drawing title
ROOF PLAN
8 KING SING STREET

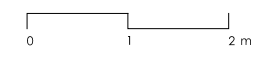
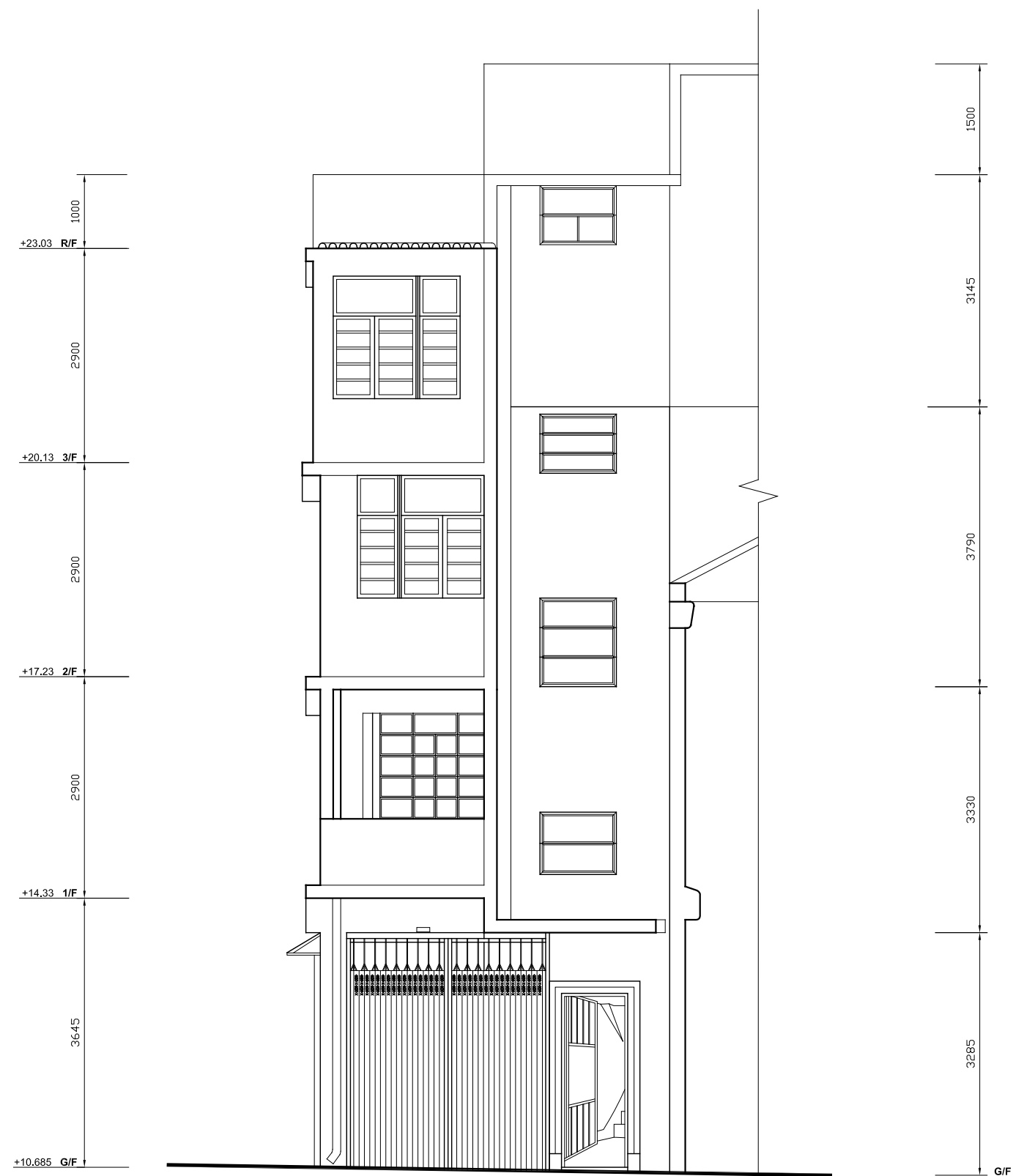
scale
1 : 75 (A3)

drawing no
KSS-P-05

date
18 AUG 2009

submitted by

 建築文化遺產研究中心
CENTRE FOR
ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG




* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

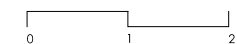
* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

**FRONT ELEVATION
8 KING SING STREET**

 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI
drawing title	FRONT ELEVATION 8 KING SING STREET
scale	1 : 75 (A3)
drawing no	KSS-E-01
date	18 AUG 2009
submitted by	



SECTION A-A'
8 KING SING STREET



* INTERIOR LAYOUTS OF INACCESSIBLE UNITS ARE BASED ON ACCESSIBLE NEIGHBOURING UNITS.

* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

project
CARTOGRAPHIC SURVEY OF BLUE HOUSE CLUSTER WAN CHAI

drawing title
SECTION A-A'
8 KING SING STREET

scale
1 : 75 (A3)

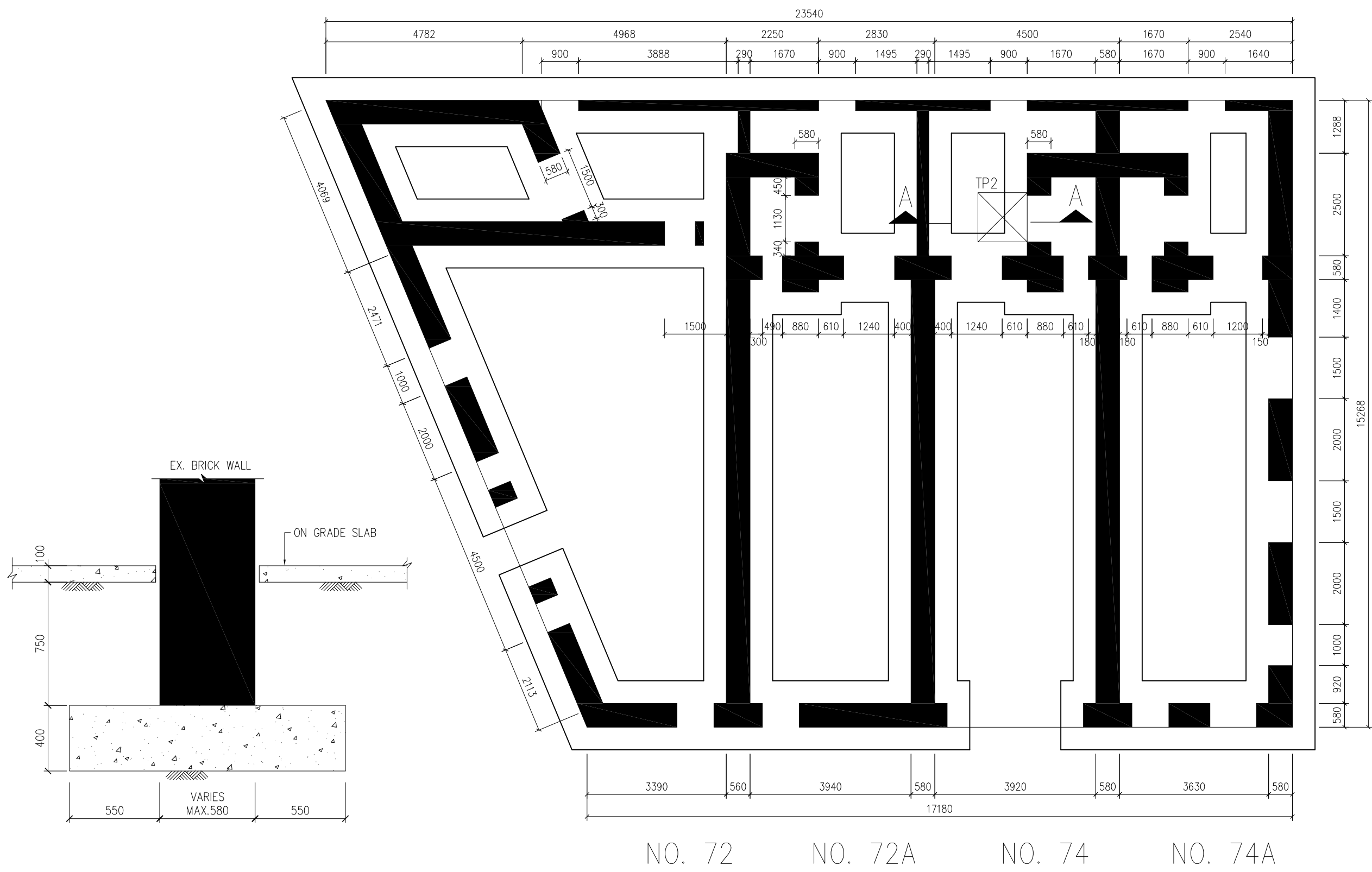
drawing no
KSS-S-01

date
18 AUG 2009

submitted by

建築文化遺產研究中心
CENTRE FOR ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG

B.D. REF.
 Notes:
 Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.



- LEGENDS:**
- TIMBER JOIST (80x200)
 - - - I BEAM (80x180)
 - METAL JOIST (30mm ϕ)
 - CONCRETE BEAM UNDERNEATH
 - █ BRICK WALL
 - ▨ BRICK WALL UNDER
 - CP1, OP1, HC1 LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
 - TP2 TRIAL PIT OF 1.2mx1.2mx1.0mDP.

- TESTING INDEX:**
- CM CONCRETE COVER MEASUREMENT
 - HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
 - TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
 - RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
 - BK COMPRESSION STRRNGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	20080606	Scale 1:100, 1:25
		CAD. Ref. 0822AABL01A

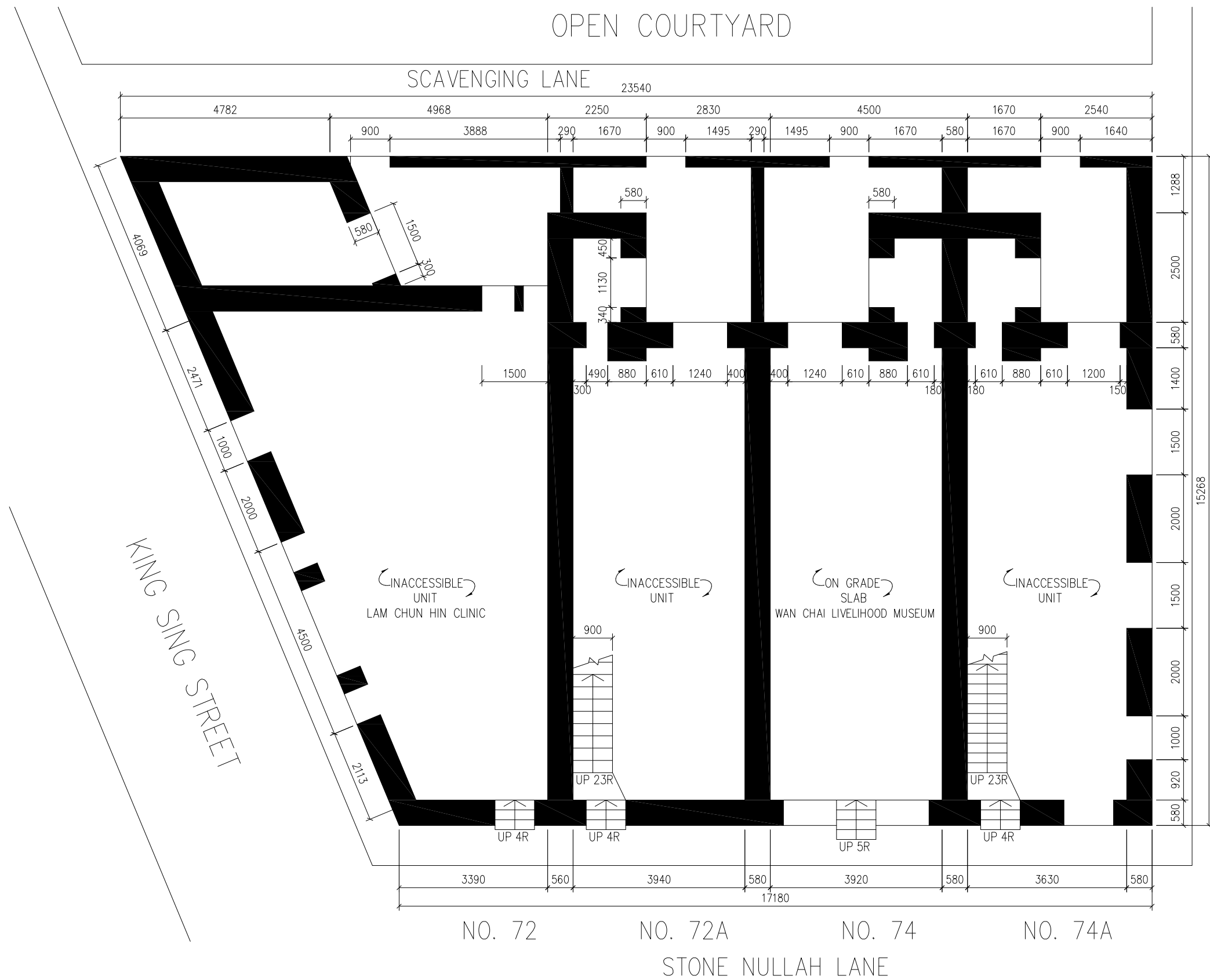
Client
 Architect
 Project

Title
 FOUNDATION PLAN WITH PARTIAL SECTION 72-74A STONE NULLAH LANE

Dr. No.	SNL-FOP-01	Rev.	A
---------	------------	------	---

SECTION A-A (SCALE 1:25)

FOUNDATION PLAN WITH PARTIAL SECTION 72-74A STONE NULLAH LANE



**GROUND FLOOR FRAMING PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE**

B.D. REF.
Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

- LEGENDS:**
- TIMBER JOIST (80x200)
 - - - I BEAM (80x180)
 - METAL JOIST (30mm ϕ)
 - CONCRETE BEAM UNDERNEATH
 - █ BRICK WALL
 - ▨ BRICK WALL UNDER
 - CP1, OP1, HC1 LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
 - TP2 TRIAL PIT OF 1.2mx1.2mx1.0mDP.

- TESTING INDEX:**
- CM CONCRETE COVER MEASUREMENT
 - HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
 - TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
 - RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
 - BK COMPRESSION STRRNGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	20080606	Scale 1:100 CAD. Ref. 0822AABL01A

Client

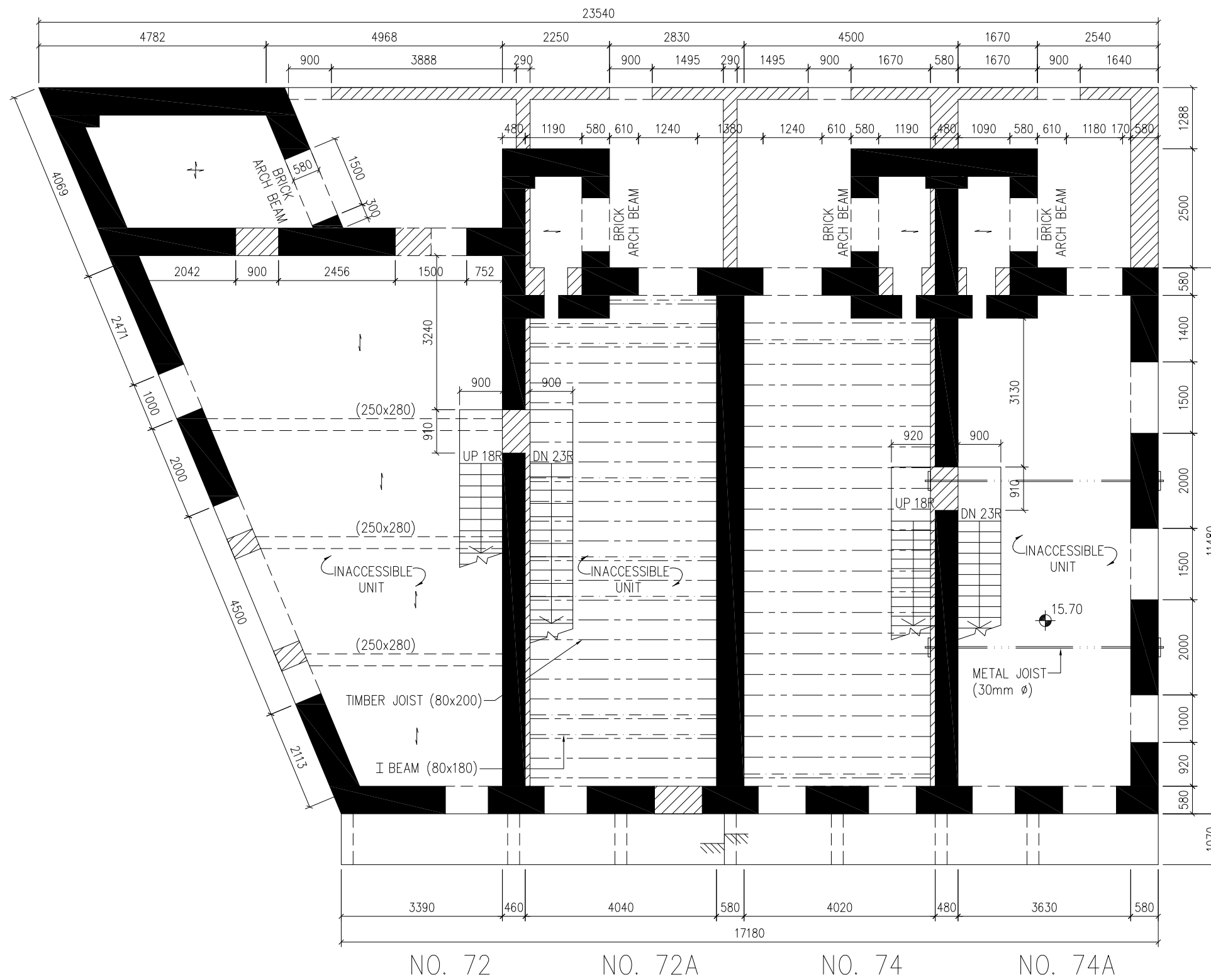
Architect

Project

Title

GROUND FLOOR FRAMING PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE

Dr. No.	Rev.
SNL-FP-01	A



**FIRST FLOOR FRAMING PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE**

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- TIMBER JOIST (80x200)
- - - I BEAM (80x180)
- METAL JOIST (30mm φ)
- CONCRETE BEAM UNDERNEATH
- █ BRICK WALL
- ▨ BRICK WALL UNDER
- CP1
OP1, HC1
▽ LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
- TP2
□ TRIAL PIT OF 1.2mx1.2mx1.0mDP.

TESTING INDEX:

- CM CONCRETE COVER MEASUREMENT
- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
- RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
- BK COMPRESSION STRRNGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:100	0822AABL01A

Client

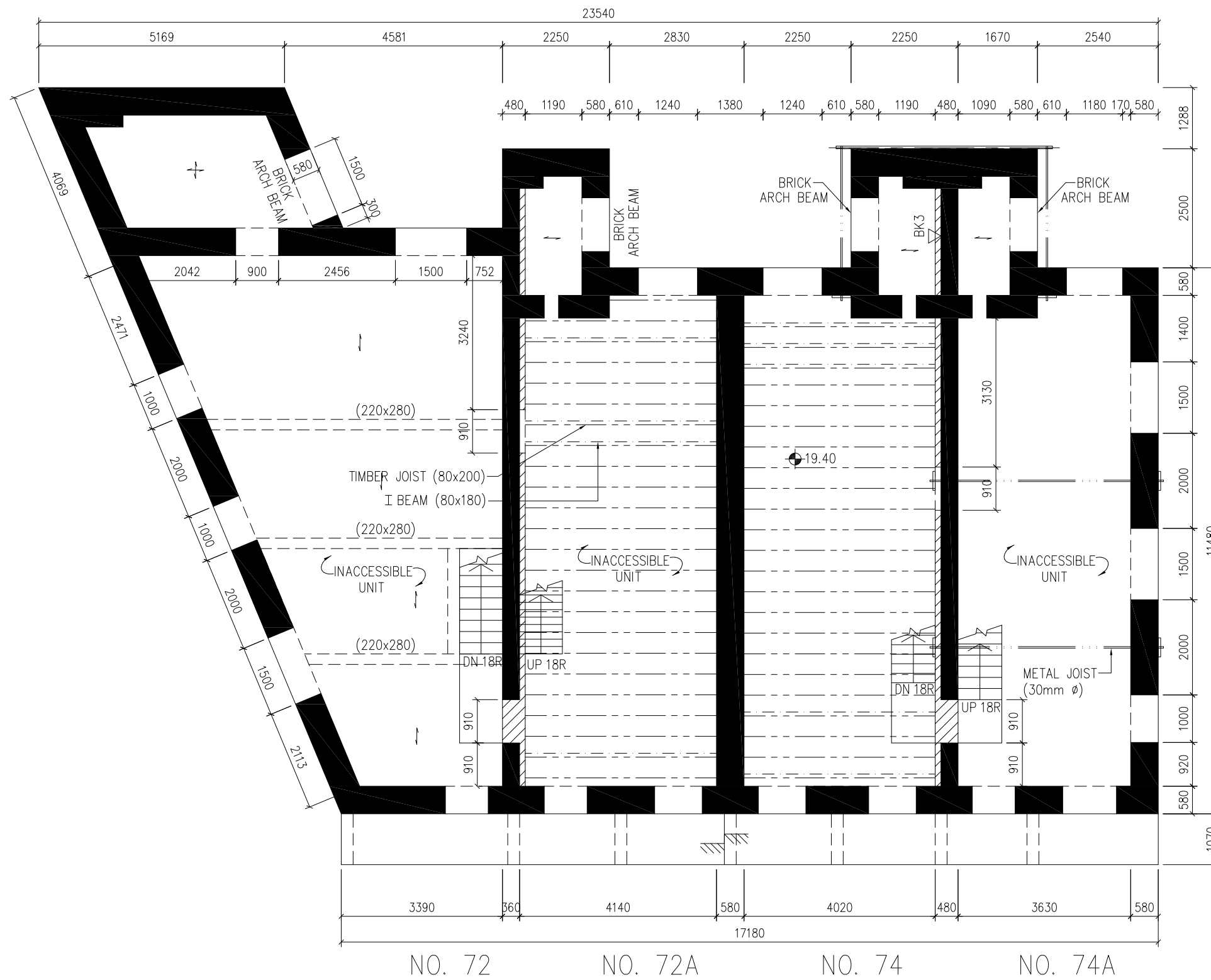
Architect

Project

Title

FIRST FLOOR FRAMING PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE

Dr. No.	Rev.
SNL-FP-02	A



**SECOND FLOOR FRAMING PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE**

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- TIMBER JOIST (80x200)
- I BEAM (80x180)
- METAL JOIST (30mm φ)
- CONCRETE BEAM UNDERNEATH
- BRICK WALL
- BRICK WALL UNDER
- LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
- TRIAL PIT OF 1.2mx1.2mx1.0mDP.

TESTING INDEX:

- CM CONCRETE COVER MEASUREMENT
- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
- RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
- BK COMPRESSION STRRNGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:100	0822AABL01A

Client

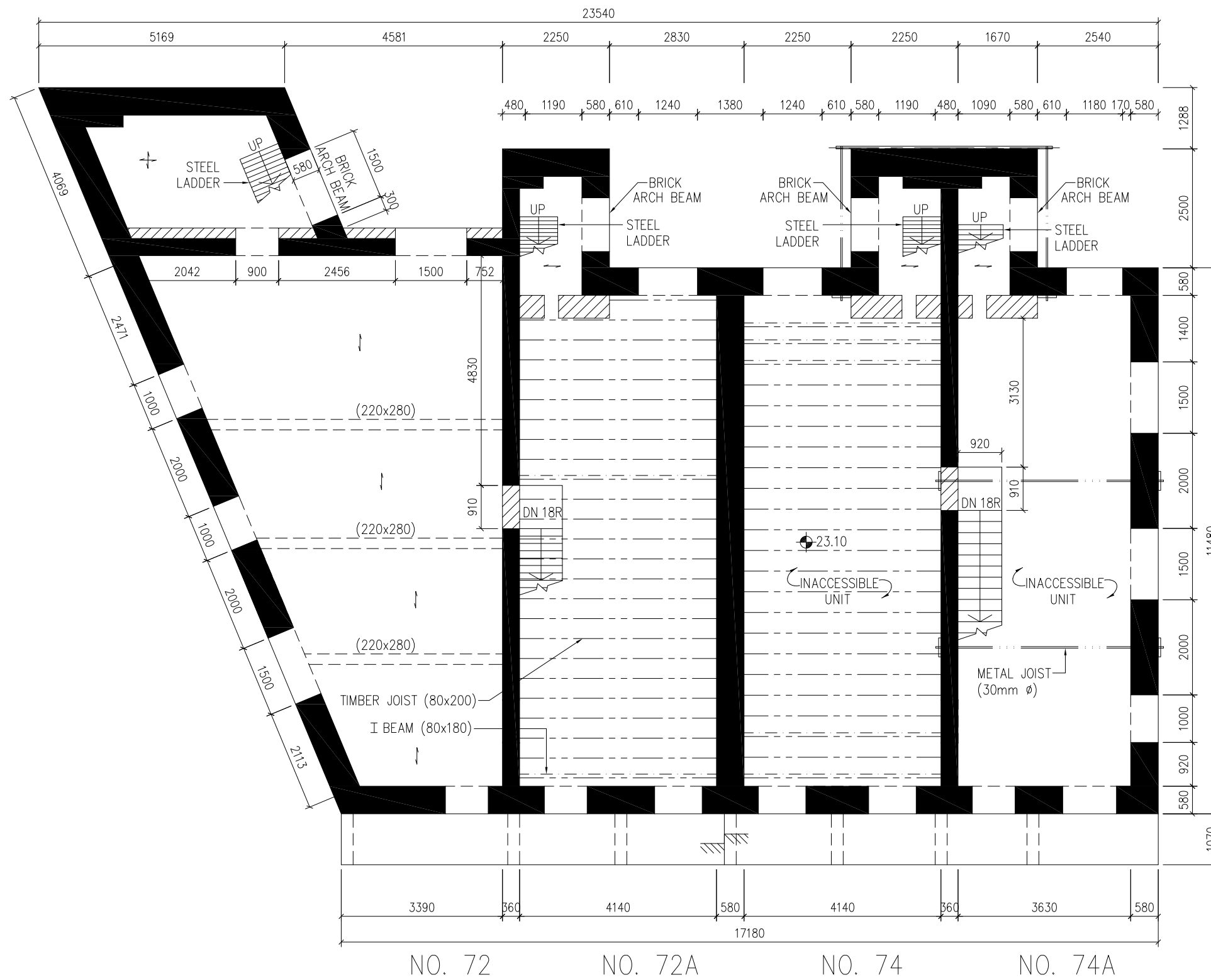
Architect

Project

Title

SECOND FLOOR FRAMING PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE

Drg. No.	SNL-FP-03	Rev.	A
----------	-----------	------	---



**THIRD FLOOR FRAMING PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE**

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- TIMBER JOIST (80x200)
- I BEAM (80x180)
- METAL JOIST (30mm ϕ)
- CONCRETE BEAM UNDERNEATH
- BRICK WALL
- BRICK WALL UNDER
- LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
- TRIAL PIT OF 1.2mx1.2mx1.0mDP.

TESTING INDEX:

- CM CONCRETE COVER MEASUREMENT
- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
- RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
- BK COMPRESSION STRRNGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:100	0822AABL01A

Client

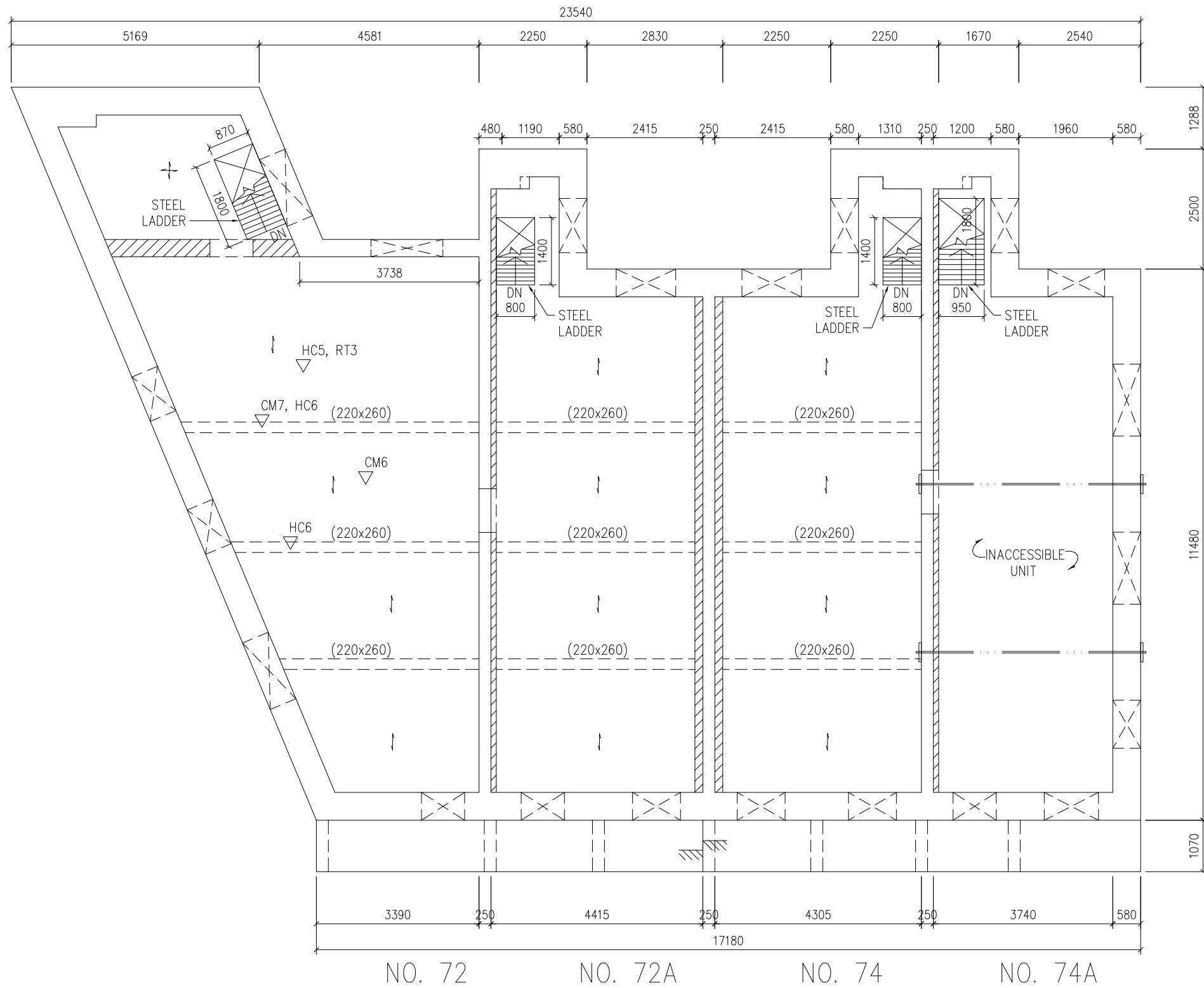
Architect

Project

Title

THIRD FLOOR FRAMING PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE

Drg. No.	Rev.
SNL-FP-04	A



**ROOF FRAMING PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE**

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

- LEGENDS:**
- TIMBER JOIST (80x200)
 - - - I BEAM (80x180)
 - METAL JOIST (30mm ϕ)
 - CONCRETE BEAM UNDERNEATH
 - BRICK WALL
 - BRICK WALL UNDER
 - CP1, OP1, HC1 LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
 - TP2 TRIAL PIT OF 1.2mx1.2mx1.0mDP.

- TESTING INDEX:**
- CM CONCRETE COVER MEASUREMENT
 - HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
 - TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
 - RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
 - BK COMPRESSION STRRNGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:100	0822AABL01A

Client

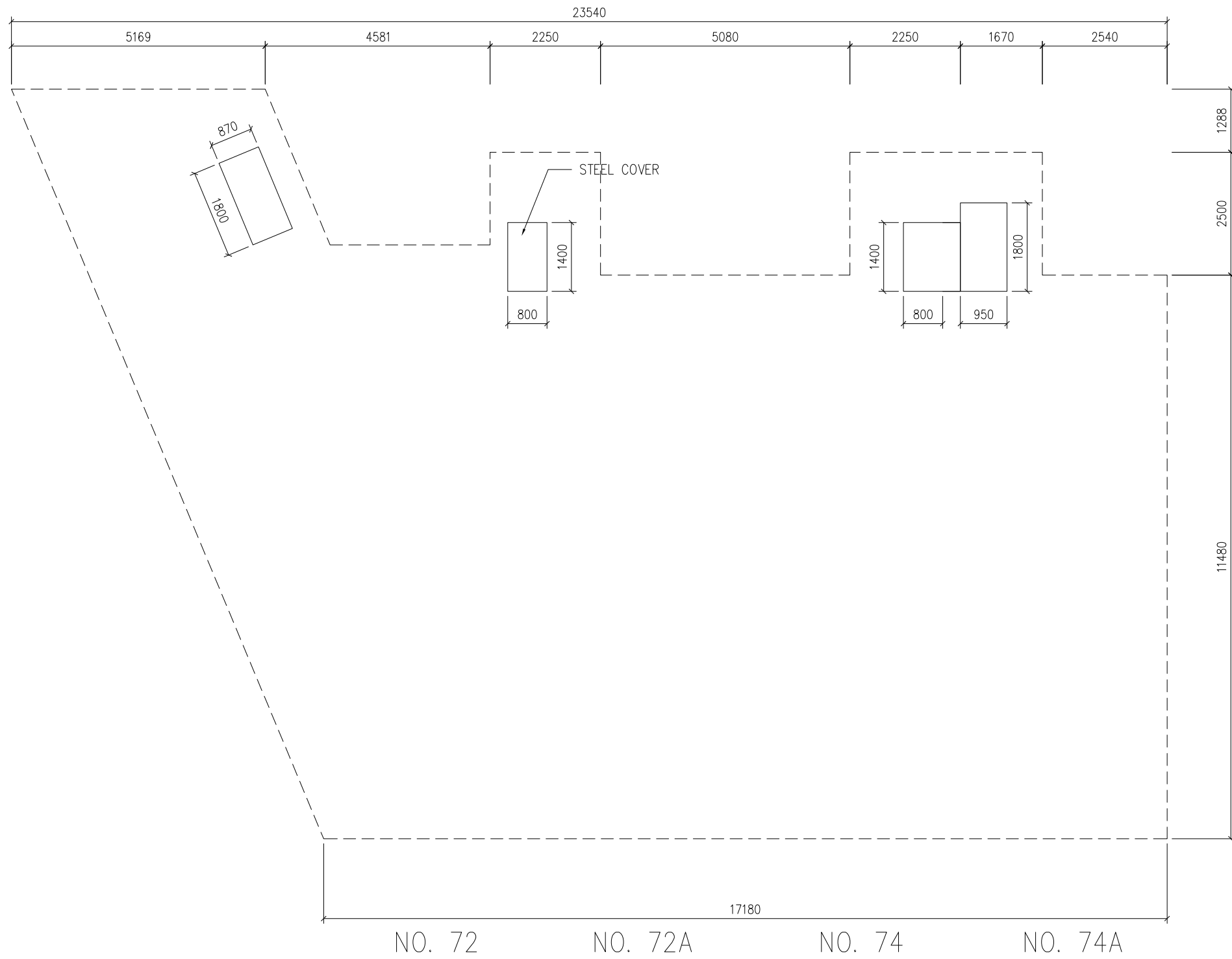
Architect

Project

Title

ROOF FRAMING PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE

Dr. No.	Rev.
SNL-FP-05	A



**UPPER ROOF FRAMING PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE**

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

- LEGENDS:**
- TIMBER JOIST (80x200)
 - - - I BEAM (80x180)
 - METAL JOIST (30mm ϕ)
 - - - CONCRETE BEAM UNDERNEATH
 - BRICK WALL
 - BRICK WALL UNDER
 - CP1, OP1, HC1 LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
 - TP2 TRIAL PIT OF 1.2mx1.2mx1.0mDP.

- TESTING INDEX:**
- CM CONCRETE COVER MEASUREMENT
 - HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
 - TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
 - RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
 - BK COMPRESSION STRRNGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:100	0822AABL01A

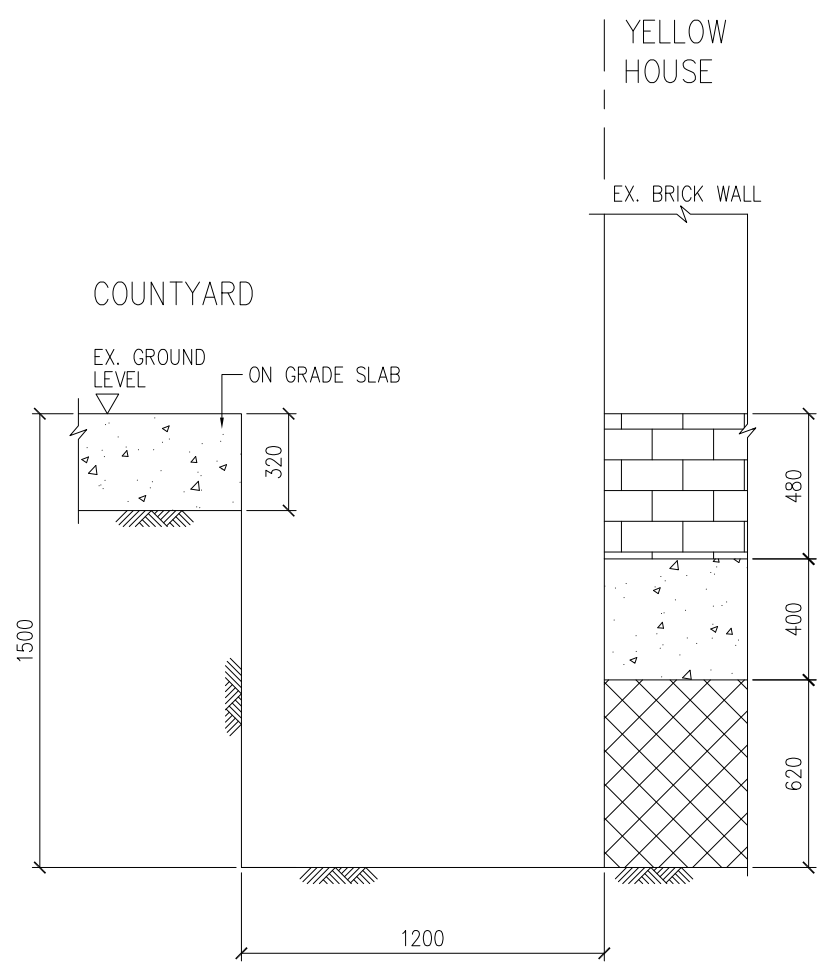
Client

Architect

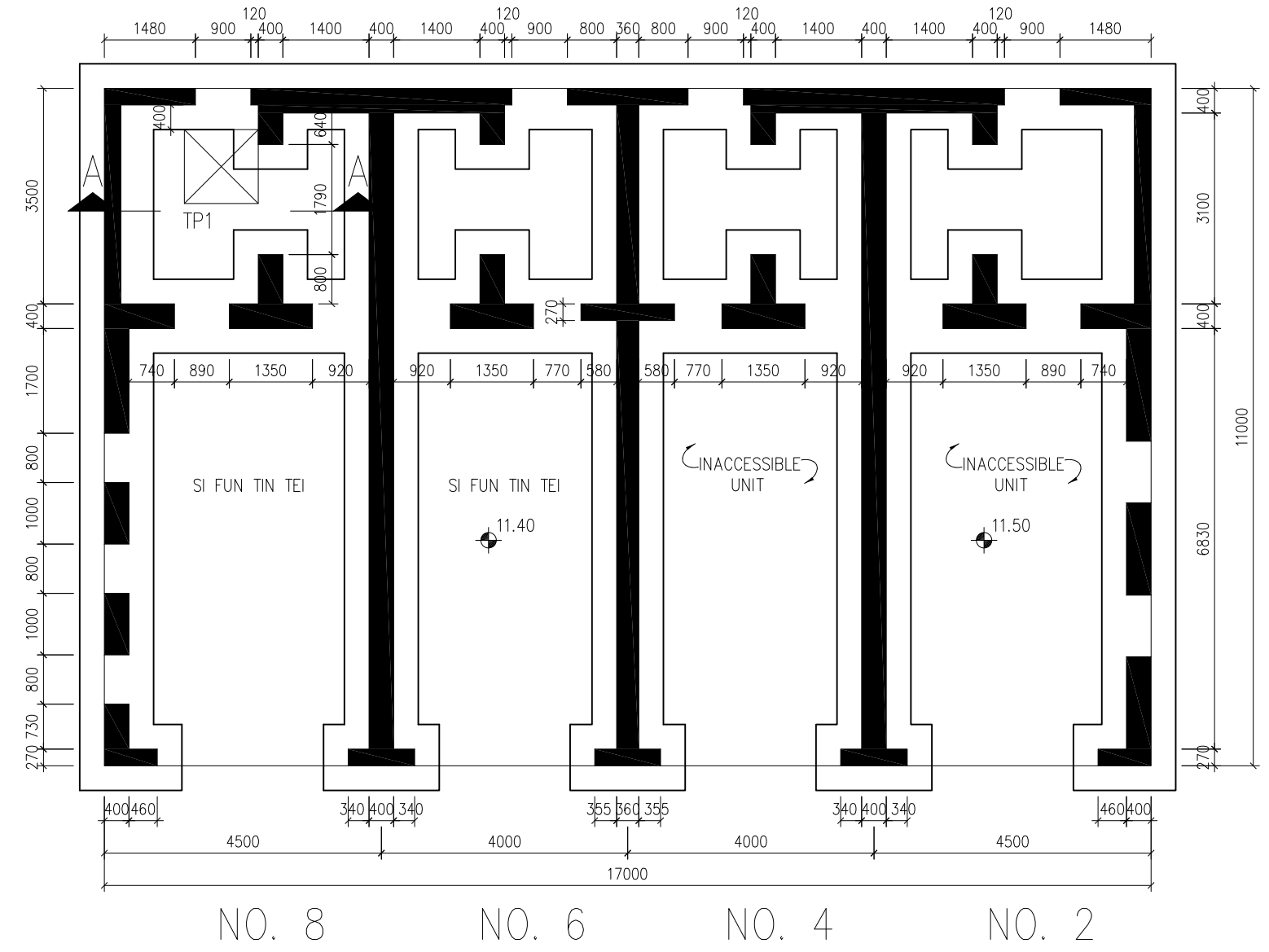
Project

Title
**UPPER ROOF FRAMING PLAN
72-74A STONE NULLAH LANE**

Dr. No.	SNL-FP-06	Rev.	A
---------	-----------	------	---



SECTION A-A (SCALE 1:25)



FOUNDATION PLAN WITH PARTIAL SECTION
2-8 HING WAN STREET

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- TIMBER JOIST (65x200)
- - - I BEAM (55x100)
- █ BRICK WALL
- ▨ BRICK WALL UNDER
- ▧ BRICK
- ▩ CONCRETE
- ▤ FILL
- - - BEAM / WALL UNDER
- TP1
▣ TRIAL PIT OF 1.2mx1.2mx1.5mDP.
- RT2
HC4
▽ LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008

TESTING INDEX:

- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
- RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
- BK COMPRESSION STRENGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	20080606	Scale 1:100, 1:25
		CAD. Ref. 0822AAYE01A

Client

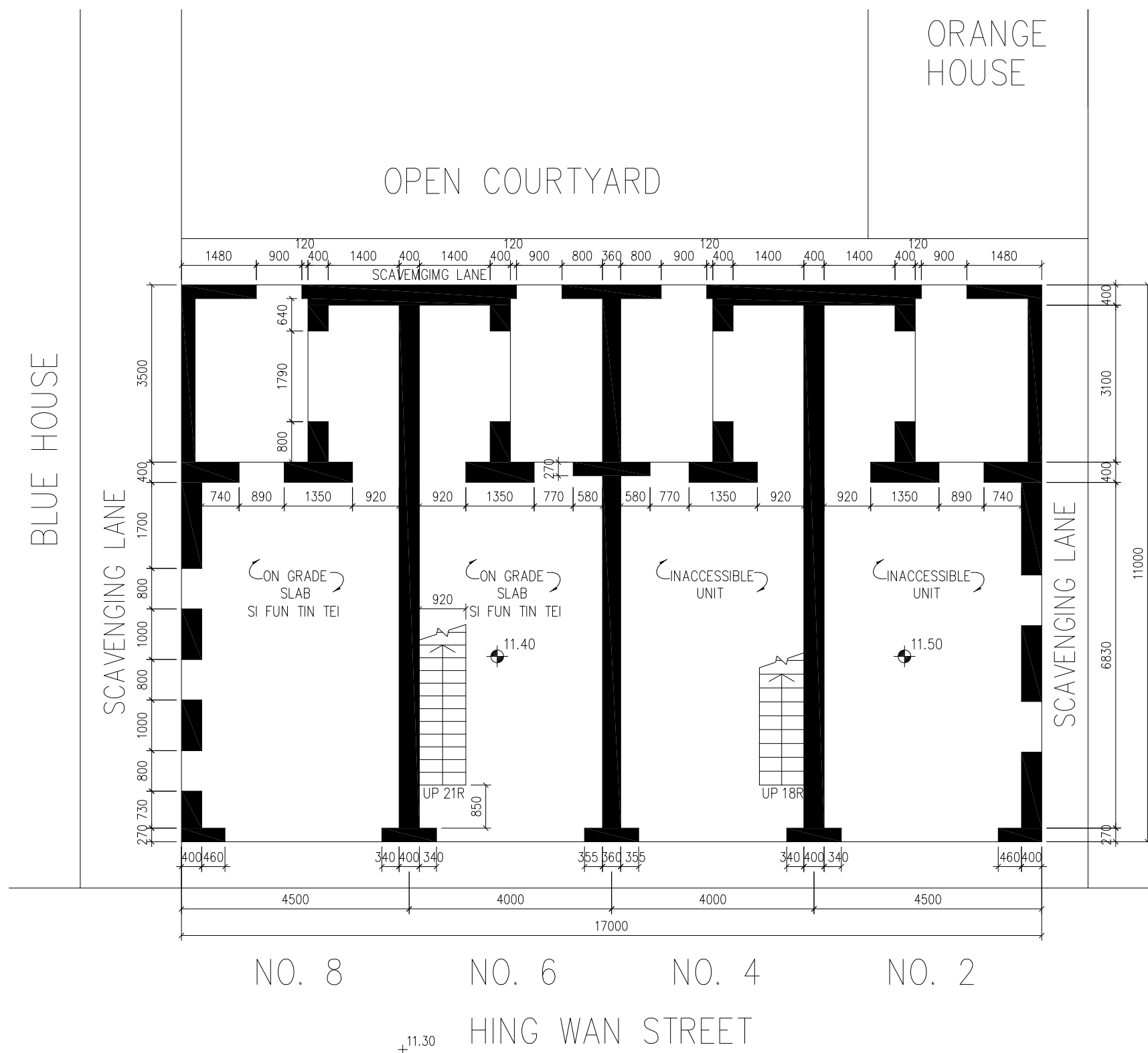
Architect

Project

Title

FOUNDATION PLAN WITH PARTIAL SECTION
2-8 HING WAN STREET

Dr. No.	Rev.
HWS-FOP-01	A



**GROUND FLOOR FRAMING PLAN
2-8 HING WAN STREET**

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- TIMBER JOIST (65x200)
- I BEAM (55x100)
- BRICK WALL
- BRICK WALL UNDER
- BRICK
- CONCRETE
- FILL
- BEAM / WALL UNDER

- TP1
TRIAL PIT
OF 1.2mx1.2mx1.5mDP.
- RT2
HC4
LOCATIONS OF TESTED
SAMPLES IN 2008

TESTING INDEX:

- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
- RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
- BK COMPRESSION STRENGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:100	0822AAYE01A

Client

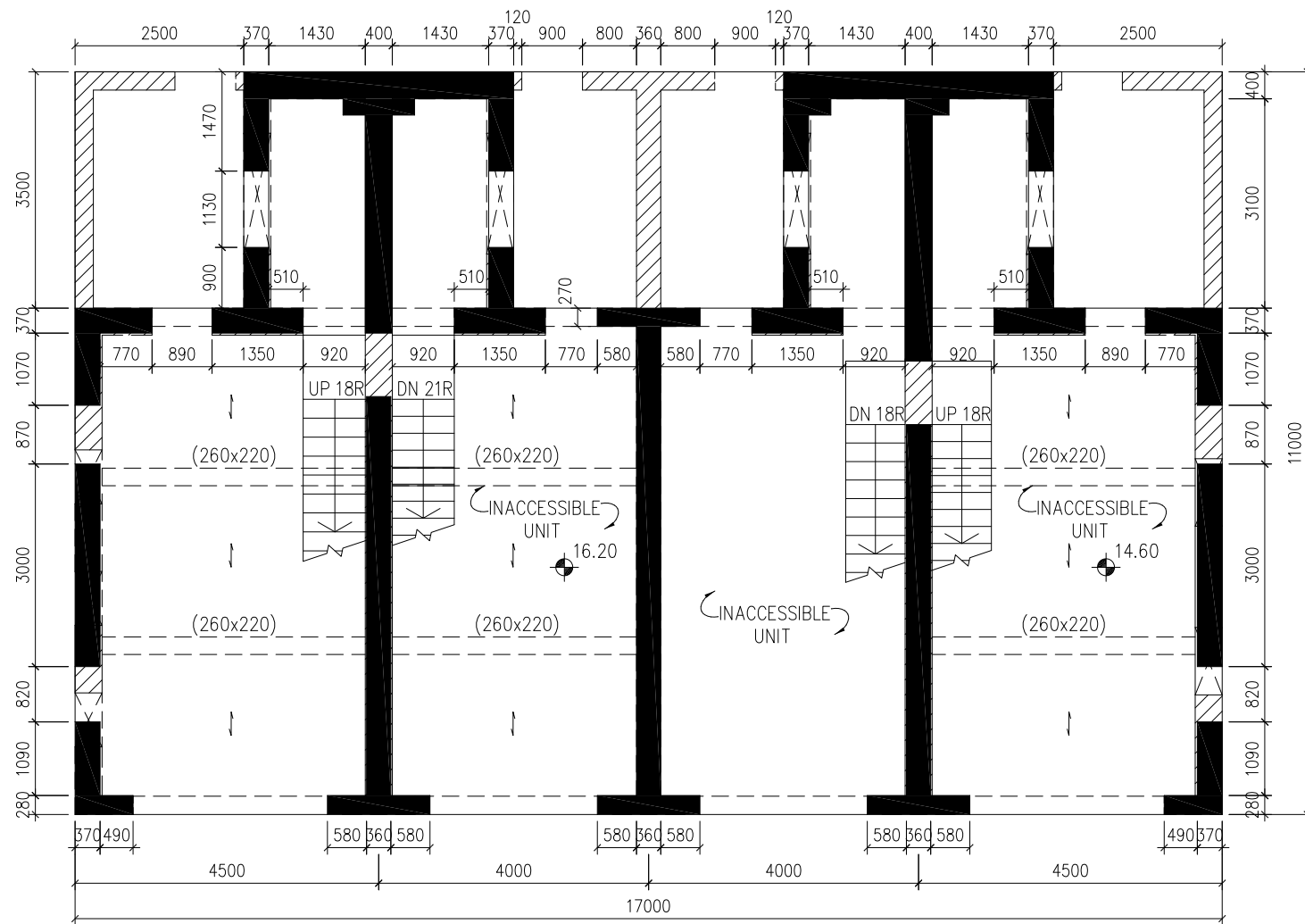
Architect

Project

Title

GROUND FLOOR FRAMING PLAN
2-8 HING WAN STREET

Dr. No.	Rev.
HWS-FP-01	A



**FIRST FLOOR FRAMING PLAN
2-8 HING WAN STREET**

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- TIMBER JOIST (65x200)
- I BEAM (55x100)
- BRICK WALL
- BRICK WALL UNDER
- BRICK
- CONCRETE
- FILL
- BEAM / WALL UNDER

- TP1
TRIAL PIT
OF 1.2mx1.2mx1.5mDP.
- RT2
HC4
LOCATIONS OF TESTED
SAMPLES IN 2008

TESTING INDEX:

- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
- RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
- BK COMPRESSION STRENGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:100	0822AAYE01A

Client

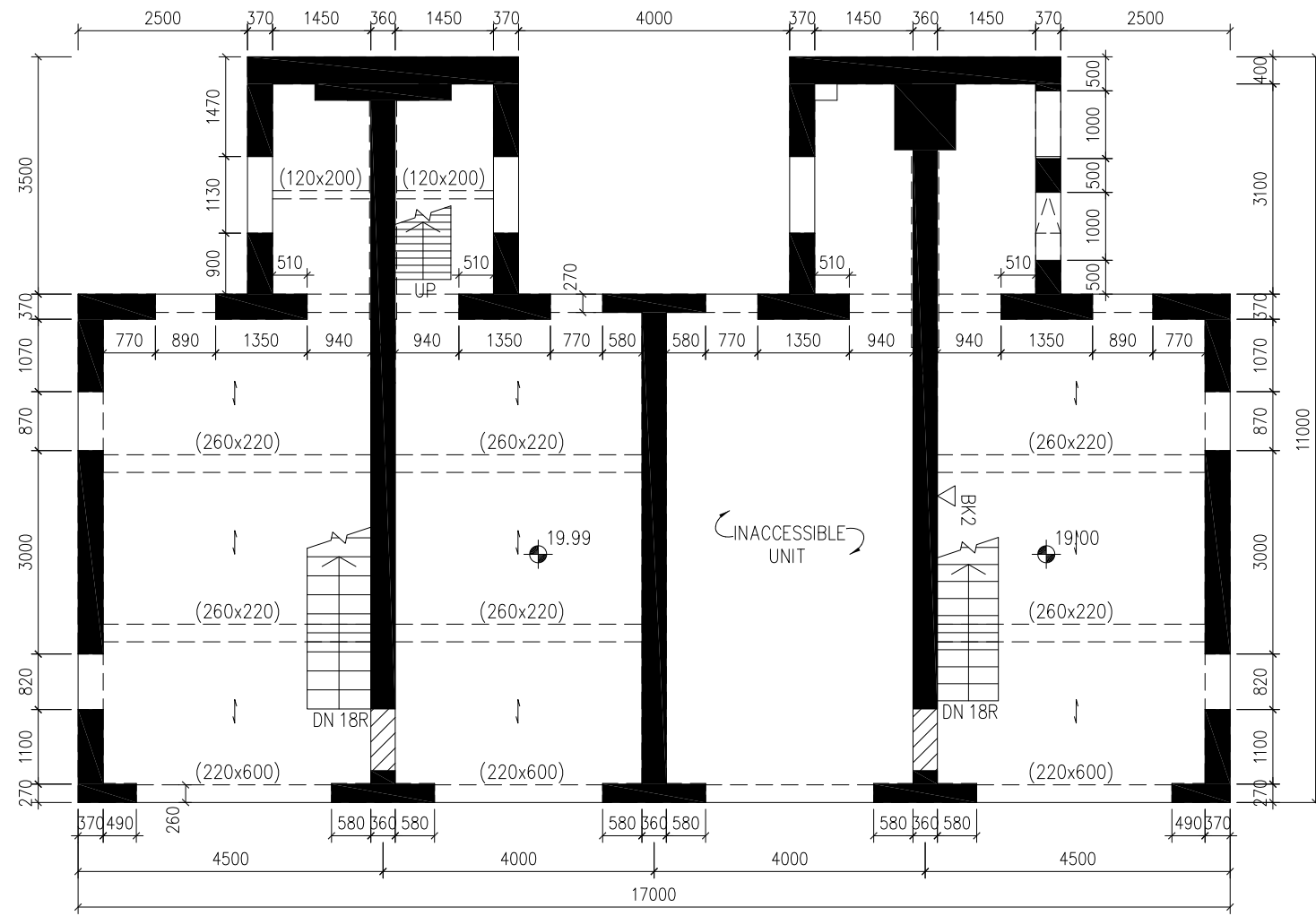
Architect

Project

Title

FIRST FLOOR FRAMING PLAN
2-8 HING WAN STREET

Dr. No.	Rev.
HWS-FP-02	A



**SECOND FLOOR FRAMING PLAN
2-8 HING WAN STREET**

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- TIMBER JOIST (65x200)
- I BEAM (55x100)
- BRICK WALL
- BRICK WALL UNDER
- BRICK
- CONCRETE
- FILL
- BEAM / WALL UNDER

- TP1
TRIAL PIT
OF 1.2mx1.2mx1.5mDP.
- RT2
HC4
LOCATIONS OF TESTED
SAMPLES IN 2008

TESTING INDEX:

- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
- RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
- BK COMPRESSION STRENGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:100	0822AAYE01A

Client

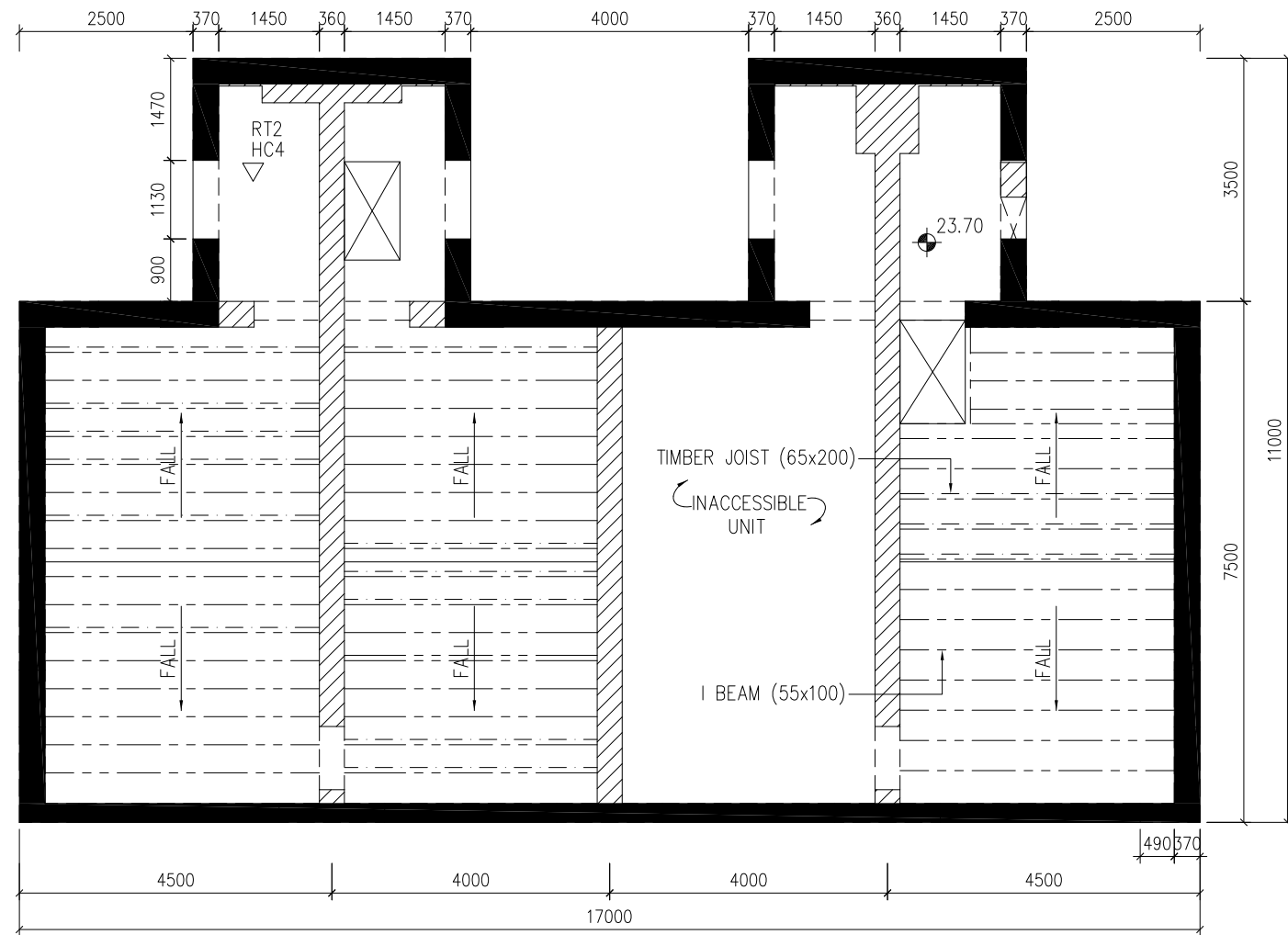
Architect

Project

Title

SECOND FLOOR FRAMING PLAN
2-8 HING WAN STREET

Dr. No.	Rev.
HWS-FP-03	A



**ROOF FRAMING PLAN
2-8 HING WAN STREET**

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- TIMBER JOIST (65x200)
- I BEAM (55x100)
- BRICK WALL
- BRICK WALL UNDER
- BRICK
- CONCRETE
- FILL
- BEAM / WALL UNDER

- TP1
TRIAL PIT
OF 1.2mx1.2mx1.5mDP.
- RT2
HC4
LOCATIONS OF TESTED
SAMPLES IN 2008

TESTING INDEX:

- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
- RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
- BK COMPRESSION STRENGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:100	0822AAYE01A

Client

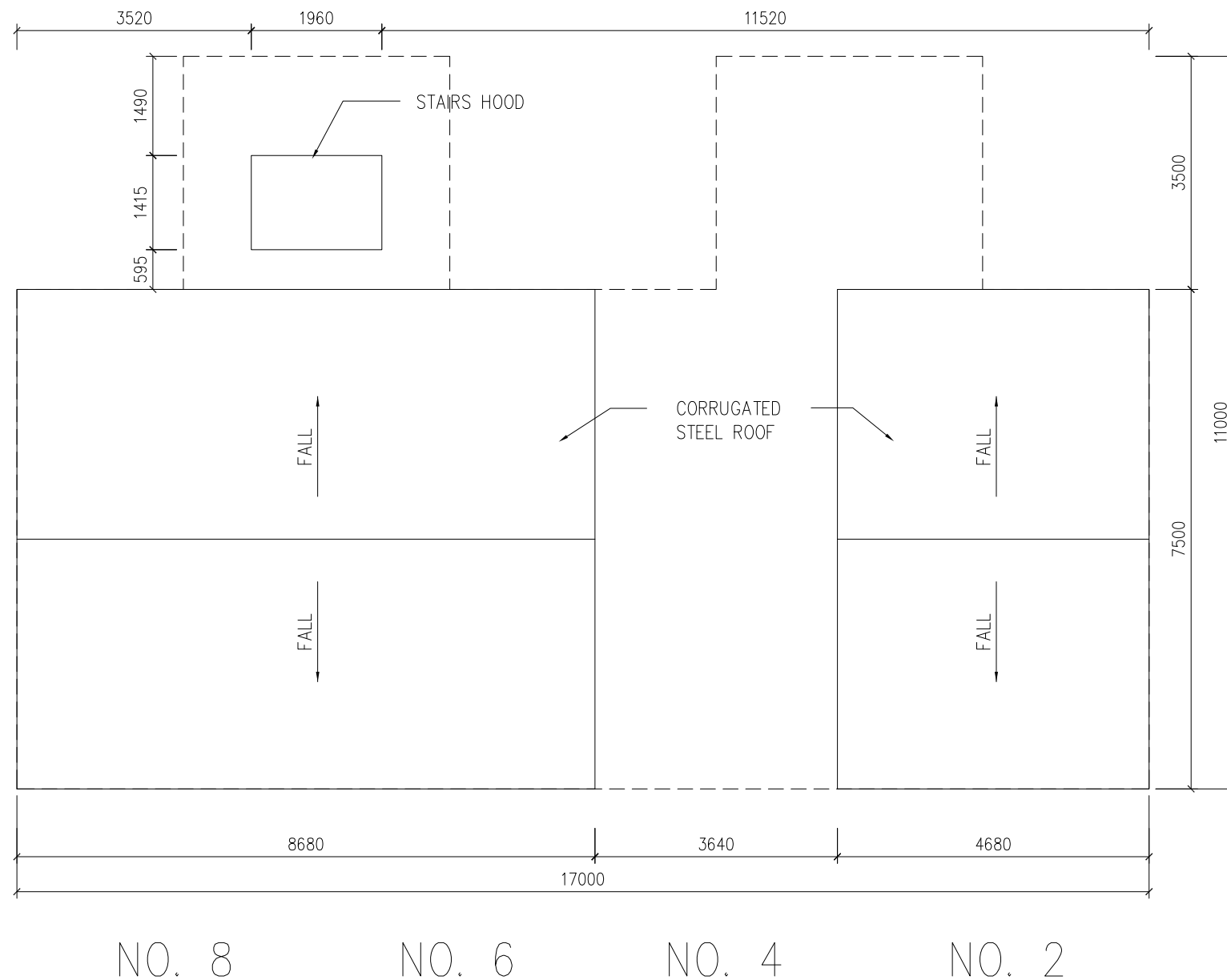
Architect

Project

Title

ROOF FRAMING PLAN
2-8 HING WAN STREET

Dr. No.	Rev.
HWS-FP-04	A



B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- TIMBER JOIST (65x200)
- - - I BEAM (55x100)
- █ BRICK WALL
- ▨ BRICK WALL UNDER
- ▧ BRICK
- ▩ CONCRETE
- ▤ FILL
- - - BEAM / WALL UNDER

TP1



TRIAL PIT
OF 1.2mx1.2mx1.5mDP.

RT2
HC4



LOCATIONS OF TESTED
SAMPLES IN 2008

TESTING INDEX:

- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- TP TRIAL PIT WITH GCO PROBE
- RT TENSILE STRENGTH TEST OF STEEL REINFORCEMENT
- BK COMPRESSION STRENGTH TEST OF BRICK

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:100	0822AAYE01A

Client

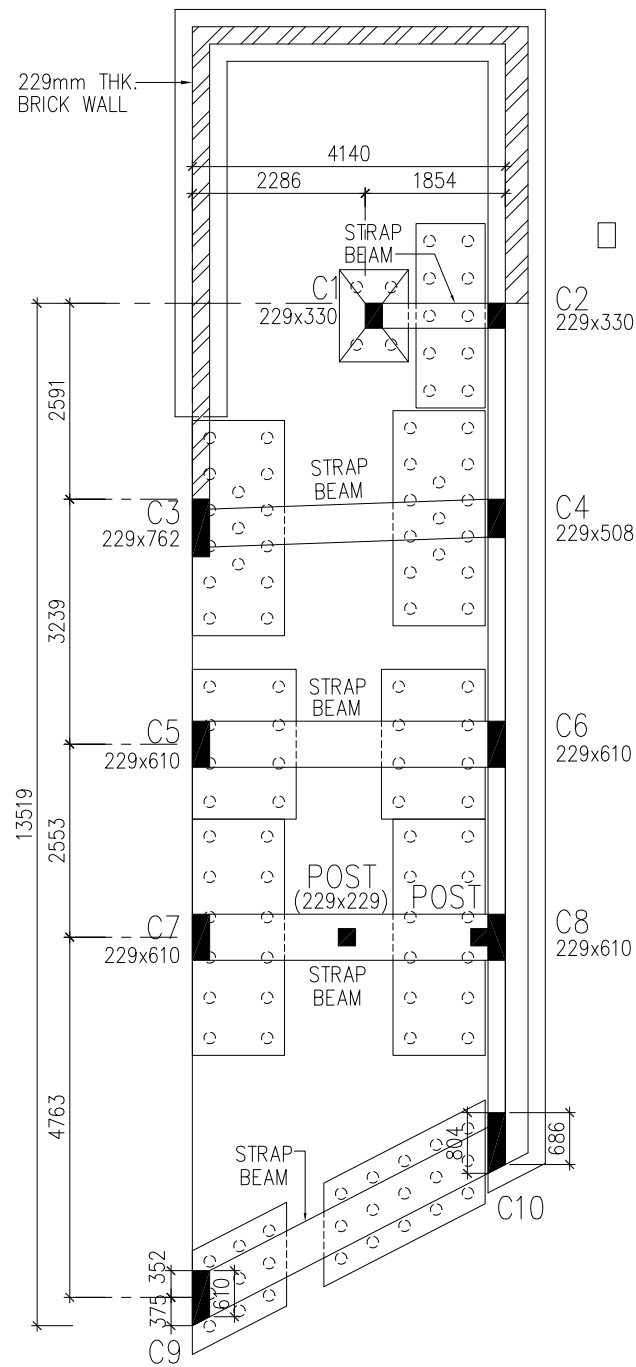
Architect

Project

Title

UPPER ROOF FRAMING PLAN
2-8 HING WAN STREET

Dr. No.	Rev.
HWS-FP-05	A



**FOUNDATION PLAN
8 KING SING STREET**

NOTE:

1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS EXCEPT OTHERWISE SPECIFIED.
2. ALL LEVELS ARE IN METERS WITH REFERENCE TO HONG KONG PRINCIPAL DATUM UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
3. DESIGN OF STRUCTURES WAS IN ACCORDANCE WITH L.C.C. BY-LAWS 1915.
4. EXISTING CONCRETE GRADE IS 1:2:4 MIX CEMENT CONCRETE
5. DESIGN COMPRESSIVE STRENGTH OF CONCRETE FOR R.C. STRUCTURES IS 4.14 MPa.
6. DESIGN TENSILE STRENGTH OF STEEL REINFORCEMENT FOR R.C. STRUCTURES IS 124 MPa.
7. ALL R.C. SLABS ARE 100 mm THICK UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
8. DESIGN CONCRETE COVERS FOR STRUCTURAL R.C. ELEMENTS ARE:
 SLABS - 12 mm
 BEAMS - 25 mm
 COLUMNS - 38 mm
 FOOTINGS - 76 mm

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

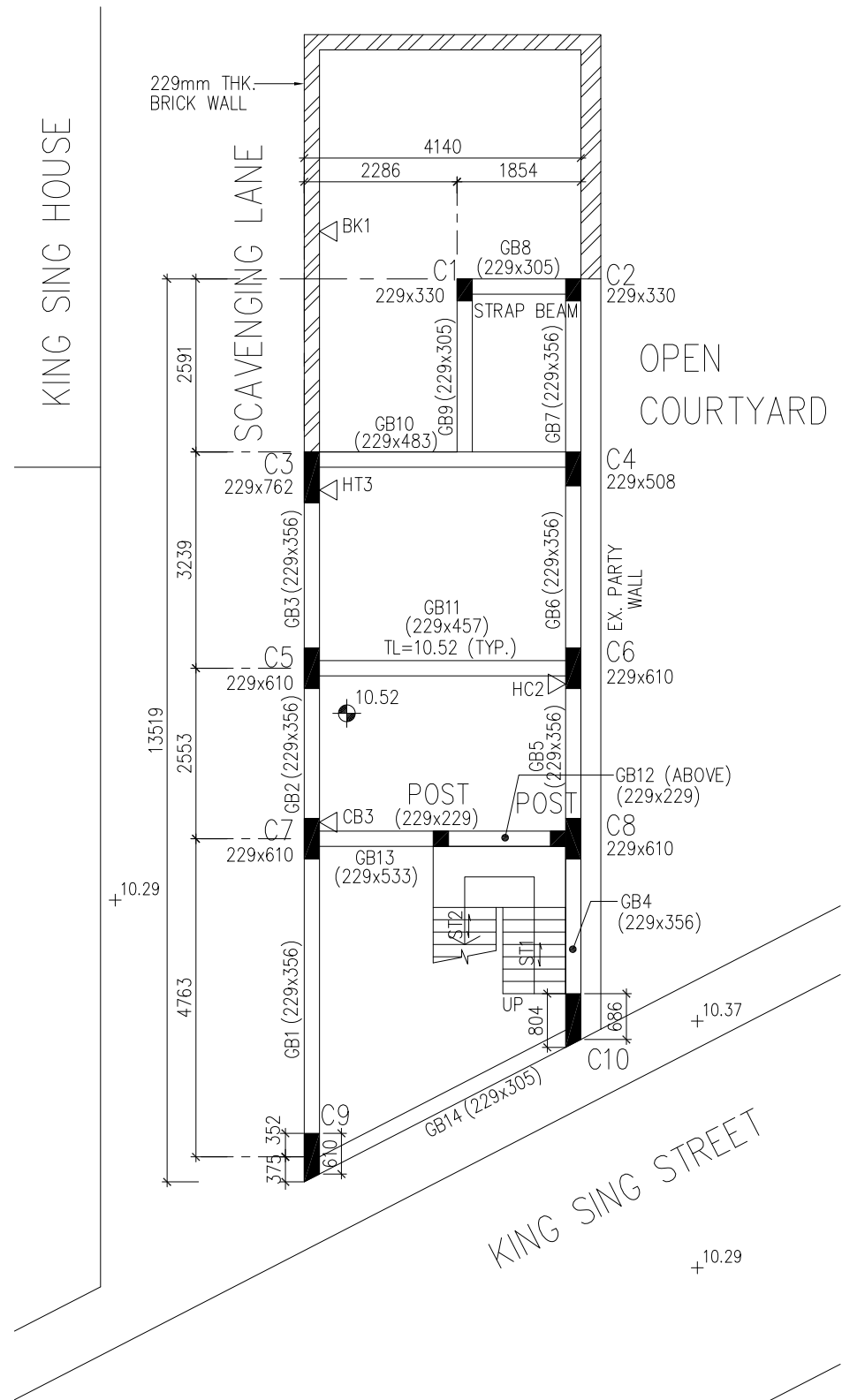
LEGENDS:

- CP1 OP1, HC1 LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
 ▽
 - - - - - BEAM / WALL UNDER

TESTING INDEX:

- | | |
|----|--|
| HT | REBOUND HAMMER TEST |
| CM | CONCRETE COVER MEASUREMENT |
| OP | CONCRETE OPEN-UP INSPECTION |
| CB | CARBONATION DEPTH MEASUREMENT |
| HC | HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT |
| CC | COMPRESSION STRENGTH TEST OF CONCRETE CORE |

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:75	0822AAR01A
Client		
Architect		
Project		
Title		
FOUNDATION PLAN 8 KING SING STREET		
Dr. No.	KSS-FOP-01	Rev.
		A



**GROUND FLOOR FRAMING PLAN
8 KING SING STREET**

NOTE:

1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS EXCEPT OTHERWISE SPECIFIED.
2. ALL LEVELS ARE IN METERS WITH REFERENCE TO HONG KONG PRINCIPAL DATUM UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
3. DESIGN OF STRUCTURES WAS IN ACCORDANCE WITH L.C.C. BY-LAWS 1915.
4. EXISTING CONCRETE GRADE IS 1:2:4 MIX CEMENT CONCRETE
5. DESIGN COMPRESSIVE STRENGTH OF CONCRETE FOR R.C. STRUCTURES IS 4.14 MPa.
6. DESIGN TENSILE STRENGTH OF STEEL REINFORCEMENT FOR R.C. STRUCTURES IS 124 MPa.
7. ALL R.C. SLABS ARE 100 mm THICK UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
8. DESIGN CONCRETE COVERS FOR STRUCTURAL R.C. ELEMENTS ARE:
SLABS - 12 mm
BEAMS - 25 mm
COLUMNS - 38 mm
FOOTINGS - 76 mm

B.D. REF.

Notes: Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- CP1 OP1, HC1 LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
- ▽
- BEAM / WALL UNDER

TESTING INDEX:

- HT REBOUND HAMMER TEST
- CM CONCRETE COVER MEASUREMENT
- OP CONCRETE OPEN-UP INSPECTION
- CB CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- CC COMPRESSION STRENGTH TEST OF CONCRETE CORE

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:75	0822AAR01A

Client

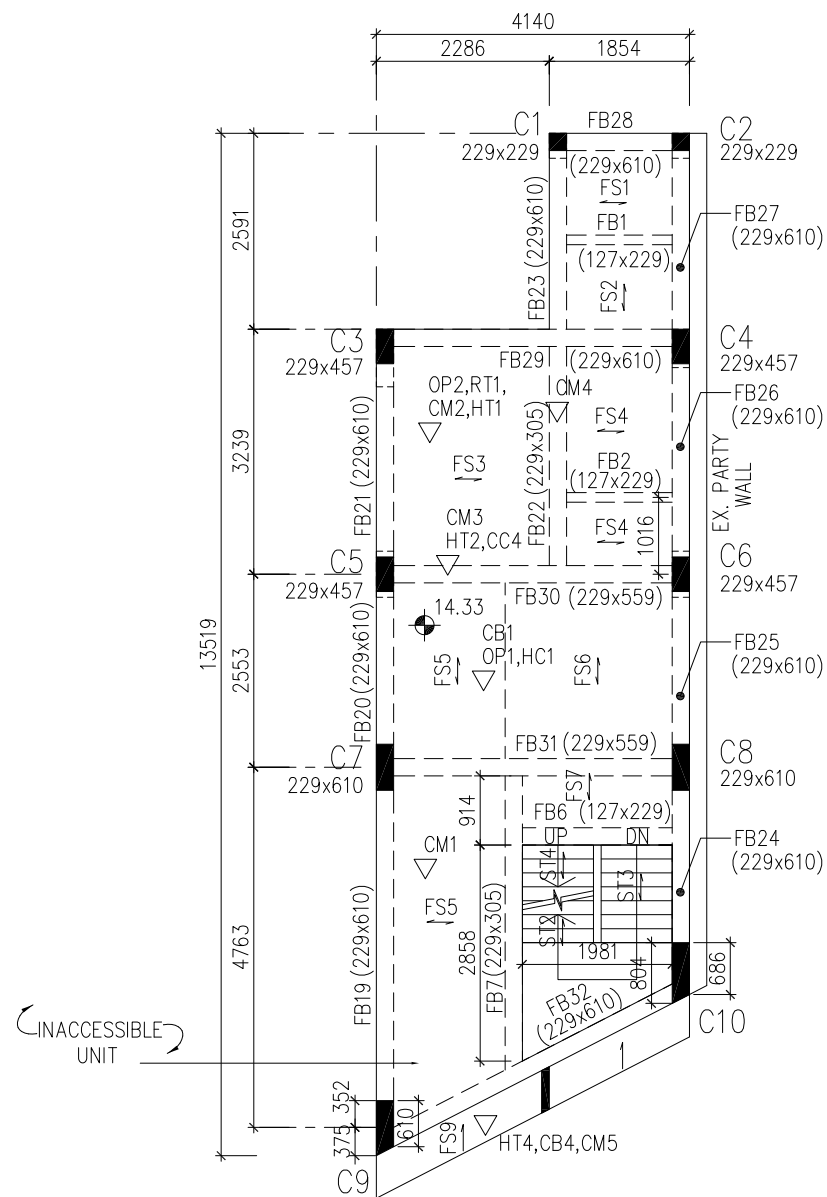
Architect

Project

Title

GROUND FLOOR FRAMING PLAN
8 KING SING STREET

Dr. No.	Rev.
KSS-FP-01	A



**FIRST FLOOR FRAMING PLAN
8 KING SING STREET**

NOTE:

1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS EXCEPT OTHERWISE SPECIFIED.
2. ALL LEVELS ARE IN METERS WITH REFERENCE TO HONG KONG PRINCIPAL DATUM UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
3. DESIGN OF STRUCTURES WAS IN ACCORDANCE WITH L.C.C. BY-LAWS 1915.
4. EXISTING CONCRETE GRADE IS 1:2:4 MIX CEMENT CONCRETE
5. DESIGN COMPRESSIVE STRENGTH OF CONCRETE FOR R.C. STRUCTURES IS 4.14 MPa.
6. DESIGN TENSILE STRENGTH OF STEEL REINFORCEMENT FOR R.C. STRUCTURES IS 124 MPa.
7. ALL R.C. SLABS ARE 100 mm THICK UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
8. DESIGN CONCRETE COVERS FOR STRUCTURAL R.C. ELEMENTS ARE:
SLABS - 12 mm
BEAMS - 25 mm
COLUMNS - 38 mm
FOOTINGS - 76 mm

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- CP1 OP1, HC1 ▽ LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
- BEAM / WALL UNDER

TESTING INDEX:

- HT REBOUND HAMMER TEST
- CM CONCRETE COVER MEASUREMENT
- OP CONCRETE OPEN-UP INSPECTION
- CB CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- CC COMPRESSION STRENGTH TEST OF CONCRETE CORE

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:75	0822AAR01A

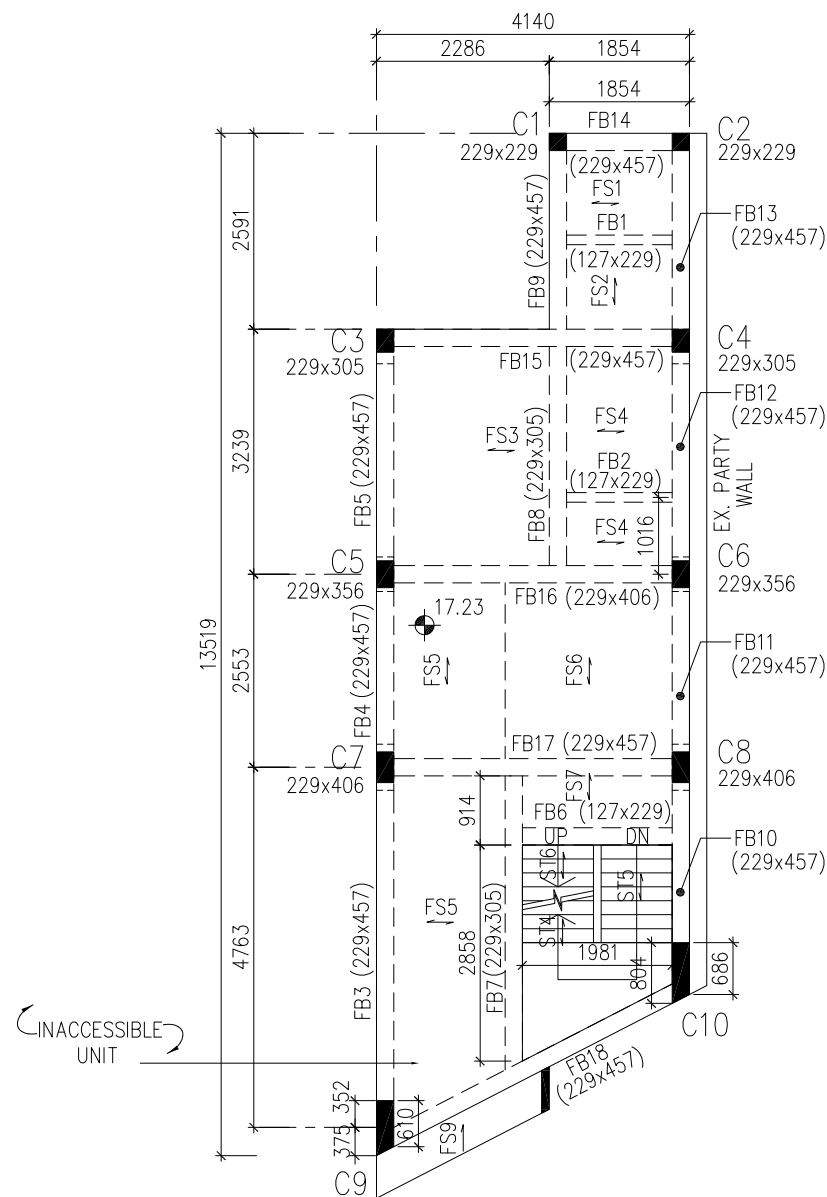
Client

Architect

Project

Title
**FIRST FLOOR FRAMING PLAN
8 KING SING STREET**

Dr. No.	Rev.
KSS-FP-02	A



**SECOND FLOOR FRAMING PLAN
8 KING SING STREET**

NOTE:

1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS EXCEPT OTHERWISE SPECIFIED.
2. ALL LEVELS ARE IN METERS WITH REFERENCE TO HONG KONG PRINCIPAL DATUM UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
3. DESIGN OF STRUCTURES WAS IN ACCORDANCE WITH L.C.C. BY-LAWS 1915.
4. EXISTING CONCRETE GRADE IS 1:2:4 MIX CEMENT CONCRETE
5. DESIGN COMPRESSIVE STRENGTH OF CONCRETE FOR R.C. STRUCTURES IS 4.14 MPa.
6. DESIGN TENSILE STRENGTH OF STEEL REINFORCEMENT FOR R.C. STRUCTURES IS 124 MPa.
7. ALL R.C. SLABS ARE 100 mm THICK UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
8. DESIGN CONCRETE COVERS FOR STRUCTURAL R.C. ELEMENTS ARE:
SLABS - 12 mm
BEAMS - 25 mm
COLUMNS - 38 mm
FOOTINGS - 76 mm

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

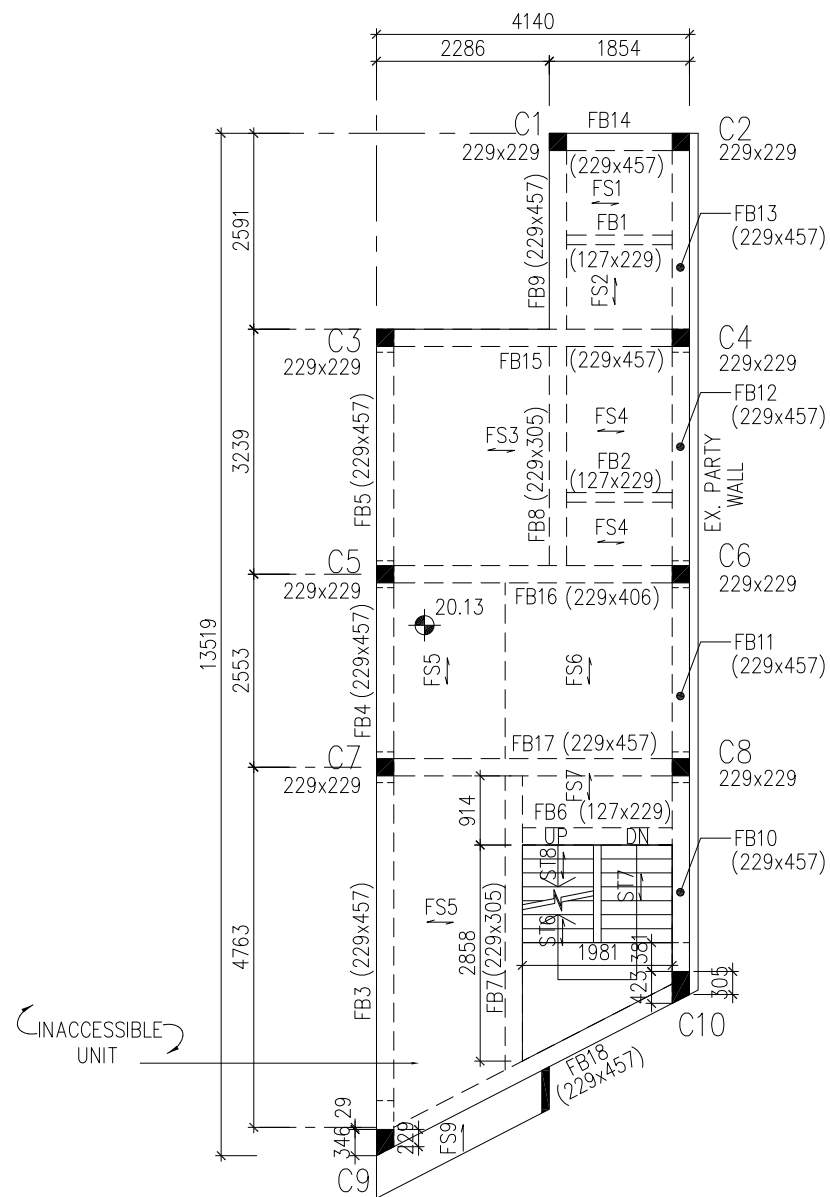
LEGENDS:

- CP1 OP1, HC1 ▽ LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
- BEAM / WALL UNDER

TESTING INDEX:

- HT REBOUND HAMMER TEST
- CM CONCRETE COVER MEASUREMENT
- OP CONCRETE OPEN-UP INSPECTION
- CB CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- CC COMPRESSION STRENGTH TEST OF CONCRETE CORE

Name		Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:75	0822AAR01A
Client		
Architect		
Project		
Title		
SECOND FLOOR FRAMING PLAN 8 KING SING STREET		
Dr. No.	KSS-FP-03	Rev.
		A
 JMK <small>JMK CONSULTING ENGINEERS LTD.</small>		



**THIRD FLOOR FRAMING PLAN
8 KING SING STREET**

NOTE:

1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS EXCEPT OTHERWISE SPECIFIED.
2. ALL LEVELS ARE IN METERS WITH REFERENCE TO HONG KONG PRINCIPAL DATUM UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
3. DESIGN OF STRUCTURES WAS IN ACCORDANCE WITH L.C.C. BY-LAWS 1915.
4. EXISTING CONCRETE GRADE IS 1:2:4 MIX CEMENT CONCRETE
5. DESIGN COMPRESSIVE STRENGTH OF CONCRETE FOR R.C. STRUCTURES IS 4.14 MPa.
6. DESIGN TENSILE STRENGTH OF STEEL REINFORCEMENT FOR R.C. STRUCTURES IS 124 MPa.
7. ALL R.C. SLABS ARE 100 mm THICK UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
8. DESIGN CONCRETE COVERS FOR STRUCTURAL R.C. ELEMENTS ARE:
 SLABS – 12 mm
 BEAMS – 25 mm
 COLUMNS – 38 mm
 FOOTINGS – 76 mm

B.D. REF.

Notes:
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- CP1 OP1, HC1 ▽ LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
- BEAM / WALL UNDER

TESTING INDEX:

- HT REBOUND HAMMER TEST
- CM CONCRETE COVER MEASUREMENT
- OP CONCRETE OPEN-UP INSPECTION
- CB CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- CC COMPRESSION STRENGTH TEST OF CONCRETE CORE

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:75	0822AAR01A

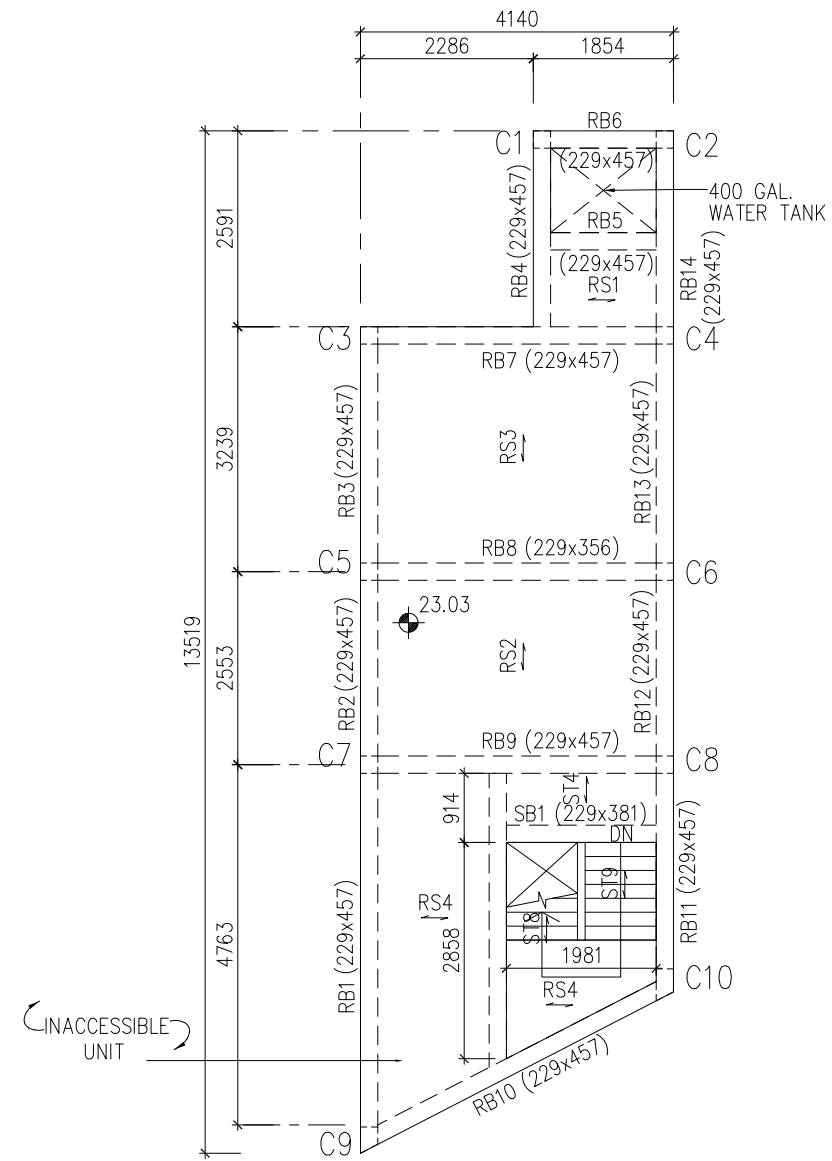
Client

Architect

Project

Title
**THIRD FLOOR FRAMING PLAN
8 KING SING STREET**

Dr. No.	Rev.
KSS-FP-04	A



**ROOF FRAMING PLAN
8 KING SING STREET**

NOTE:

1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS EXCEPT OTHERWISE SPECIFIED.
2. ALL LEVELS ARE IN METERS WITH REFERENCE TO HONG KONG PRINCIPAL DATUM UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
3. DESIGN OF STRUCTURES WAS IN ACCORDANCE WITH L.C.C. BY-LAWS 1915.
4. EXISTING CONCRETE GRADE IS 1:2:4 MIX CEMENT CONCRETE
5. DESIGN COMPRESSIVE STRENGTH OF CONCRETE FOR R.C. STRUCTURES IS 4.14 MPa.
6. DESIGN TENSILE STRENGTH OF STEEL REINFORCEMENT FOR R.C. STRUCTURES IS 124 MPa.
7. ALL R.C. SLABS ARE 100 mm THICK UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
8. DESIGN CONCRETE COVERS FOR STRUCTURAL R.C. ELEMENTS ARE:
 SLABS - 12 mm
 BEAMS - 25 mm
 COLUMNS - 38 mm
 FOOTINGS - 76 mm

B.D. REF.

Notes: Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

LEGENDS:

- CP1 OP1, HC1 ▽ LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008
- BEAM / WALL UNDER

TESTING INDEX:

- HT REBOUND HAMMER TEST
- CM CONCRETE COVER MEASUREMENT
- OP CONCRETE OPEN-UP INSPECTION
- CB CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
- HC HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT
- CC COMPRESSION STRENGTH TEST OF CONCRETE CORE

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:75	0822AAR01A

Client

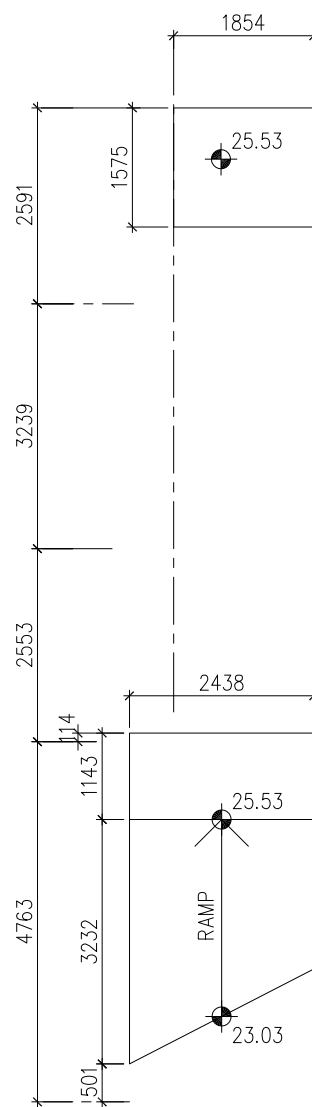
Architect

Project

Title

**ROOF FRAMING PLAN
8 KING SING STREET**

Dr. No.	KSS-FP-05	Rev.	A
---------	-----------	------	---



**PART FRAMING PLAN AT LEVEL 25.53
8 KING SING STREET**



NOTE:

1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS EXCEPT OTHERWISE SPECIFIED.
2. ALL LEVELS ARE IN METERS WITH REFERENCE TO HONG KONG PRINCIPAL DATUM UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
3. DESIGN OF STRUCTURES WAS IN ACCORDANCE WITH L.C.C. BY-LAWS 1915.
4. EXISTING CONCRETE GRADE IS 1:2:4 MIX CEMENT CONCRETE
5. DESIGN COMPRESSIVE STRENGTH OF CONCRETE FOR R.C. STRUCTURES IS 4.14 MPa.
6. DESIGN TENSILE STRENGTH OF STEEL REINFORCEMENT FOR R.C. STRUCTURES IS 124 MPa.
7. ALL R.C. SLABS ARE 100 mm THICK UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
8. DESIGN CONCRETE COVERS FOR STRUCTURAL R.C. ELEMENTS ARE:
SLABS – 12 mm
BEAMS – 25 mm
COLUMNS – 38 mm
FOOTINGS – 76 mm

B.D. REF.

Notes :
Do not scale drawings. All dimension must be verified at the work by the contractor. This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of JMK Consulting Engineers Ltd.

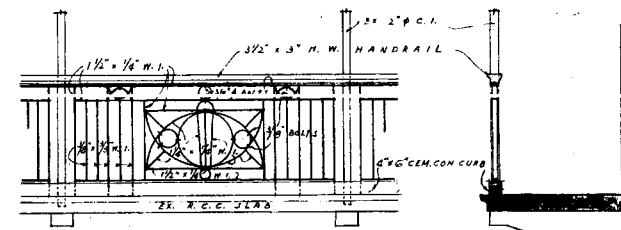
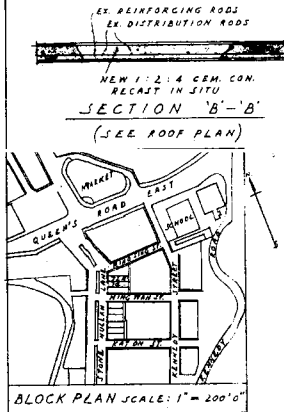
LEGENDS:

- CP1 OP1, HC1 LOCATIONS OF TESTED SAMPLES IN 2008

 BEAM / WALL UNDER

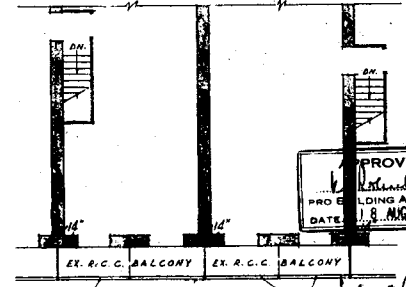
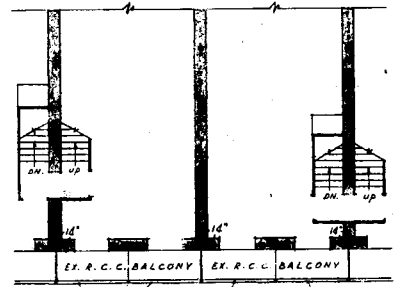
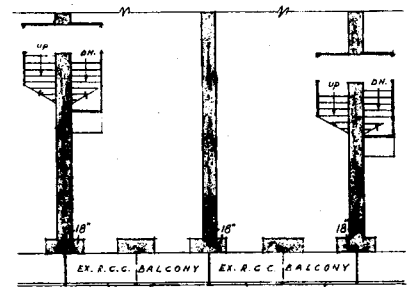
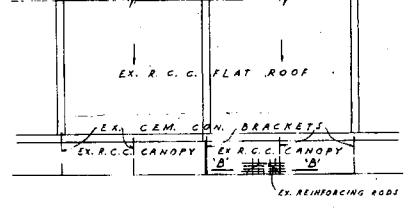
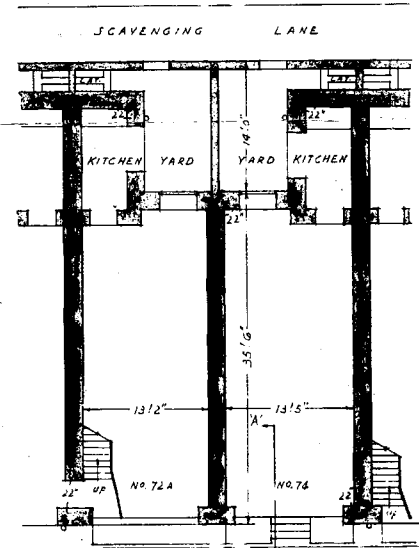
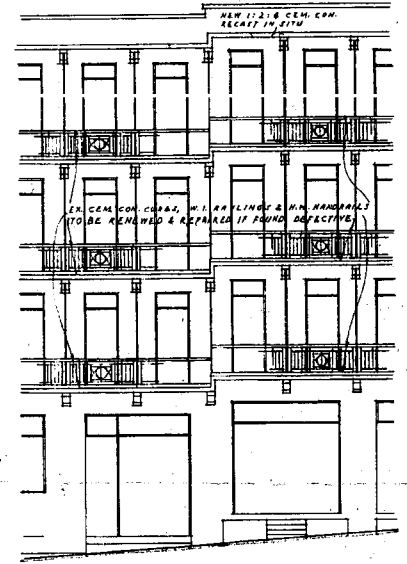
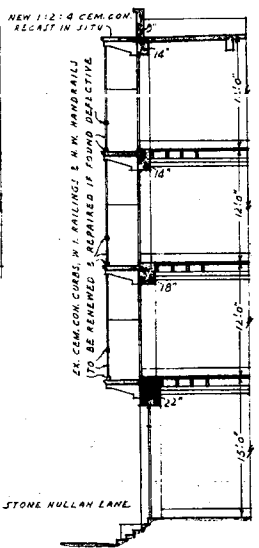
TESTING INDEX:

- | | |
|----|--|
| HT | REBOUND HAMMER TEST |
| CM | CONCRETE COVER MEASUREMENT |
| OP | CONCRETE OPEN-UP INSPECTION |
| CB | CARBONATION DEPTH MEASUREMENT |
| HC | HALF-CELL POTENTIAL MEASUREMENT |
| CC | COMPRESSION STRENGTH TEST OF CONCRETE CORE |

	Name	Initial
In Charge	S.LEUNG	
Design Checked	-	
Designed	-	
Draw Checked	W.CHAN	
Drawn	E.KWONG	
Date	Scale	CAD. Ref.
20080606	1:75	0822AAR01A
Client		
Architect		
Project		
Title		
PART FRAMING PLAN AT LEVEL 25.53 8 KING SING STREET		
Dr. No.	KSS-FP-06	Rev.
		A



1/2" DETAIL OF W. I. BALCONY RAILING



EXIST. CEM. CON. CURBS, W. I. RAILINGS & H. W. HANDRAILS TO BE RENEWED & REPAIRED IF FOUND DEFECTIVE

APPROVED.
PROBATIONARY BUILDING AUTHORITY
DATE 18 AUG 1953

RECEIVED BY
10 AUG 1953
MUNICIPAL ENGINEERING OFFICE
W. D.

W. D. Lee
Approved
18 Aug 1953

PROPOSED REPAIRS AT NOS 72A & 74 STONE NULLAH LANE ON I. L. 775 SECS B & C.

SCALE 1" = 8'0" & 2'0"

**Material Test Location Plan at
72 – 74A Sone Nullah Lane**



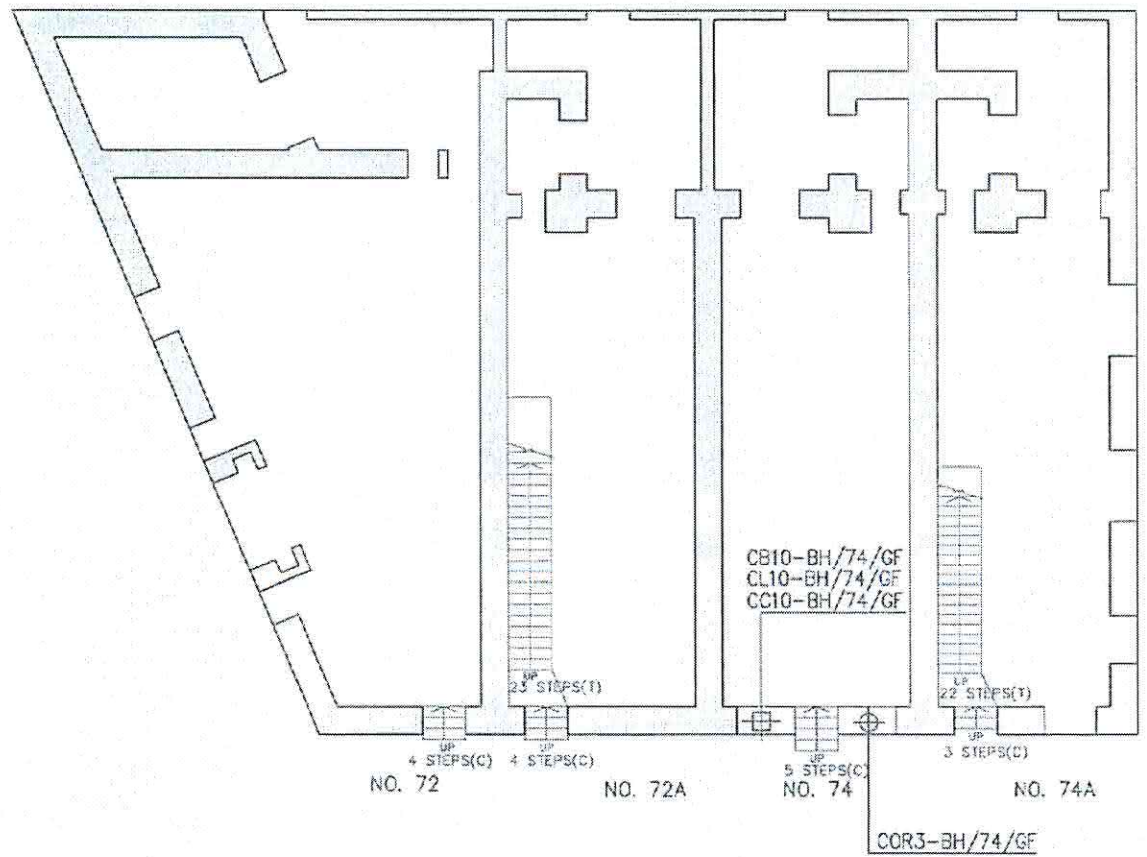
LEGEND:

- BRICK WALL
- BRICK WALL UNDER
- BRICK WALL ABOVE ONLY
- CONCRETE BEAM
- TIMBER JOIST
- I BEAM (55x100)

TEST TYPE

- TEST TYPE
- TEST NUMBER
- BUILDING
- HOUSE NUMBER
- FLOOR

COV1-BH-74/1F



TEST TYPE

- COV - COVERMETER
- CB - CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
- CL - CHLORIDE CONTENT
- CC - CEMENT CONTENT
- STL - STEEL SECTION LOSS
- UP - ULTRASONIC PULSE VELOCITY
- CDR - CORE DRILLING
- RH - REBOUND HAMMER
- LD - LOAD TEST

STONE NULLAH LANE

GROUND FLOOR PLAN

PROJECT 1	
STRUCTURAL AND CONSERVATION APPRAISAL FOR PRESERVATION PROJECTS IN WAN CHAI	
AREA / BUILDING	
BLUE HOUSE STONE NULLAH LANE	
DRAWING TITLE	
PROPOSED TEST LOCATIONS - GROUND FLOOR PLAN	
DRAWING NO.	SCALE
BH-PT-GF-01	1:150
C M Wong & Associates Ltd	



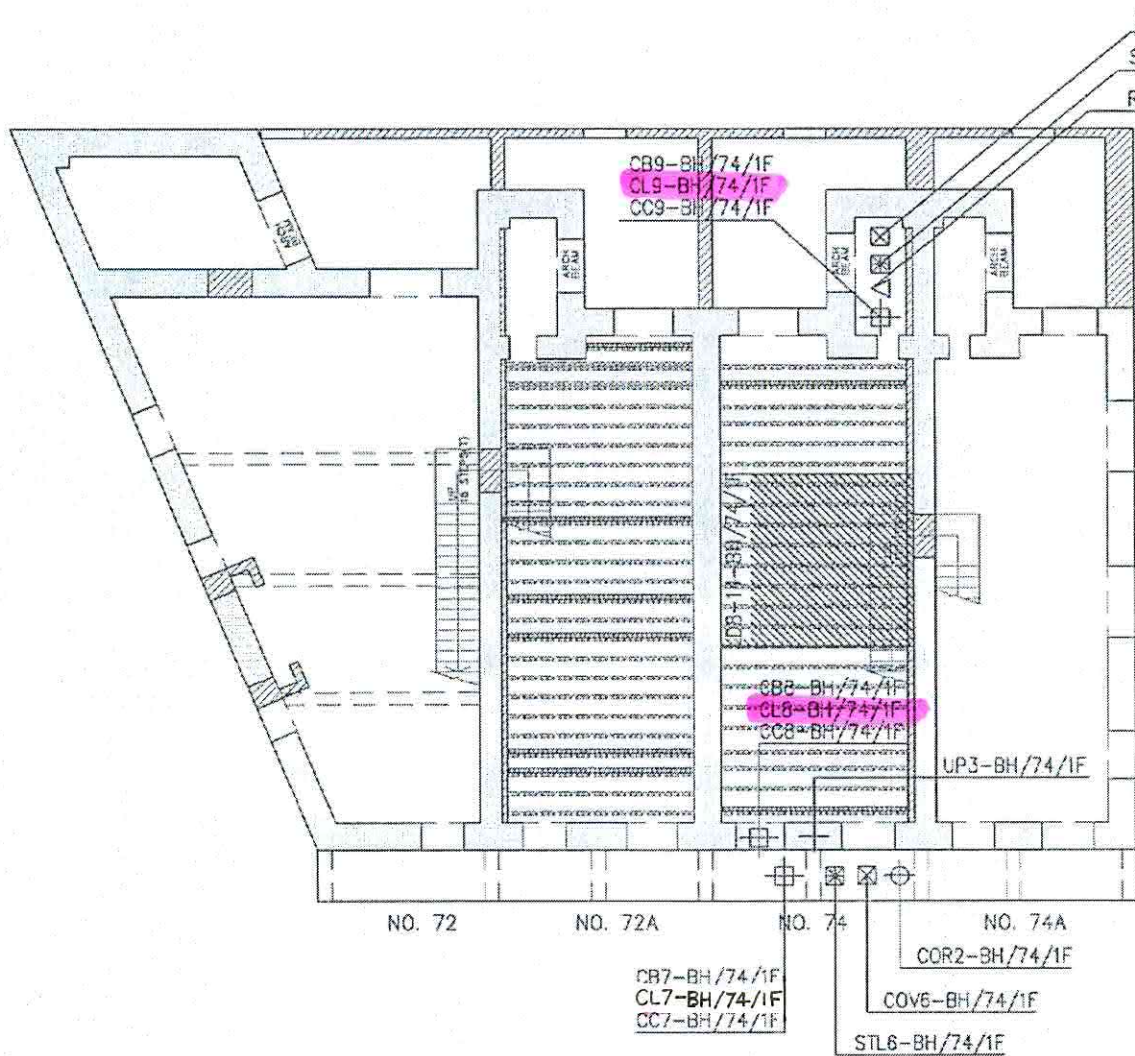
LEGEND:

- BRICK WALL
- BRICK WALL UNDER
- BRICK WALL ABOVE ONLY
- CONCRETE BEAM
- TIMBER JOIST
- I BEAM (55x100)

TEST TYPE

- TEST TYPE
- TEST NUMBER
- BUILDING
- HOUSE NUMBER
- FLOOR

COV1-BH-77/1F



TEST TYPE

- COV - COVERMETER
- CB - CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
- CL - CHLORIDE CONTENT
- CC - CEMENT CONTENT
- STL - STEEL SECTION LOSS
- UP - ULTRASONIC PULSE VELOCITY
- CCR - CORE DRILLING
- RH - REBOUND HAMMER
- LD - LOAD TEST

STONE NULLAH LANE
FIRST FLOOR PLAN

PROJECT STRUCTURAL AND CONSERVATION APPRAISAL FOR PRESERVATION PROJECTS AT WAN CHAI	
AREA OF BUILDING BLUE HOUSE STONE NULLAH LANE	
DRAWING TITLE PROPOSED TEST LOCATIONS - FIRST FLOOR PLAN	
DRAWING NO. BH-PT-1F-01	SCALE 1:150
C M Wong & Associates Ltd.	



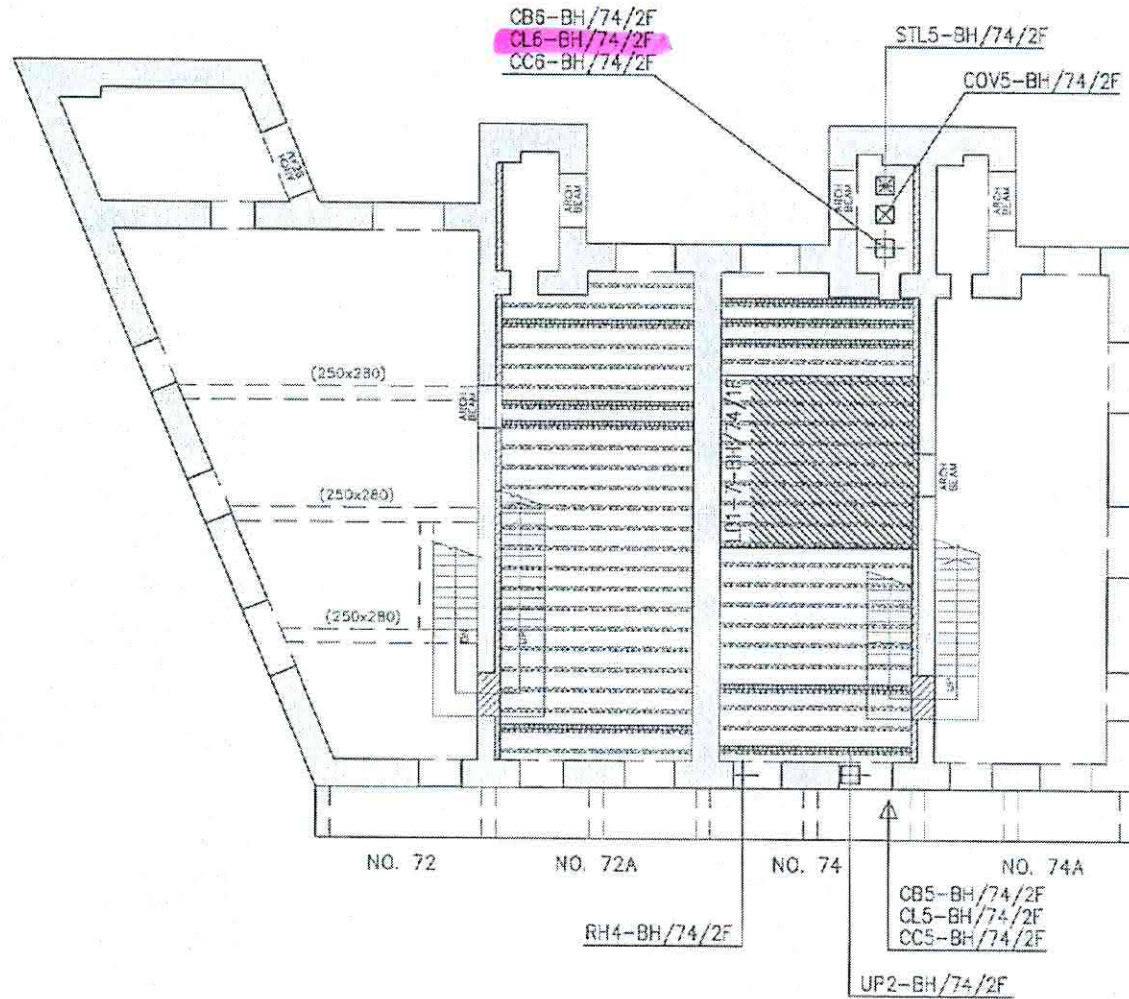
LEGEND:

- BRICK WALL
- BRICK WALL UNDER
- BRICK WALL ABOVE ONLY
- CONCRETE BEAM
- TIMBER JOIST
- BEAM (55x100)

- TEST TYPE
- TEST NUMBER
- BUILDING
- HOUSE NUMBER
- FLOOR

TEST TYPE

- COV - COVERMETER
- CB - CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
- CL - CHLORIDE CONTENT
- CC - CEMENT CONTENT
- STL - STEEL SECTION LOSS
- UP - ULTRASONIC PULSE VELOCITY
- COR - CORE DRILLING
- RH - REBOUND HAMMER
- LD - LOAD TEST



STONE NULLAH LANE
SECOND FLOOR PLAN

PROJECT STRUCTURAL AND CONSERVATION APPRAISAL FOR PRESERVATION PROJECTS IN WAN CHAI	
NAME OF BUILDING BLUE HOUSE STONE NULLAH LANE	
DRAWING TITLE PROPOSED TEST LOCATIONS - SECOND FLOOR PLAN	
DRAWING NO. BH-PT-2F-01	SCALE 1:150
C M Wong & Associates Ltd.	



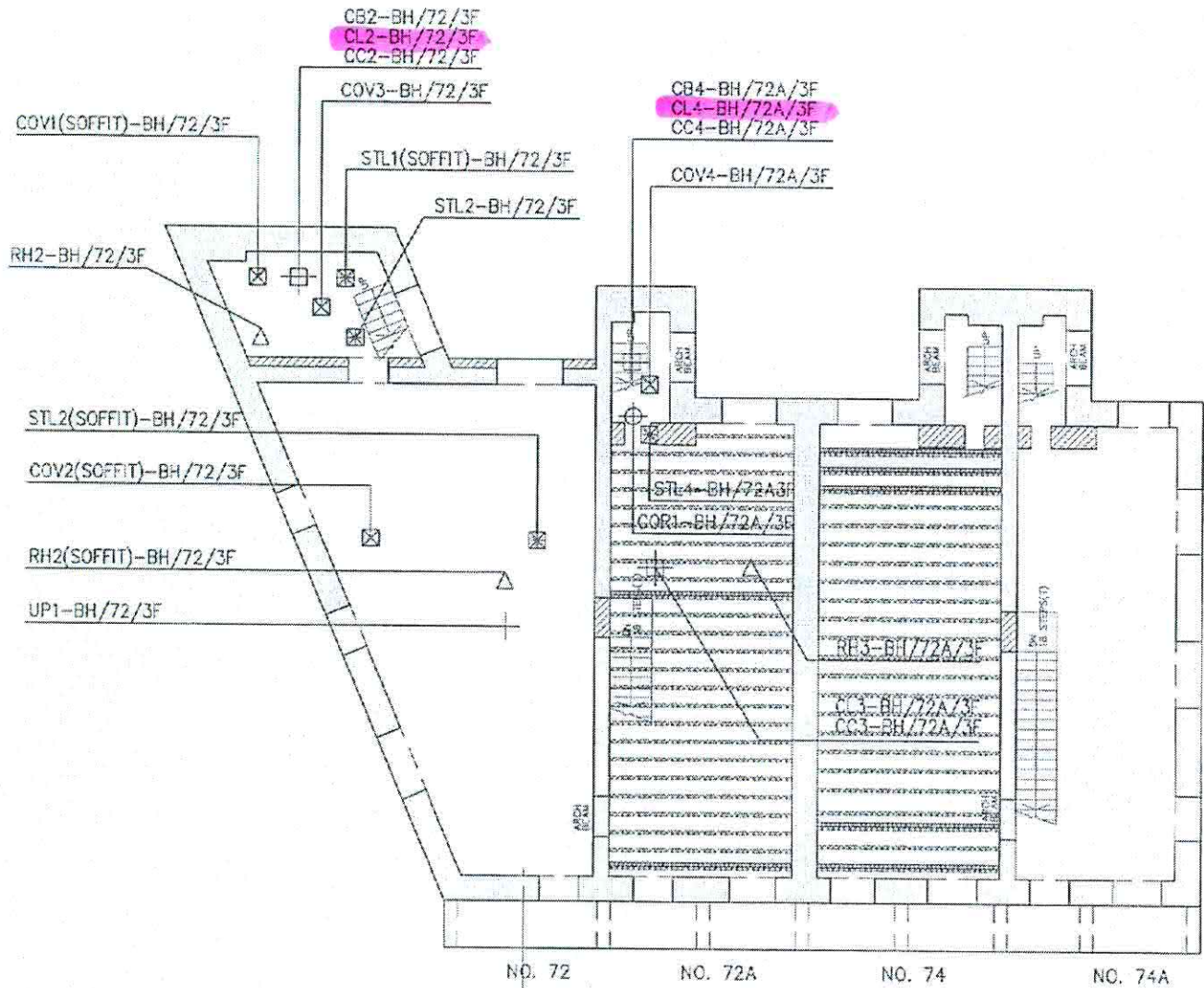
LEGEND:

- BRICK WALL
- BRICK WALL UNDER
- BRICK WALL ABOVE ONLY
- CONCRETE BEAM
- TIMBER JOIST
- I BEAM (55x100)

- TEST TYPE
- TEST NUMBER
- BUILDING
- HOUSE NUMBER
- FLOOR

TEST TYPE

- COV - COVERMETER
- CB - CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
- CL - CHLORIDE CONTENT
- CC - CEMENT CONTENT
- STL - STEEL SECTION LOSS
- UP - ULTRASONIC PULSE VELOCITY
- COR - CORE DRILLING
- RH - REBOUND HAMMER
- LD - LOAD TEST









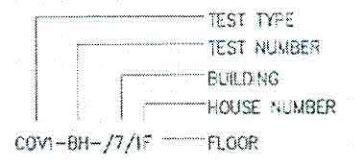
STONE NULLAH LANE
THIRD FLOOR PLAN

PROJECT STRUCTURAL AND CONSERVATION APPRAISAL FOR PRESERVATION PROJECTS IN WAN CHAI	
AREA / BUILDING BLUE HOUSE STONE NULLAH LANE	
DRAWING TITLE PROPOSED TEST LOCATIONS - THIRD FLOOR PLAN	
DRAWING NO. BH-PT-3F-01	SCALE 1:150
C M Wong & Associates Ltd.	












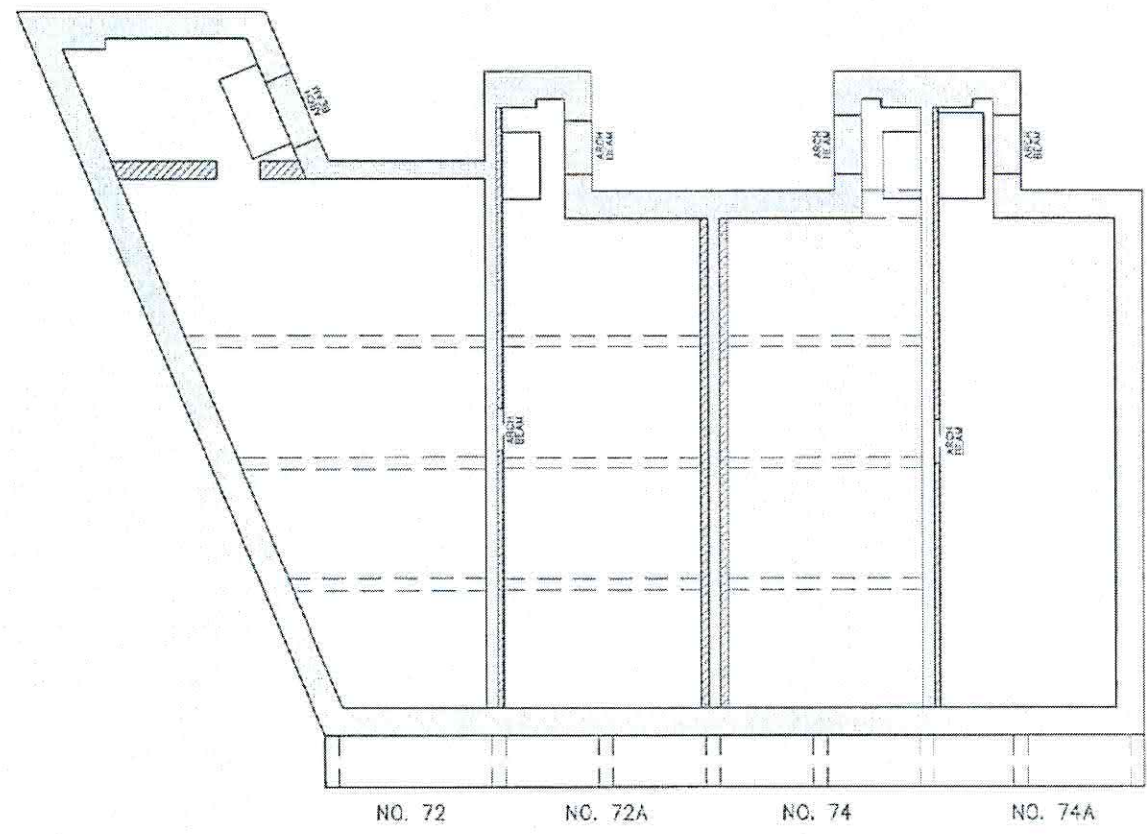
LEGEND:

-  BRICK WALL
-  BRICK WALL UNDER
-  BRICK WALL ABOVE ONLY
-  CONCRETE BEAM
-  TIMBER JOIST
-  I BEAM (55x100)



TEST TYPE

-  COV - COVERMETER
-  CB - CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
-  CL - CHLORIDE CONTENT
-  CC - CEMENT CONTENT
-  STL - STEEL SECTION LOSS
-  UP - ULTRASONIC PULSE VELOCITY
-  COR - CORE DRILLING
-  RH - REBOUND HAMMER
-  LD - LOAD TEST



STONE NULLAH LANE
 ROOF FLOOR PLAN

PROJECT STRUCTURAL AND CONSERVATION APPRAISAL FOR PRESERVATION PROJECTS IN WAN CHAI	
SITE / BUILDING BLUE HOUSE STONE NULLAH LANE	
DRAWING TITLE PROPOSED TEST LOCATIONS - ROOF FLOOR PLAN	
DRAWING NO. BH-FT-RF-01	TOTAL 1/150
C M Wong & Associates Ltd.	

**Material Test Location Plan at
2-8 Hing Wan Street**



LEGEND:

- BRICK WALL
- WALL UNDER
- WALL ABOVE ONLY
- CONCRETE BEAM
- TIMBER JOIST
- I BEAM (55x100)

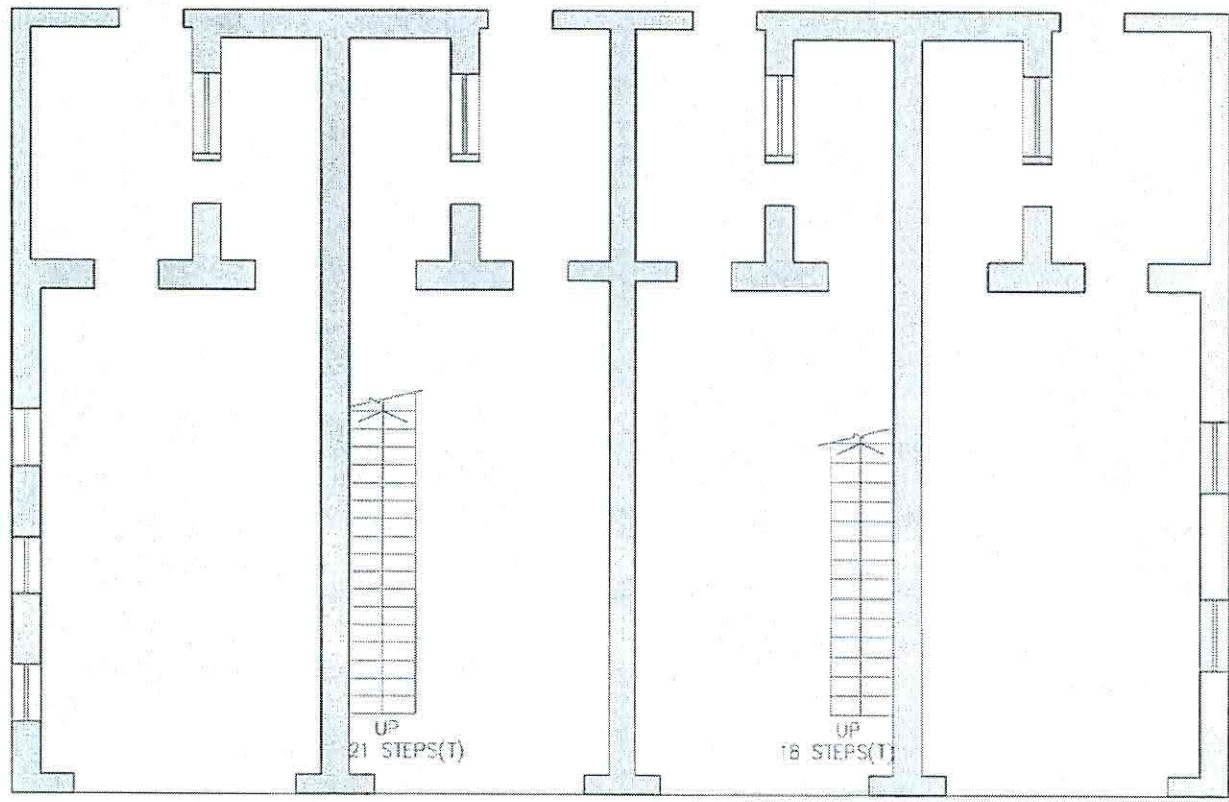
TEST TYPE

- COV - COVERMETER
- CB - CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
- CL - CHLORIDE CONTENT
- CC - CEMENT CONTENT
- STL - STEEL SECTION LOSS
- UP - ULTRASONIC PULSE VELOCITY
- COR - CORE DRILLING
- RH - REBOUND HAMMER
- LD - LOAD TEST

TEST TYPE

- TEST TYPE
- TEST NUMBER
- BUILDING
- HOUSE NUMBER
- FLOOR

COVI-MS-77/1F



NO. 8 NO. 6 NO. 4 NO. 2

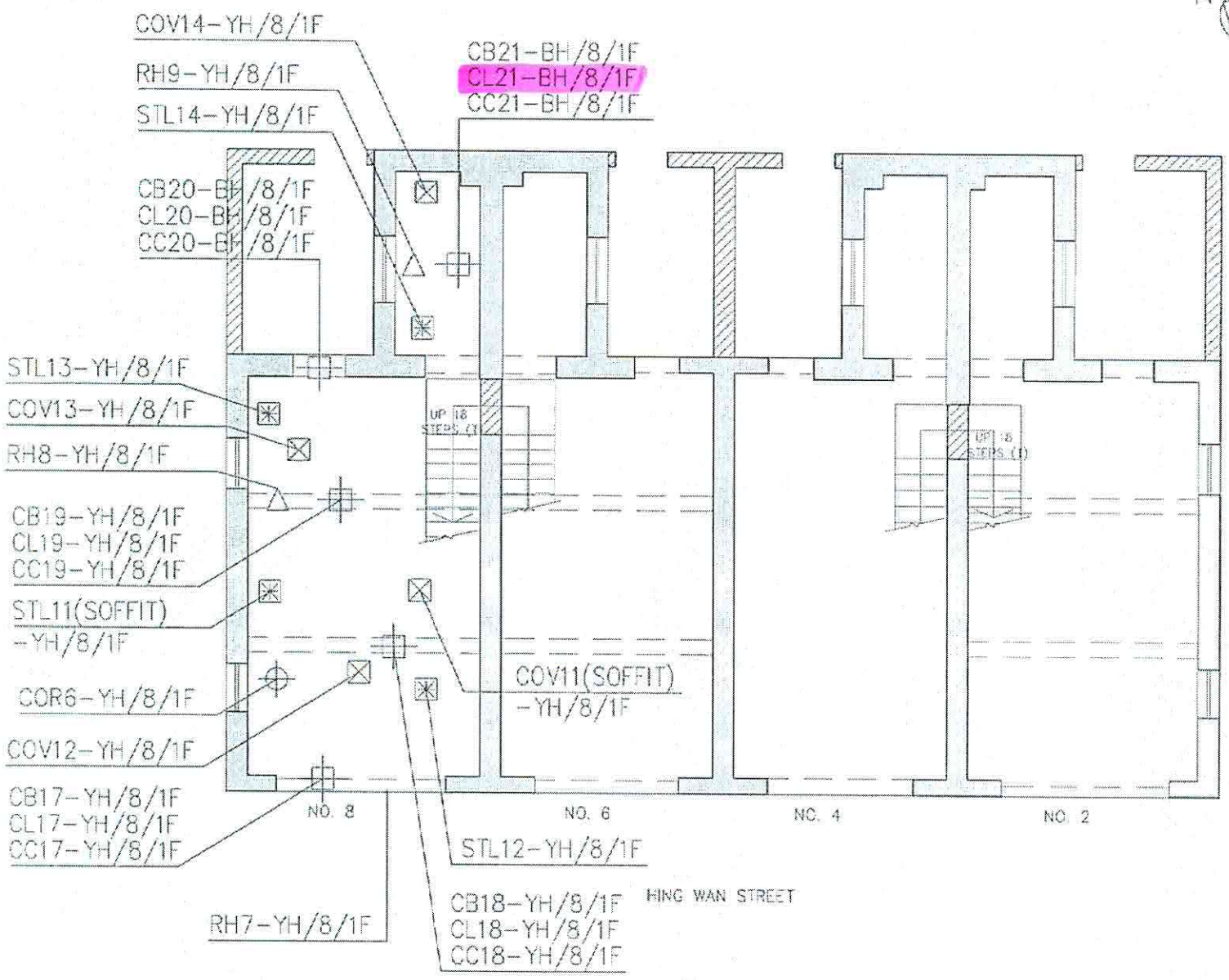
HING WAN STREET

GROUND FLOOR PLAN

PROJECT STRUCTURAL AND CONSERVATION APPRAISAL FOR PRESERVATION PROJECTS IN WAN CHAI	
AREA / BUILDING HING WAN STREET	
DRAWING TITLE PROPOSED TEST LOCATIONS - GROUND FLOOR PLAN	
DRAWING NO. 1 YH-PT-1F-01	SCALE 1/100
C M Wong & Associates Ltd.	



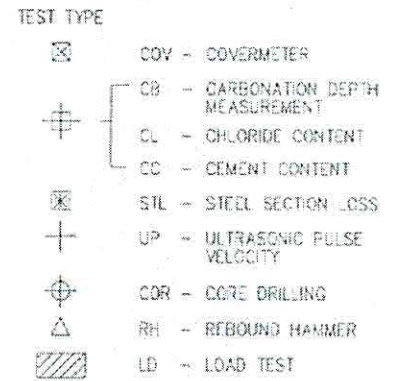
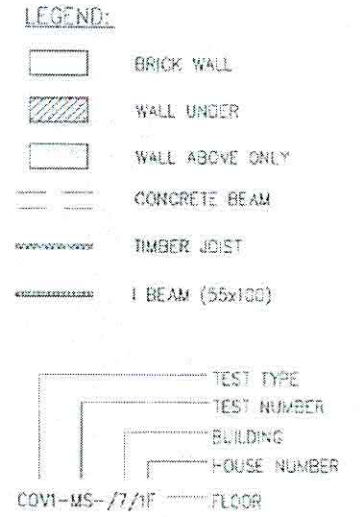
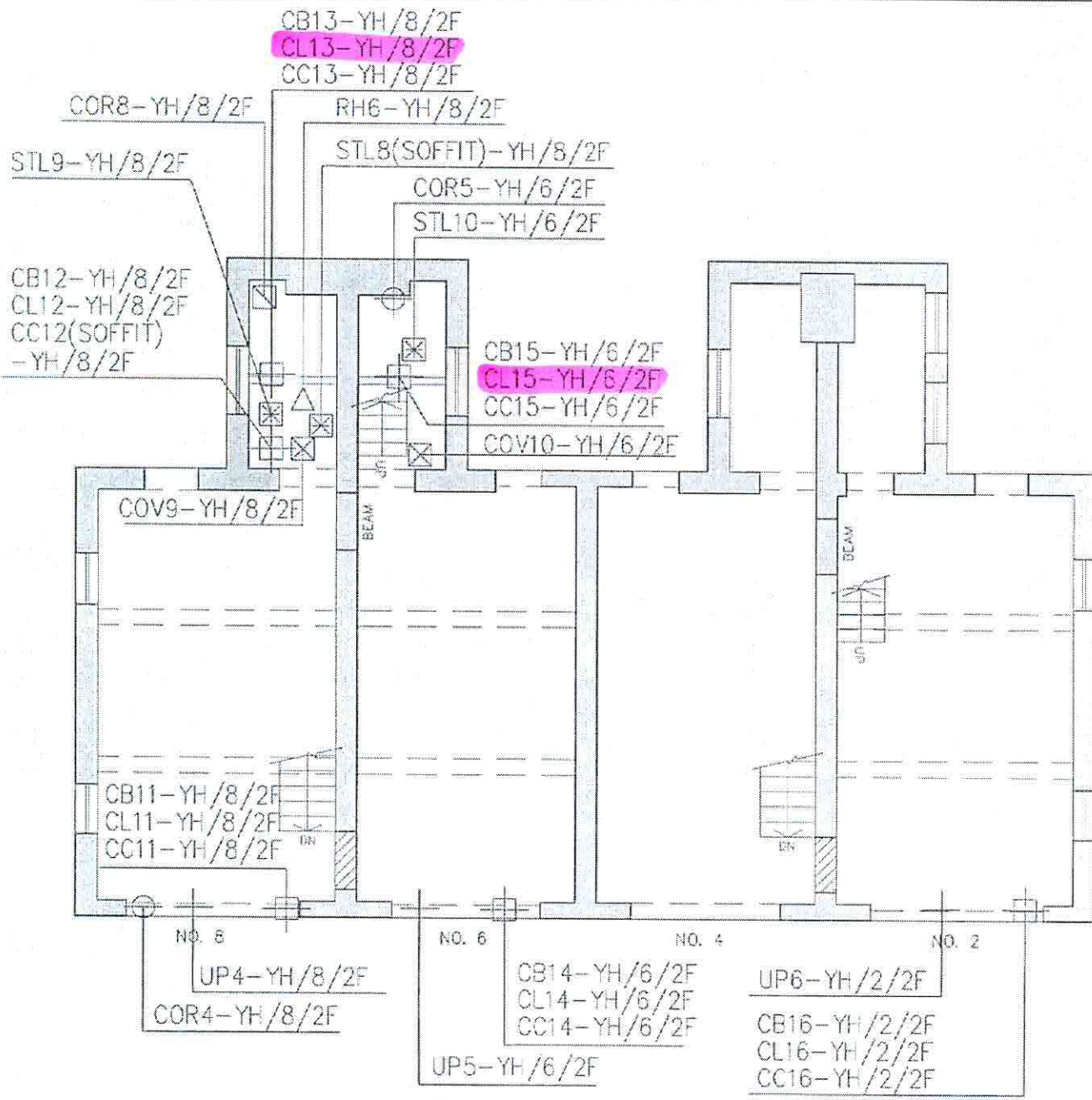
- LEGEND:**
- BRICK WALL
 - WALL UNDER
 - WALL ABOVE ONLY
 - CONCRETE BEAM
 - TIMBER JOIST
 - I BEAM (55x100)
- TEST TYPE
- TEST TYPE
 - TEST NUMBER
 - BUILDING
 - HOUSE NUMBER
 - FLOOR
- COV1-MS-/7/1F



- TEST TYPE**
- COV - COVERMETER
 - CB - CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
 - CL - CHLORIDE CONTENT
 - CC - CEMENT CONTENT
 - STL - STEEL SECTION LOSS
 - UP - ULTRASONIC PULSE VELOCITY
 - COR - CORE DRILLING
 - RH - REBOUND HAMMER
 - LD - LOAD TEST

FIRST FLOOR PLAN

PROJECT STRUCTURAL AND CONSERVATION APPRAISAL FOR PRESERVATION PROJECTS IN WAI CHAI	
WORK BUILDING HING WAN STREET	
DRAWING TITLE PROPOSED TEST LOCATIONS - FIRST FLOOR PLAN	
DRAWING NO. YH-PT-1F-01	SCALE 1:100
C M Wong & Associates Ltd.	









PROJECT :	
STRUCTURAL AND CONSERVATION APPRAISAL FOR PRESERVATION PROJECTS IN WAN CHAI	
AREA / ADDRESS :	
HING WAN STREET	
DRAWING TITLE :	
PROPOSED TEST LOCATIONS - SECOND FLOOR PLAN	
DRAWING NO. :	SCALE :
YH-PT-2F-01	1:100
C M Wong & Associates Ltd.	

SECOND FLOOR PLAN












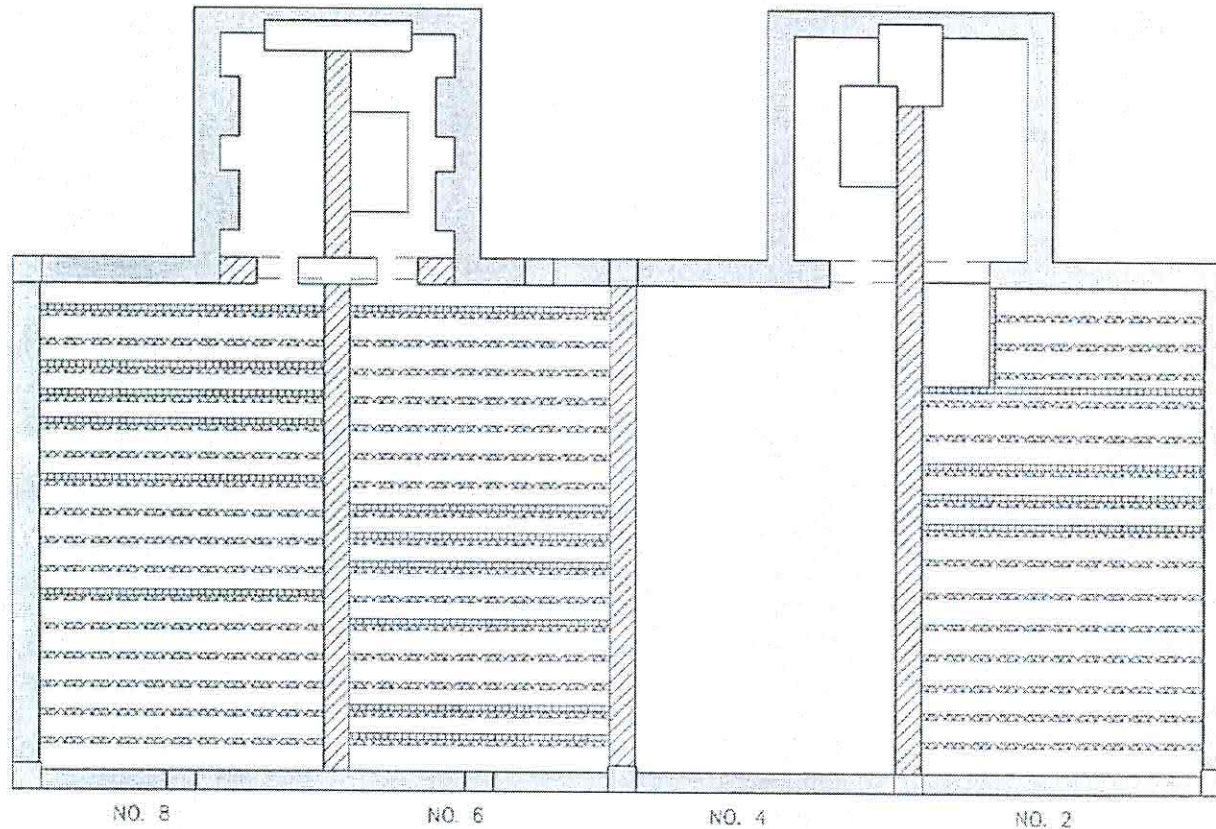
LEGEND:

-  BRICK WALL
-  WALL UNDER
-  WALL ABOVE ONLY
-  CONCRETE BEAM
-  TIMBER JOIST
-  I BEAM (55x100)



TEST TYPE

-  COV - COVERMETER
-  CB - CARBONATION DEPTH MEASUREMENT
-  CL - CHLORIDE CONTENT
-  CC - CEMENT CONTENT
-  STL - STEEL SECTION LOSS
-  UP - ULTRASONIC PULSE VELOCITY
-  COR - CORE DRILLING
-  RH - REBOUND HAMMER
-  LD - LOAD TEST



HING WAN STREET

ROOF FLOOR PLAN

PROJECT:	
STRUCTURAL AND CONSERVATION APPRAISAL FOR PRESERVATION PROJECTS IN WAN CHAI	
WORKING:	
HING WAN STREET	
DRAWING TITLE:	
PROPOSED TEST LOCATIONS - ROOF FLOOR PLAN	
DRAWING NO.:	SCALE:
91-PT-RF-01	1:100
C M Wong & Associates Ltd.	

附錄 VI
建築物照片

1. 石水渠街72至74A號



石水渠街72至74A號正面



石水渠街72至74A號正面及側面



石水渠街72及72A號屋頂



空置住宅單位〔景1〕



空置住宅單位〔景2〕



建築群內其中一條木樓梯

2. 慶雲街2至8號



慶雲街2至8號正面及側面



慶雲街2至8號背面



空置住宅單位〔景1〕



空置住宅單位〔景2〕



建築物內其中一條木樓梯

3. 景星街8號



景星街8號正面及側面



景星街8號側面



景星街8號背面



後院



地下空置商舖〔景1〕



地下空置單位〔景2〕



建築物內鋼筋混凝土樓梯



1樓至3樓僭建的陽臺及突出結構（紅色箭咀示）

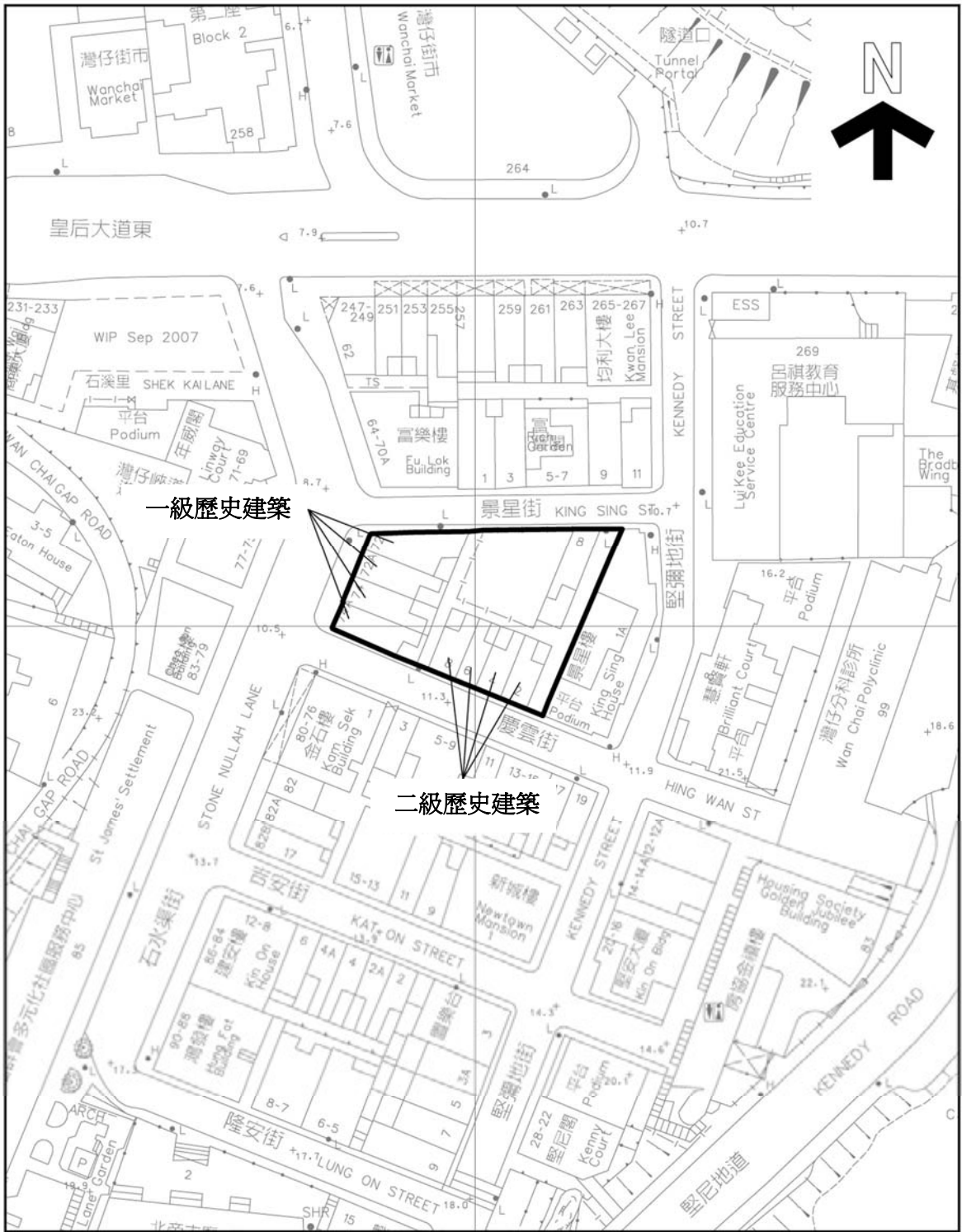
4. 景星街2至6號



景星街2至6號空置土地

附錄 VII

評級界線圖



一級歷史建築

二級歷史建築

 用地
 日期: 06/06/2008

藍屋建築群
 石水渠街72至74A號
 慶雲街2至8號
 景星街2至8號

圖則編號:
 附錄 VII
 評級界線圖
 1:1000

附錄 VIII

經常性開支

(A) 電費

可行用途 ⁽¹⁾	總樓面面積 (平方米) (a)	淨面積 ／ 總面積 比率 (b)	室內樓面 面積 (平方米) (c)=(a)x(b)	能源 消耗量指標 ⁽²⁾ (兆焦耳/ 平方米／年) (d)	每年 能源消耗量 (千瓦小時／年) ⁽³⁾ (e)=(c)x(d)x0.2778	預算 每年電費 (元) ⁽⁴⁾	能源消耗量 是以機電工程署 網站內 的下列用途分類 為基礎 ⁽²⁾
教育或遊客中心	1,689	85%	1,436	254	101,326	131,259	課室裝有冷氣機 的小學及中學
康樂或福利設施				1043	416,074	540,431	辦公室

註：

- (1) 上表假設辦公時間配合一般營運模式。例如，旅舍營運24小時、學校及辦公室營運9小時、商店及咖啡座營運12小時等。
- (2) 有關的“能源消耗量指標”見 http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pee/ecib_indicators.shtml。
- (3) 1兆焦耳 x 0.2778 = 1千瓦小時
- (4) 九龍區的電費以中華電力有限公司（中電）收取的電費為基礎；港島區的電費則以香港電燈有限公司（港燈）的收費為基礎。

中電：首5 000單位收費0.858元及其後每單位收費0.849元。燃料價條款調整收費為每單位收費0.118元

港燈：首1 500單位收費0.953元及其後每單位收費1.046元。燃料價條款調整收費為每單位收費0.254元

1單位 = 1千瓦小時。

預算每年電費只供提出申請時作成本預算用途。實際收費須按當時的電費及實際消耗量而定。

(B) 水費及排污費

可行用途 ⁽¹⁾	總樓面 面積 (平方 米) (a)	淨面積 ／ 總面積 比率 (b)	室內樓面 面積 (平方米) (c)=(a)x(b)	預算每月水費及排 污費(元) (d) = (c) x \$0.3	預算每年水費及排污費 (元) ⁽²⁾ (e) = (d) x 12
教育或遊客中心	1,689	85%	1,436	431	5,172
康樂或福利設施				862	10,344

註：

- (1) 根據政府產業署發表的標準辦公地方費用表，政府擁有的辦公室的預算每月水費及排污費為每平方米0.3元。
按照上述預算，假設下列地方的每平方米用水量如下：
教育機構、實地考察、教育或遊客中心、藝術廊 = 辦公室
旅舍、度假營、藝術及文化村、活動中心 = 辦公室 x 2
咖啡座 = 辦公室 x 15
- (2) 預算水費及排污費只供提出申請時作成本預算用途。申請機構可按情況參考其他資料來源。實際收費須按當時的收費及實際消耗量而定。

(C) 差餉及地租

可行用途	總樓面面積 (平方米)	用地面積 (平方米)	應課差餉租值 ⁽¹⁾ (元) (a)	差餉／每年 (元) (b) = (a) x 5%	地租／每年(元) (c) = (a) x 3%	差餉及地租／每年 (元) (d) = (b) + (c)
教育或遊客中心	1,689	930	2,376,000	118,800	71,280	190,080
康樂或福利設施						

註：

- (1) 應課差餉租值是根據可行用途而作出的粗略估計，並供提出申請時作預算成本用途。應課差餉租值的實際評估會視乎每幢歷史建築的實際用途、營運模式、翻新工程的規模、實際樓面面積等。應課差餉租值會視乎差餉物業估價署每年所定的重估價值。

附錄IX

顯示毗鄰環境的圖則



□ 用地

日期: 06/06/2008

藍屋建築群

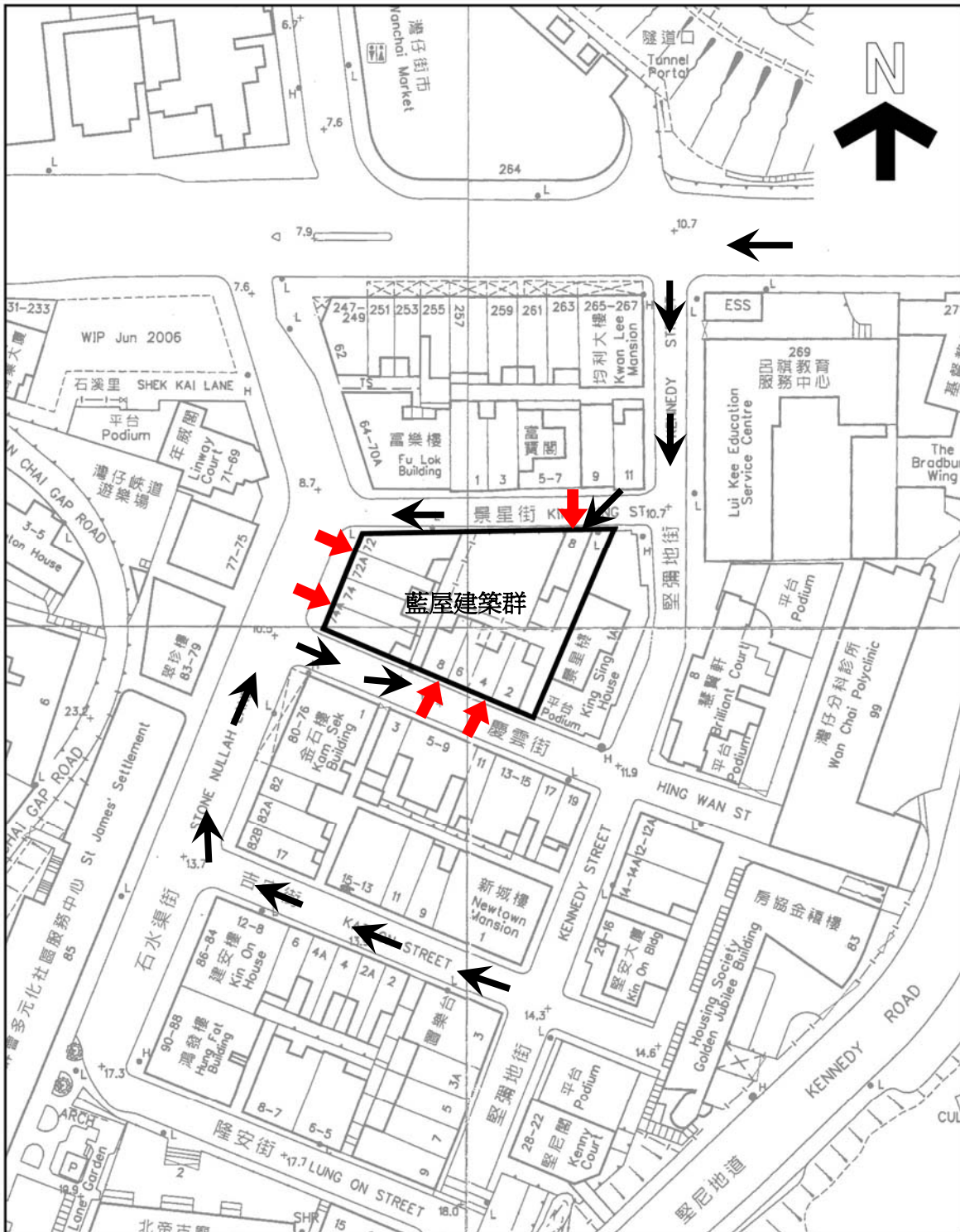
石水渠街72至74A號
慶雲街2至8號
景星街2至8號

圖則編號:

附錄IX
顯示毗鄰環境的圖則
1:5000

附錄X

前往途徑圖則



□ 用地

→ 車輛通道及緊急車輛通道

→ 建築物入口

日期: 06/06/2008

藍屋建築群

石水渠街72至74A號
慶雲街2至8號
景星街2至8號

圖則編號: .

附錄X
前往途徑圖則
1:1000

附錄 XI

須予保存的建築特色列表

灣仔藍屋建築群 須予保存的建築特色

I. 石水渠街 72、72A、74 和 74A 號

a) 外部

- 1.1) 石水渠街的外牆 — 包括懸臂式混凝土外廊、幾何圖案的熟鐵扶欄和支撐外廊的混凝土托架



- 1.2) 景星街的外牆 — 包括四條與混凝土樓板平衡的灰泥橫帶飾、所有長方形窗口（大部分的窗並非原有，無須保留）、混凝土窗台及窗楣，及以模製混凝土托架支撐的窗篷。底層跌打館凹入的門口，包括花崗石梯級、門上的釉面陶瓷龍鯉／圓珠裝飾，以及鐵柵



- 1.3) 慶雲街的外牆 — 包括所有長方形窗口（但實際的窗大部分並非原有，無須保留），連混凝土窗簷和窗台；四條與樓板平衡的磚／灰泥橫帶



- 1.4) 慶雲街的正立面（凹入部分）— 包括原有的弓形窗口（但不包括現代的金屬窗）、窗台、窗楣和牆上的四條橫帶



- 1.5) 後面的外牆 — 包括所有灰泥橫帶，窗口（但不包括現代的金屬窗）窗台及窗楣，磚砌圍牆及其上的通花瓷磚，後院及後巷



- 1.6) 天台 — 包括矮牆、覆蓋天台的廣東大紅磚、梯屋，以及磚煙囪



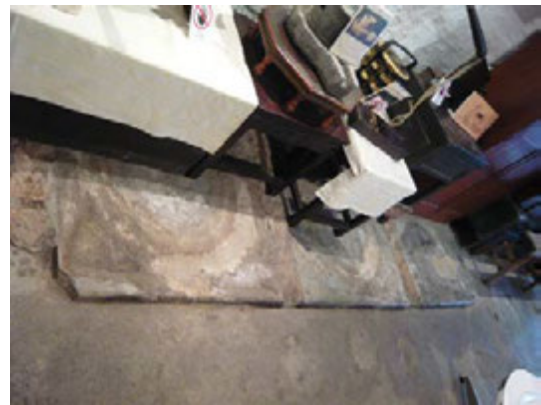
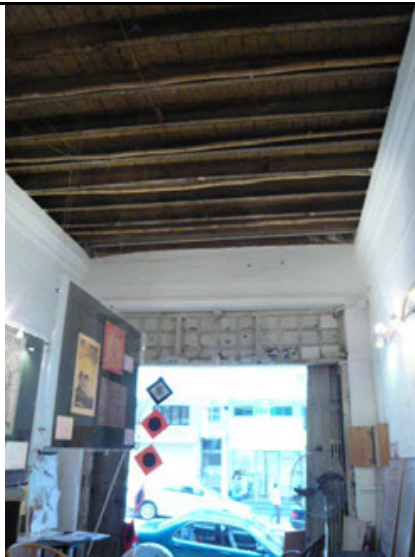
- 1.7) 雨水排水裝置，連鑄鐵雨水管及雨水斗



- 1.8) 石水渠街 72、72A 號與 74、74A 號住宅單位之間共用樓梯入口的所有花崗石梯級（無須保留混凝土梯級）



- 1.9) 石水渠街 74 號地舖的舊酒莊遺迹，包括磚／混凝土酒醒座、大門上鑲玻璃的楣窗，以及在後院內的舊酒貯位置



1.10) 位於石水渠街 72A 號入口的土地



b) 內部

1.11) 起居室 — 天花板的磚／灰泥樑托裝飾線條、結構樑、圖案地磚、露台的落地窗口（但部分落地窗為新替換品，無須保存）、原有的木製入口大門連觀察孔，以及入口門廊的拱形凹槽（並非所有住宅單位的入口門廊均有拱形凹槽）



1.12) 廚房 — 沿天花邊緣的磚樑托、拱形窗，還有石水渠街 72 和 72A 號頂樓通往天台的活板門



1.13) 面向石水渠街的露台 — 原有的花卉圖案瓷磚地板



1.14) 共用樓梯 — 石水渠街 72 和 72A 號的共用樓梯，以及石水渠街 74 和 74A 號的樓梯，包括所有樓梯平台的拱道、木鑲板連木格柵，以及餘下的瓷磚



1.15) 木樓層 - 木構件包括木托樑及地板條



II. 慶雲街 2、4、6 和 8 號

a) 外部

2.1) 面向慶雲街的正立面 - 四幢房屋頂部的裝飾矮牆；沿矮牆的裝飾模塑；幾何圖形裝飾批盪、慶雲街2號和4號的地下與一樓之間的三角楣飾；所有窗口（包括慶雲街2號和4號二樓的弓形窗）；慶雲街2號的鑲玻璃木門；慶雲街2號和4號地下和一樓的熟鐵欄柵



2.2) 面向石水渠街的側面外牆 — 三條橫帶飾；所有窗口連混凝土窗台（但實際的窗並非原有，無須保留）；位於窗簷及高處的三角模塑



2.3) 面向景星樓的側面外牆 — 所有窗口（所有鋁窗都不須保留，但一樓的一扇原裝木窗應予以保留），窗台及窗楣；地下與一樓之間的模塑線；高處的三角模塑



2.4) 後面的外牆 — 所有窗口（但不包括現代的金屬窗）及其窗台和窗楣，以及經批盪的磚砌外牆；磚砌圍牆和後院



2.5) 屋頂 — 中式金字瓦屋頂（包括原有的杉木桁樑）；磚砌煙囪和梯屋



2.6) 地下所有單位前門的花崗石門檻



b) 內部

2.7) 慶雲街 2 號 — 防盜木柵和入口大門



- 2.8) **起居室** – 所有結構性橫樑和有圖案的地磚；窗口（但大部分實際的窗均非原有，可予更換）；屋頂底部的磚／灰樑托；原格板門（不包括新換的門）



- 2.9) **廚房和公用地方** – 應原址保留最少一個現有的磚灶連煙囪槽



- 2.10) **樓梯** — 通往慶雲街 2 號和 4 號的公用木樓梯，以及通往慶雲街 6 號和 8 號的樓梯，包括木欄杆、原木板間隔（部分間隔似乎是後期加建，這些部分可予改動）和餘下的瓷磚



III. 景星街 8 號

a) 外部

- 3.1) **外牆** — 一道側面外牆依然保留了昔日附於磚牆上的舖居結構的遺跡，這道磚牆應予以保留。建築物現存的窗口應全部保留（但無須保留非原有的現代金屬窗）



3.2) 主要入口 — 門框的雙色水磨終飾



3.3) 天台 — 矮牆和梯屋

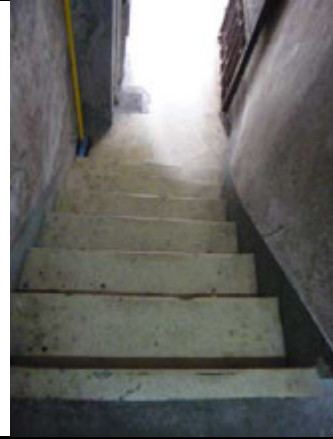


b) 內部

3.4) 地面 — 公用地方的綠、白色瓷磚



3.5) 樓梯 — 混凝土樓梯的雙色水磨終飾部份包括梯級、地腳線和扶手，與主要入口的風格相配，故應予以保存



IV. 位於景星街的空置政府土地

4.1) 用以承托慶雲街後巷的青磚圍牆



附錄XII

建築特色處理規定列表

灣仔藍屋建築群 建築特色的處理規定

I. 石水渠街 72、72A、74 和 74A 號

a) 外部

建築特色	處理規定
1.1) 建築物結構	所有結構性構件必須予以檢查、修葺和保護。如須進行任何新的結構承托工程，有關工程的設計須盡量與原來設計融為一體，力求保存建築物的歷史風貌。不反對替換已損壞至無法修葺的磚塊和木料，惟所有新的代替品須與原來用料和設計相配。任何有關新代替品的建議應提交古蹟辦審批。應在適當位置裝設白蟻監察系統，以保護木料結構。
	

建築特色	處理規定
1.2) 外牆	用類似的物料修葺損壞的磚塊和批盪。擬議色調不設限制，但塗料必須是可還原的（即不得有永久性的塗層）。
	

建築特色	處理規定
1.3) 天台	天台應保持防水，並必須保留建築特色，即磚煙囪、廣東大紅磚、梯屋和矮牆。可以把天台改成可用的空間（須符合《建築物條例》的規定），條件是不得在天台上加建永久性的構築物。
	

建築特色	處理規定
1.4) 窗	不得以任何方法把窗口擴大或改動。大部分實際的窗是近期換成的鋁窗或鋼窗，應把這些窗換上傳統風格的木框窗。古蹟辦備有原木窗的詳細資料以供參考。若有需要提供新的空調設備，應在不顯眼處加裝，或使用獨立分體式空調。
	

建築特色	處理規定
1.5) 雨水排水裝置，連鑄鐵雨水管及雨水斗	檢查雨水排水裝置。原位保留及修葺具歷史價值的鑄鐵雨水管及雨水斗。部分雨水管已被換上新的聚氯乙烯塑膠管或/及連接至後加的污水裝置，應以鑄鐵複製品復原及與污水裝置分拆開。移除不合適的後加雨水管（或空調冷凝水管）。
	

建築特色	處理規定
1.6) 面向石水渠街的露台	露台絕不可以玻璃或其他物料圍封，應保持現時的開放狀況。損毀的金屬扶欄應配合相鄰部分的現有設計予以修葺或更換。若要為符合現行《建築物條例》的要求而須為扶欄進行改善工程，有關工程應盡量減少對原有建築特色的外觀和結構造成破壞，而有關設計必須經古蹟辦審批。不反對拆除後期在露台之間加建的磚砌間牆。
	

建築特色	處理規定
1.7) 後院	任何於後院興建新建築之建議必須呈交古蹟辦審批。該建議必須具充分的理據以證明其必要性。
	

b) 內部

建築特色	處理規定
1.8) 原圖案地磚	應原址保留位於建築物內部的所有原裝飾瓷地磚（包括簡單的花卉圖案、幾何圖案等），並清洗乾淨（用鬃毛或尼龍刷和清水清洗；絕不能使用腐蝕性的化學清潔劑）。或可進行改裝工程使地台在結構上可供活化再用，惟地磚必須原址保留，亦須事先向古蹟辦提交建議的施工規模和地點方案，以供審批。
	

建築特色	處理規定
1.9) 天花板的磚／灰泥 樑托裝飾線條	在起居室和廚房的天花板，部分磚／灰泥樑托裝飾線條已經損毀，須採用現有的設計和物料予以修葺和恢復原狀。
	

建築特色	處理規定
1.10) 內牆	應用類似的物料在已批盪的內牆上的損壞部分進行“小塊修補”。油漆只要是使用可還原的塗料，顏色不受限制。非承重內牆和樓板或可拆卸／打造開口，但須徵詢註冊結構工程師的意見。
	

建築特色	處理規定
1.11) 通往住宅單位的門	不反對把近年安裝又不具歷史價值的門換上風格和物料均有傳統特色的門，但現有原裝木門應全部保留（連配件和觀察孔），並應加以修葺和重新髹漆。
	

建築特色	處理規定
1.12) 樓梯	如擬進行樓梯改善工程以符合現行監管建築物的標準，須事先向古蹟辦提交建議的設計和用料方案，以供審批。
	

建築特色	規定處理方法
1.13) 木樓層	木樓層中所有木構件包括木托樑及板條均須原位保存。若因更改用途而須對木樓層進行改善工程，以符合現行建築物有關結構及消防安全規例，該等改善工程及其對此木樓層的影響，須經古蹟辦從保育角度進行審批。
	

II. 慶雲街 2、4、6 和 8 號

a) 外部

建築特色	處理規定
2.1) 建築物結構	<p>所有結構性構件必須予以檢查、修葺和保護。如須按監管建築物的要求而進行任何鞏固結構工程（例如因活化再用而需要更大的承重能力），有關工程的設計須盡量與原來設計融為一體，力求保存建築物的歷史風貌。磚塊和結構性木料如已損壞至無法修葺，或可以同類物料予以代替。一般而言，所有代替品須與原來用料和設計相配。任何有關代替品的建議應提交古蹟辦審批。應在適當位置裝設白蟻監察系統，以保護木料結構。</p>
	

建築特色	處理規定
2.2) 外牆	用類似的磚塊、砂漿和灰漿修葺損壞的磚塊。擬議色調不設限制（無須保留現時的黃色），但塗料必須是可還原的（即不得有永久性塗層）。必須清除舊金屬吊掛托座、殘破的簷蓬和窗口式空調機。
	

建築特色	處理規定
2.3) 窗	不得以任何方法把窗口擴大或改動。大部分的窗和框是近期換成的金屬窗，應把這些窗換上傳統風格的木框窗。古蹟辦備有原木窗的詳細資料以供參考。若有需要提供新的空調設備，應在不顯眼處加裝，或使用獨立分體式空調。
	

建築特色	處理規定
2.4) 屋頂	<p>大部分圓桁樑都有些白蟻蛀蝕的情況，但硬木桁樑的狀況看似良好。應裝設白蟻監察系統，以保護屋頂的木構件。屋頂底部有雨水滲漏的痕跡，應修葺所有破爛或移位的瓦片，並維修屋頂至防水狀態。必須保留屋頂的建築特色，即煙囪、瓦片、木桁樑、梯屋和矮牆。四幢房屋屋頂上的違例構築物和上蓋應全部移去，以呈現原有金字屋頂。</p>
	

建築特色	處理規定
2.5) 後院	<p>任何於後院興建新建築之建議必須呈交古蹟辦審批。該建議必須具充分的理據以證明其必要性。</p>
	

b) 內部

建築特色	處理規定
2.6) 原圖案瓷地磚	應原址保留位於建築物內部的所有原裝飾瓷地磚，並用鬃毛或尼龍刷和清水清洗（絕不能使用腐蝕性的化學清潔劑）。如地磚已損壞至無法修葺，可予更換，但必須採用風格和圖案相似的地磚。或可進行鞏固工程使地台在結構上可供活化再用，惟地磚必須原址保留，亦須事先向古蹟辦提交建議的施工規模和地點方案，以供審批。
	

建築特色	處理規定
2.7) 內牆	應用類似的物料在已批盪的牆壁上的損壞部分進行“小塊修補”。油漆只要是使用可還原的塗料，顏色不受限制。非承重內牆和樓板或可拆卸／打造開口，但須徵詢註冊結構工程師的意見。
	

建築特色	處理規定
2.8) 通往住宅單位的門	應全部保留現有原裝木門（連配件和觀察孔），並應加以修葺和重新髹漆。不反對把現代的門換上風格和物料均有傳統特色的新門。
	

建築特色	處理規定
2.9) 公共樓梯	須徹底重新粉飾內部。如擬進行樓梯改善工程以符合現行監管建築物的要求，有關工程的施工方法綱領應提交古蹟辦審批。
	

III. 景星街 8 號

a) 外部

建築特色	處理規定
3.1) 建築物結構	所有結構性構件須予以檢查、修葺和保護。如須進行任何鞏固結構工程以符合現行監管建築物的要求（例如因活化再用而需要更大的承重能力），有關工程的設計須盡量與原來設計融為一體，力求保存建築物的歷史風貌。磚塊和結構性木料如已損壞至無法修葺，或可以同類物料予以代替。一般而言，所有代替品須與原來用料和設計相配。任何有關代替品的建議應提交古蹟辦審批。
	

建築特色	處理規定
3.2) 外牆	重新粉飾外牆，以及清理外牆的植被。擬議色調不設限制（無須保留現時的橙色），但塗料必須是可還原的（即不得有永久性的塗層）。
	

建築特色	處理規定
3.3) 主要入口	須徹底清洗乾淨前門入口的有色水磨批盪，使其與正面外牆上其餘灰色的上海批盪形成鮮明對比。
	

建築特色	處理規定
3.4) 屋頂	可以把天台改成可用的空間（須符合《建築物條例》的規定），條件是不得在天台上加建永久性的構築物。拆除天台違例構築物。
	

b) 內部

建築特色	處理規定
3.5) 原有的瓷地磚	須清洗乾淨建築物公用地方全部原有地磚（綠、白色）（用鬃毛或尼龍刷和清水清洗；絕不能使用腐蝕性的化學清潔劑）。或可進行改裝工程使地台在結構上可供活化再用，惟地磚必須原址保留，亦須事先向古蹟辦提交建議的施工規模和地點方案，以供審批。
	

建築特色	處理規定
3.6) 樓梯	樓梯的水磨終飾須按需要予以保護、清洗和修葺（絕不能使用腐蝕性的化學清潔劑）。如擬進行樓梯改善工程，須事先向古蹟辦提交建議的施工規模方案，以供審批。
	

建築特色	處理規定
3.7) 內部間隔	如擬議的新用途無須使用間隔，不反對拆除單位內所有間隔。
	

建築特色	處理規定
3.8) 水電設施	須檢查所有現行電力設施和電纜，並改善至符合現行標準。移除牆上多餘的電纜，並修復牆壁使其與其他部分相配。
	

IV. 位於景星街的空置政府土地

建築特色	處理規定
4.1) 露天空地	如有需要容許在這片空地上興建新的建築物，但所有擬進行的工程，必須與歷史建築和其周圍環境融合，並須事先得到古蹟辦批准。
	

建築特色	處理規定
4.2) 磚圍牆	這是一道具歷史價值的青磚圍牆，用以承托慶雲街的后巷。必須把圍牆受損的部份修補及再填縫，以及清除牆上的污垢及植被。為配合現行規定，可對其進行適量改動，惟必須經古蹟辦批准。但必須保留通往黃屋後門之通道。
	

附錄 XIII

建築特色處理建議列表

灣仔藍屋建築群

建築特色的處理建議

I. 石水渠街 72、72A、74 和 74A 號

建築特色	建議處理
1.1) 石水渠街的外牆	石水渠街72、72A和74號地下的現代舖面，可按照石水渠街74A號現存的舊舖面來恢復原貌。
	

建築特色	建議處理
1.2) 景星街正面的舖面	建議把近年安裝的跌打館塑膠招牌全部拆除，以展示招牌後的“華陀醫院”舊標誌。利用與現有牆身相配的物料修補所有受損的牆身。
	

建築特色	建議處理
1.3) 外牆漆面	雖然外牆色調不設限制，但建議保持外牆的藍色，以保存建築物作為“地標”的特色。
	

II. 慶雲街 2、4、6 和 8 號

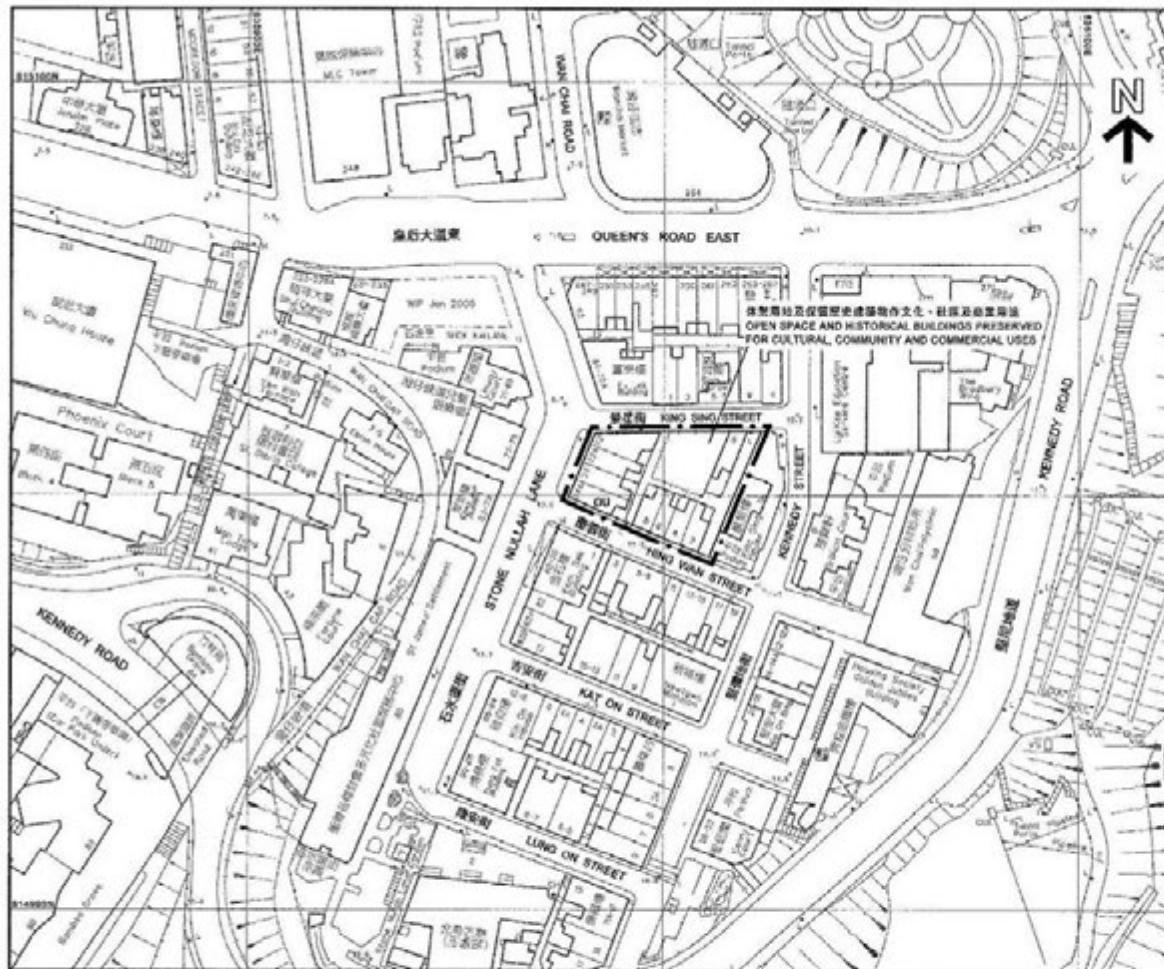
建築特色	建議處理
2.1) 慶雲街的外牆	慶雲街4、6和8號地下的現代舖面，可按照慶雲街2號現存的舊舖面來恢復原貌。
	

III. 景星街 8 號

建築特色	建議處理
3.1) 內部佈局	現時本港這種典型的唐樓居住環境已所餘無幾，為保存文物，建議盡可能保留一個共用式居住單位的佈局（包括雙層床）。
	

附錄XIV

市區重建局發展計劃圖



圖例
NOTATION

- BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME - - - 發展計劃範圍界線
- OTHER SPECIFIED USES □ OU 其他指定用途

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES
ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政局會同行政會議於2007年10月2日根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 2 OCTOBER 2007

Lam Chi-ting, Tony 林錫廷
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的市區重建局石水渠街/慶雲街/景星街發展計劃圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
URBAN RENEWAL AUTHORITY STONE NULLAH LANE / HING WAN STREET / KING SING STREET
DEVELOPMENT SCHEME PLAN



依據市區重建局條例第25(3)(a)條擬備
PREPARED UNDER SECTION 25(3)(a) OF THE
URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE

圖則編號
PLAN No. S/H5/URA2/2

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」

食肆	教育機構
教育／遊客中心	分層住宅
展覽或會議廳	政府用途(未另有列明者)
政府用途(只限報案中心、郵政局)	辦公室
圖書館	私人會所
康體文娛場所	公用事業設施裝置
學校	宗教機構
商店及服務行業(汽車陳列室除外)	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保留石水渠街72至74A號和慶雲街2至8號作文化、社區及商業用途；以及提供戶外公共空間作各種康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」的土地範圍內，任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(景星街8號的拆卸工作和附屬於及直接與經常准許的用途有關的輕微改動及／或修改工程，不在此限)，或現有建築物的重建，須根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會申請許可。
- (2) 在指定為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」的土地範圍內，須有最少220平方米的公眾休憩用地。

附錄 XV

已經選擇留下/或會留下的租戶清單

已經選擇留下／或會留下的藍屋建築群租戶清單

(截至2009年12月10日的狀況)

(A) 選擇留下的租戶

編號	地址	住客人數	內部樓面面積 (平方米)	按現時租約 收取的租金 (元)
石水渠街72號				
1.	地下及閣樓	6 (閣樓的住宅部分)	57.6	13,000
2.		不適用 (地下非住宅部分)		
石水渠街74號				
3.	地下	不適用 (非住宅部分)	66.2	1 ⁽¹⁾
石水渠街74A號				
4.	1樓1號室	3	6.3	200 ⁽²⁾
5.	1樓2號室	不適用	5.6	600 ⁽²⁾
6.	1樓3號室	4	12.2	400 ⁽²⁾
7.	2樓4號室	1	6.4	422
8.	3樓3號室及3號閣樓	2	11.1	900 ⁽²⁾
慶雲街6號及8號				
9.	地下	不適用 (非住宅部分)	83.0	1 ⁽¹⁾
慶雲街2號				
10.	地下小房間	1	5.9	1,050
11.	1樓	4	33.7	2,500

(B) 由於其他原因而可能留下的租戶

<u>編號</u>	<u>地址</u>	<u>住客人數</u>	<u>內部樓面面積</u> <u>(平方米)</u>	<u>按現時租約</u> <u>收取的租金</u> <u>(元)</u>
12.	石水渠街72號1樓	3	不適用	不適用



註：

- (1) 這兩個單位由非政府機構佔用，現正繳付象徵式租金。
- (2) 租戶宣稱的租金金額須以文件佐證。

附錄 XVI

樹木位置圖



<p>  用地  樹木位置 日期: 06/06/2008 </p>	<p> 藍屋建築群 石水渠街72至74A號 慶雲街2至8號 景星街2至8號 </p>	<p> 圖則編號: 附錄 XVI 樹木位置圖 </p>
---	---	---