

活化歷史建築伙伴計劃

王屋村古屋

資料冊



目錄

- I. 引言**
- II. 歷史背景及建築特點**
 - 2.1 歷史背景
 - 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
 - 3.5 建築用料
- 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
 - 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 屋宇裝備及公用設施
 - 4.9 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	建築及測量圖則
附錄 VI	建築物及王屋花園照片
附錄 VII	古蹟界線圖
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	分區計劃大綱圖
附錄 XV	樹木位置圖
附錄 XVI	斜坡

I. 引言

1.1 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（活化計劃）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；以及
- 第XI部分 本計劃的特別要求。

1.2 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；以及
- (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。

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) 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顯眼處進行。

- 1.3 我們已根據所得資料，就每幢建築物提出數個似乎可行的建議用途。不過，有關用途的技術可行性仍有待申請機構進一步審核。
- 1.4 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。
- 1.5 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，僅屬粗略估計。
- 1.6 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

王屋村約於二百年前由來自廣東省興寧縣的王氏族人建立。王屋村位於圓洲角西南面，而圓洲角則是位於沙田海入口的一個島嶼。十九世紀時，圓洲角曾是往來廣東與九龍之間交通要道上的重要交通樞紐。王屋村遂因頻繁的運輸和商業活動，例如金器製造業、旅館業及養豬業而得以蓬勃發展。王氏族人曾在村內開設客棧，以供商人和旅客所需。而王屋村古屋大概在1911年之前由王氏後人王清和所建。

新界於1898年交由英國政府管治後，政府在二十世紀初建立了連接新界和九龍的運輸網絡，沙田的交通更為便利，圓洲角因而失去作為運輸要塞的優勢。村民紛紛遷離王屋村，以便在市區尋找更好的工作。

古屋見證了圓洲角的興盛和沙田的發展。在1970年代後期，沙田急速填海和都市化，圓洲角的環境以及其島狀外貌也因而起了變化。政府收購位於圓洲角和沙田圍之間的田地和魚塘，以進行沙田發展計劃。區內大部分古老村屋在城市發展過程中遭拆卸，而古屋便成為圓洲角歷史僅存的地標。古屋亦曾售予村外人士作住宅和工廠用途。

1980年代中期，政府把王屋村發展為休憩公園。古屋於1984年由政府接管後，納入公園的發展範圍內。原本的村民便另於圓洲角路末端建立了現時的王屋村。古屋是王屋村唯一獲得保存的民宅，見證了沙田原有的海濱地貌以及圓洲角的地理和歷史發展。古屋的布局 and 大部分建築特色仍保持完好。鑑於古屋的歷史和建築價值，當局

於1989年把古屋列為法定古蹟。古屋曾在1990年代進行多項保育修葺工程，而最近期的修葺工程亦已於2006年竣工。

2.2 建築特點

這幢古屋是傳統中式鄉村民居，屬兩進一天井三開間式建築。古屋主要用青磚和花崗石築砌而成，牆身支撐着以木椽、桁樑及中式瓦片構成的金字屋頂。建築物牆基以大量花崗石塊建造，那是當時一種較為昂貴的建築材料，反映當時王氏族人經濟富裕。古屋的正門入口以細琢花崗石為門框，安裝了稱為「趟櫳」的傳統木柵拉門。建築物前院圍有一堵花崗石矮牆。古屋內天井右邊的房間以往是浴室，左邊是廚房，內有連煙竈的磚窗。兩進的次間為睡房和儲物間，建有以木托樑和板條支撐的閣樓。屋內地面鋪設了菱形圖案的廣東大階磚。

古屋的內外部裝飾考究細緻，盡顯昔日的超卓工藝。正面牆身可以找到精緻的灰塑、壁畫和巧手雕刻的簷板，而山牆的簷壁則飾有草尾灰塑。前後進明間的牆身均繪有精美的吉祥圖案壁畫；前後進的繫樑則分別雕刻了「百子千孫」和「長命富貴」等吉祥語句，反映了當時屋主的祝願。

III. 用地資料

3.1 位置

王屋村古屋位於新界沙田圓洲角王屋花園內。位置圖載於**附錄I**。

3.2 用地界線

王屋花園位於政府土地之上。

申請機構可根據兩個用地界線方案擬備建議書。方案一把整個王屋花園包括在界線之內，方案二則只包括王屋花園的一部分。倘若獲選建議書是根據方案二而擬備的，則康樂及文化事務署（康文署）會繼續管理王屋花園的其餘部分。**附錄II**載有顯示兩個用地界線方案的用地界線圖。就方案二而言，成功申請機構及康文署所管理地區的實際分界，或須視乎獲選建議書而予以微調。

倘若獲選建議書是根據方案二而擬備的，則成功申請機構會獲准在整個王屋花園進行修復工程，但在工程竣工後，必須把將由康文署負責管理的用地移交予康文署。

3.3 用地面積

方案一（即包括整個王屋花園）的用地面積約為8 700平方米。方案二的用地面積則約為3 930平方米。至於法定古蹟古屋（包括前園），則佔地約310平方米。

3.4 主要基準線水平

王屋花園的主要基準線水平介乎主水平基準以上約3.5米至6.1米，而古屋後方山坡最高位置則在主水平基準以上14.9米。有關用地的主要基準線水平載於**附錄III**。

3.5 建築用料

現時古屋座落於政府自1980年代中期由王屋村發展而成的王屋花園內，周邊種植大量植物。除此之外，古屋東南方有一座曾作為祠堂〔拜祖先屋舍〕的小型青磚建築物，古屋西北方則建有水井。

(a) 祠堂〔拜祖先屋舍〕

建築用料	屋頂	以桁樑支撐的波紋金屬板金字屋頂
	牆壁	青磚牆
終飾	外牆	未經修飾
	內牆	<u>牆身</u> ： 泥水批盪及白油漆 <u>地面終飾</u> ： 水泥砂漿批盪地面

(b) 水井

建築用料	橫壘	混凝土
	圍欄	金屬
	井蓋	金屬絲網

(c) 王屋花園

王屋花園地面以人造石、石板、混凝土鋪路磚或人造花崗石地磚鋪設，大部分植物種於石砌花槽或以石壘劃分的範圍內。沿著行人徑及混凝土樓梯旁均設有金屬欄杆，花園內亦設有金屬及木製涼亭及木製長椅。

用地的資料摘要載於**附錄IV**。

IV. 建築物資料

4.1 建築物

王屋村古屋位於沙田圓洲角，為一座兩層高的傳統中式民居，屬兩進一天井三開間建築。古屋的門廳、天井及正廳列於中軸線上，門廳及正廳兩旁分設耳房，天井的左、右兩旁則分別設有廚房及浴室，廚房內有連煙囪的磚灶。古屋前院以花崗石矮牆包圍。

王屋村古屋的建築圖則（包括用地平面圖、樓層平面圖、立面圖及剖面圖）及用地的測量圖則，載於**附錄 V**。這些建築圖則是根據對現有建築物所作的初步實地量度而成，仍有待進一步核證。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。

顯示王屋花園及古屋內外情況的照片，載於**附錄 VI**。

4.2 歷史評級

古屋於1985年被古物諮詢委員會評為二級歷史建築，並於1989年12月22日被列為法定古蹟。

古蹟界線圖載於**附錄 VII**。

4.3 用途分配表

樓層	用途	大約樓面面積 (平方米)
地下 (現開放予市民參觀)	主入口範圍及門廳	28
	正廳	30
	四間耳房	108
	廚房	16

	浴室	16
	天井	15
	地下總樓面面積：	198 〔不包括天井〕
閣樓 〔現為空置〕	四間耳房	113
	平台	15
	閣樓總樓面面積：	113 〔不包括平台〕

4.4 建築用料

建築用料	屋頂	由桁樑及桷板支撐的中式板瓦金字屋頂
	牆壁	由青磚及花崗石塊混合組成
	地板	天井為花崗石板； 閣樓為木地板
	樓梯	木樓梯，最底部份以石建造
終飾	外牆	未經修飾； 前牆及山牆上有灰塑裝飾
	內牆	<u>牆身終飾：</u> 部分未經修飾，其餘為泥水批盪及白油漆； 牆上有壁畫 <u>地面終飾：</u> 門廳、正廳、耳房及平台舖有廣東大階磚； 閣樓舖有軟木板

4.5 內部通道

4.5.1 一般說明

四條以木及石建造的樓梯分別連接地下至四間耳房的閣樓。

4.5.2 暢通無阻的通道

古屋並沒有暢通無阻的通道。地下主入口與耳房的花崗石門檻，以及天井與正廳的高度差距均不能符合暢通無阻通道之標準。

4.6 主要改建及加建工程

自1990年代起，古屋曾進行數次修復工程。最近一次的修復工程於2006年11月竣工，工程包括內部翻新及更換損毀的木構件。

4.7 初步結構評估

4.7.1 結構

古屋所有牆為承重牆，牆身由青磚及花崗石塊混合組成，花崗石塊以水泥砂漿黏合，而青磚及花崗石塊並沒有固定比例。門窗襯以花崗石邊，部分窗楣以橫條作裝飾。

除廚房和浴室外，古屋內地下鋪設廣東大階磚，天井則鋪有花崗石板。

古屋閣樓以木托樑支撐，樑心彼此相距約600毫米，托樑上鋪有軟木板。承重側牆及內牆支撐木托樑兩端。

古屋有三組金字屋頂：第一組位於門廳及其相附的兩間耳房之上；第二組位於正廳及其相附的兩間耳房之上；最後一組則在廚房之上。浴室屋頂為平屋頂。

金字屋頂的中式黏土板瓦鋪於桷板上，並以桁樑支撐桷板。桁樑橫跨屋頂，兩端插進承重牆。屋脊下的桁樑體積較大。浴室上的平屋頂鋪有廣東大階磚。

古屋內四條樓梯下層的台階均以石建造，往上則為木台階，梯級踏板及豎板建於兩條縱樑之上。樓梯配以木欄杆及木扶手。正廳左邊耳房樓梯的部分豎板面加上木條以作鞏固之用。

4.7.2 初步評估

除了閣樓的木地板外，古屋情況大致良好。一些可見的缺陷如下：

- (a) 古屋主入口右邊的青磚前牆及花崗石砌襯之間有小裂紋，門楣下的花崗石框則向門口方向移動。
- (b) 古屋內主入口上方兩角的花崗石楣沿砂漿黏合部分出現細微的斜裂紋。
- (c) 古屋的青磚及花崗石牆的結構大致穩固，不過部分外牆的下面範圍及內牆的灰泥抹面受到濕氣影響。正廳及門廳牆身表層剝落顯示有水份自外牆滲入。
- (d) 廚房內的磚灶及煙囪出現大型裂紋及接合點鬆脫，煙囪底部有損壞迹象，磚灶開口頂部的磚塊略為下陷10毫米，修補工程現正進行，預計於2009年8月完成。
- (e) 古屋四間耳房的閣樓處於容易損壞的狀態。地板及木托樑之間出現裂口。在承受建築物〔建造〕規例第一類別

「旅館睡房」用途的外加荷載〔2.0千帕斯卡〕時，托樑中跨的撓度會過大。

4.7.3 載荷評估

現時未能掌握古屋是根據那些設計標準進行設計和建造。而需要作出荷載量考慮的範圍包括古屋四間耳房閣樓的木地板及樓梯。

在沒有進行結構測試的情況之下，根據目視檢查及構件大小進行了初步的結構評估，閣樓的可容許外加载荷為0.6至1.25千帕斯卡，但須作進一步詳細結構評估。

鑑於現時狀況，在未進行適當的改善或加固工程之前，並不建議使用閣樓。另外，由於樓梯曾進行基本的鞏固工程，結構似乎穩固。

古屋地下應該可以承受5.0千帕斯卡的外加荷載。

4.7.4 建議

我們正為古屋進行詳細的結構評估，結果會於活化計劃推出後一至兩個月內向申請機構公布以作參考。成功申請機構需要為建築物再進行評估，以證明其涉及任何更改用途的設計能符合法例規定。

另外，我們建議對將受保護的元素進行適當的修補工作，以恢復應有的結構強度，避免情況進一步惡化。

4.8 屋宇裝備及公用設施

(a) 古屋

古屋現有屋宇裝備和公用設施表列如下：

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機械通風系統。 ▪ 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。 ▪ 圓洲角路鋪有直徑250毫米的食水管。成功申請機構可以向水務署申請接駁消防供水。
供電	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 建築物門廳左邊的耳房內有一個連接王屋花園400A三極連中性總開關的200A三極連中性開關。 ▪ 建築物內每個房間均安裝光管及13A插座。 ▪ 最大的電力供應可提升至400A三相。
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"> ▪ 建築物未設有食水管及沖廁水管。 ▪ 建築物內未見雨水管收集金字屋頂的地面水。 ▪ 建築物內廚房外面天井位置有一個雨水出水口及沙井。 ▪ 根據渠務署的記錄圖則，圓洲角路鋪有直徑525毫米的雨水渠。成功的申請機構可向渠務署申請接駁政府的雨水渠。 ▪ 地段內並未見污水管。

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 地段內並未見污水末端沙井。 ▪ 成功申請機構可向渠務署申請接駁永久的污水渠。
煤氣裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 未見建築物接駁煤氣供應。 ▪ 大涌橋路設有煤氣供應。
固定電訊網絡	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 和記環球電訊及電訊盈科於地段附近提供電訊系統網絡。 ▪ 成功申請機構可向和記電訊或電訊盈科申請接駁電話及寬頻網絡。

(b) 王屋花園

王屋花園現有公用設施表列如下：

公用設施	現有設備
供電	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 王屋花園設有400A三極連中性總開關。 ▪ 整個花園均有安裝電燈柱。
水管及排水裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 王屋花園內有取水地點。 ▪ 花園鋪有地面排水明渠。 ▪ 古屋後方山坡設有集水井及箱形暗渠收集山坡的地面水。

倘若選擇使用方案二的用地界線，則成功申請機構在進行修復工程時，須把其用地範圍及由康文署負責管理的王屋花園其餘部分的公用設施，分開處理。

4.9 經常性開支

為方便申請機構預計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**載列我們所估計有關歷史建築的部分常見經常項目的開支，包括電費、水費及排污費、差餉和地租。請注意，估計的開支是按可能用途和有關假設而計算，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。

王屋村古屋的資料概要載於**附錄IV**。

V. 周圍環境及前往途徑

5.1 毗鄰環境

王屋村古屋位於沙田圓洲角西面的王屋花園內，周邊植物叢生，樹木主要見於古屋兩旁及後面範圍。古屋後牆貼近圓洲角山。古屋東南方有一座曾用作祠堂（拜祖先屋舍）的小型青磚建築物。

王屋花園的西北面為城門河道，王屋花園南面及西南面分別設有一間酒店及數間學校，而數個私人屋苑則位於王屋花園北面、南面及西南面更遠的位置。

除此之外，王屋花園大約位於沙田圍及第一城港鐵站之間。顯示毗鄰環境的圖則載於**附錄IX**。

5.2 前往途徑

用地的前往途徑圖則載於**附錄X**。

5.2.1 車輛通道

車輛可經由屬雙程路的圓洲角路到達王屋花園的用地界線。圓洲角路可由大涌橋路及崗背街進入，並分支至源昌里及與王屋里接連。申請機構不得在用地設立供車輛通過的出入口。

除此之外，騎單車人士可沿大涌橋路的單車徑直達王屋花園。

5.2.2 緊急車輛通道

附錄X顯示王屋花園內有一條由圓洲角路入口伸延至古屋的內部車道，其基本資料如下：

- 車道之闊度約為6米，部分地方稍闊；
- 車道的內、外迴轉半徑分別為14米和20米；
- 車道最斜部分的坡度約為1比8；及
- 車道可通往古屋最少一面主要的外牆。

成功的申請機構需要驗證現有車道是否符合緊急車輛通道之規定。如否，便有可能需要將王屋花園改良或提升消防裝置。

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，可以在圓洲角路「禁止停車限制」範圍以外的地方直接上落客貨。

5.2.4 停車處

該址未設有停車場，但圓洲角路及王屋里交界處設有收費泊車位。王屋花園位於大涌橋路的行人徑入口外有單車停泊處，但王屋花園內並未設有此設施。

5.2.5 行人通道

大涌橋路、圓洲角路及王屋花園分別設有行人路通往古屋。

5.2.6 暢通無阻的通道〔該址〕

有車輛通道前往王屋花園的用地界線，但王屋花園內並沒有符合標準的暢通無阻的通道通往古屋。

5.2.7 垃圾收集站

該址內未設有垃圾收集站，最近的收集站是位於圓洲角路5B區的圓洲角垃圾收集站。

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。如須進行加建和改建工程，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

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。

應與建築物外牆的年份和特色配合，並且在安裝前須得到古物古蹟辦事處（古蹟辦）批准。然而，屬暫時性質的指示標誌（例如橫額、展板等）的種類／設計不受限制，惟數量不能過多。

- 6.1.3 有關為符合建築方面的法定要求而進行的修復工程，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	除非已得到古蹟辦批准，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	應檢查所有將會保留的排水設施，並按需要進行檢修工程；應確定現有系統的處理能力，以及已核准的廢物處置方式是否足夠，並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復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，應先得到古蹟辦批准。

6.1.5 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

古屋屹立至今，標誌着沙田原有的海濱地貌以及圓洲角的地理和歷史發展，而且亦為香港傳統中式鄉村民居的範例。古屋的具體保育規定如下：

- 6.2.1 古屋於1989年獲古物事務監督根據《古物及古蹟條例》（第53章）（《條例》）宣布為法定古蹟，因此獲《條例》保護而應原址保存。任何人均應根據《條例》第6條向有關主管當局領取許可證後，方可為古屋進行修復、修葺、維修或其他有關工程。古蹟界線圖載於**附錄VII**。
- 6.2.2 根據《環境影響評估條例》，在文化遺產地點內所進行的工程均屬指定工程項目，並須向環境保護署（環保署）申請環境許可證。因此，王屋村古屋的活化計劃或需按照環保署的意見進行環境影響評估。若環保署要求進行環境影響評估（當中包括「文化遺產地點影響評估」），則毋須另外提交文物影響評估予古蹟辦。否則，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。
- 6.2.3 古屋先後於1990年、1993年、1996年及2002年進行修復及多項保育修葺工程，當中包括修復閣樓、木樓梯、磚竈、木窗

和木門等。最近期的大型修葺工程於2006年年中進行，由建築署和古蹟辦負責監督，工程包括更換損毀的木構築物，以及進行內部翻新和防水處理。這些修葺和修復工程經已完竣，可作為日後保育工程的參考。

6.2.4 由於古屋具有很深的文化意義，因此必須要有嚴格的保護措施。應特別注意以下幾個方面：

(a) 古屋的外牆和「兩進一天井」的布局具有歷史和建築的重要意義，因此不得對其作出干擾。磚塊和石塊尤其不應髹上油漆或密封，窗口和門口亦應保留，並不得對古屋進行任何大型的外部加建或改建工程。

(b) 古屋的內部展現了傳統鄉村民居的生活方式，極具文化意義，因此應盡量保留。古屋的內部格局尤其必須完整保留，全部花崗石建築元素（包括門框、牆飾及地面鋪石）、門窗、裝飾（包括壁畫、雕刻、通花瓷磚及灰塑）、木樓梯及木扶欄均須保留，而現有的牆飾則應盡量保留。成功申請機構可因應建築物的用途，為閣樓木地板進行結構加固工程，以符合《建築物條例》。同時，任何因建築結構加固工程而對木地板造成影響的建議，必須獲得古蹟辦同意。從保育角度出發的基本原則，木地板應予以保存，並且不應被覆蓋。

6.2.5 多項別具特色的元素必須原址保存，並按需要保養維修。這些建築特色載列於**附錄XI**。

6.2.6 應盡一切努力，實施保育指引**附錄XII**載列的所有「規定處理方法」。假如未能遵從「規定處理方法」辦理，應向古蹟

辦提出理由，以供考慮。保育指引**附錄 XIII**載列對歷史建築物的若干「建議處理方法」，應在切實可行的範圍內實施這些建議。

VII. 城市規劃事宜

王屋村古屋及王屋花園的東面部分位於沙田分區計劃大綱圖編號 S/ST/23 中劃為「休憩用地」的地帶，而剩餘的王屋花園西面部分則位於「住宅（甲類）」的地帶。整套分區計劃大綱圖，包括《圖則》、《註釋》及《說明書》，可從城市規劃委員會〔城規會〕的網站〔網址：<http://www.info.gov.hk/tpb/>〕下載。分區計劃大綱圖的相關摘要，以及「休憩用地」和「住宅（甲類）」地帶的《註釋》，載於**附錄 XIV**。

「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及/或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。雖然整幅用地中，只有一小部分劃為住宅（甲類）土地用途地帶，但該用地將包括整個王屋花園或其的一部分，而王屋花園則擬劃作公眾休憩用途。我們應把王屋公園視為一個整體，並以保存整個休憩用地的開放式布局為目的，特別是要從地區規劃的角度出發，顧全古屋的毗鄰環境。為此，在有關用地內的任何建築物加建工程應盡量減少；如須進行工程，亦須就有關工程提供理據。

「休憩用地」和「住宅（甲類）」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的區劃方式。

在提交申請之前，申請機構可先向新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署13樓，沙田、大埔及北區規劃處〔電話：2158 6221 或 2158 6164〕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

整個王屋花園及置於其中的古屋座落於政府土地上。有關用地界線圖載於**附錄II**。

8.2 樹木事宜

用地範圍內並無名列康文署的《古樹名木冊》的樹木。然而，王屋花園內種滿樹木。

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移植樹木、補償種植或重植樹木的條件。除了在未被干擾的斜坡上之樹木植物外，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。

古屋側牆兩旁的樹木位置圖載於**附錄XV**。**附錄V**內的沙田圓洲角路王屋花園地形測量圖（圖則編號 HC-11945/B/01）則記錄了王屋花園內所有樹木的位置。

IX. 斜坡維修

古屋位於圓洲角山山腳。該址毗鄰在古屋後方有一個編號為7SE-A/CR487的登記斜坡。

斜坡的詳盡資料摘錄於下表，斜坡位置圖則載於**附錄 XVI**。

斜坡編號	7SE-A/CR487
地點	位於沙田大涌橋路及圓洲角路交界的王屋花園
負責地段／ 負責部門	康樂及文化事務署
維修代理人	建築署
斜坡維修責任類 別	政府

上述的斜坡及擋土牆由政府負責維修。然而，成功的申請機構須讓政府進入用地界線範圍內或周圍的地方，以便進行所需的斜坡及擋土牆檢查、維修、修補及鞏固工程。

倘若成功的申請機構提出的活化再用該址建議，會對現有斜坡及擋土牆構成影響，則申請機構須進行對應的斜坡研究及工程（包括斜坡鞏固工程）及維修有關的斜坡及擋土牆。成功的申請機構亦須探討是否有需要根據「認可人士註冊結構工程師作業備考78」進行岩土評估。

X. 符合可行用途的技術規格

10.1 可予考慮的用途

古屋可作活化再用的用途包括：

- (a) 茶座
- (b) 美術館
- (c) 活動中心

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。必須特別注意的是，下文第10.2段所述的技術限制，將會規限古屋現有閣樓的用途。歡迎申請機構就古屋最合適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，故此或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，並且不可予以覆蓋，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	或須為欠缺緊急車輛通道而作出補救措施。

暢通無阻的通道及設施	或須為提供暢通無阻的通道設置各項有關設施，例如斜路、載客升降機或升降平台。
防止高空墮下的設施	除非該處被限制進入只供維修用途，否則現有的欄杆或護欄須予以改善。
結構足夠性	須就建築物進行結構評估，以確定其構件，包括天台及閣樓（不論可到達與否）的穩固性。視乎結構評估結果及擬議用途而定，或須進行加固工程。
消防裝置的規定	成功申請機構須在建築物內提供達至消防處滿意程度的自動花灑系統。或須提供其他消防裝置，以符合現行的安全規定。
天然光線和通風	或須就欠善之處，採取補償措施。
提供衛生裝置	或須在古屋外加裝廁所設施的樓房，以符合現行的規定。

(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〕。

上文所述或未能詳列所有的技術考慮因素。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。此外，必須注意現有的閣樓和通往閣樓的樓梯，並不符合現行的安全規定。倘若要把這些閣樓改建為可到達的樓面空間，相信須進行大量不符合保育指引的改建和加建工程。有見及此，我們預計有必要把通往閣樓的目的，限制為只作進行維修工程。申請機構如建議使用閣樓，則須注意其建議必須能證明使用閣樓能同時符合保育指引和各項安全規定。

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，茶座（作為食肆）和美術館/活動中心（作為康體文娛場所）是分區計劃大綱圖下「休憩用地」《註釋》第2欄下須城規會批准的用途。

(c) 緊急車輛通道

須在用地內提供一條符合由屋宇署發出之《消防和救援進出途徑守則》第VI部規定的緊急車輛通道。如因地方局限而未能提供正常緊急車輛通道，便需要提升消防安全設備，例如增設火警偵測系統。

(d) 發牌工作

(i) 若建築物用作茶座，而成功申請機構有意經營涉及出售膳食或非瓶裝的不含酒精飲品（涼茶除外），供在其處所內進食或飲用的食物業，便須向食物環境衛生署（食環署）申領牌照。有關申領食肆牌照及相關事宜的詳情，請瀏覽食環署的網頁〔<http://www.fehd.gov.hk/licensing/indexc.html>〕。

(ii) 若建築物將用作美術館，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、攝影、書刊、手稿、其他文件或其他主題；
- 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。

(e) 結構限制

可行用途須達到的承重能力如下。在下表中未有提及的活化再用之特定用途須達到的承重能力，可詳閱建築物〔建造〕規例。

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〕規例註明之用途
(i) 茶座	5.0	5	食肆
(ii) 美術館	5.0	5	藝術館
(iii) 活動中心	3.0	3	康樂場地

在建築物地下作所需承重能力在5.0千帕斯卡或以下的活化再用用途，在結構上是可行的。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。

在未進行適當的改善或加固工程之前，並不建議使用閣樓。根據建築物〔建造〕規例，連接作維修樓層的樓梯之承重能力須為2.0千帕斯卡。

XI. 本計劃的特別規定

由於王屋村古屋是法定古蹟，所以根據第 53 章第 6 條的規定，任何建築物的加建或改建工程，均須取得古物事務監督（即發展局局長）的批准。有關用地目前並沒有提供廁所設施，而法定古蹟內亦沒有裝設空調系統。

11.1 新建建築物

由於古屋面積細小，故為保存和善用現有的室內空間，相信須在屋外加建附屬設施，例如廁所、機房等。倘若申請機構建議加建新的建築物，及在空地設置附屬設施，方便社會企業（社企）的營運，我們亦不會反對。然而，申請機構須留意下列規定：

- 新建的建築物不應緊貼古屋，以免影響古屋的外貌。
- 將予興建的新建築物的覆蓋範圍，不應超越古屋的覆蓋範圍。
- 新建建築物的高度應顧及古屋的高度，並確保其與古屋的外型一致，而且不應高於古屋平台護欄頂部的高度（主水平基準以上 8.45 米）。

11.2 可供申請機構選擇的方案

申請機構可建議利用連同古屋在內的整個王屋花園（方案一）或王屋花園的一部分（方案二）。如屬後者，則康文署會負責管理社企營運所不佔用的剩餘地方。請參閱**附錄 II**的用地界線圖。

11.3 廁所設施

成功申請機構須按規定興建廁所設施。

如採納方案一（即整幅用地），則成功申請機構須准許到用地參觀的公眾使用計劃下興建的廁所設施，並負責設施的保養和管理。

如採納方案二（即部分用地），則成功申請機構的設計，須把廁所

設施設置在將由康文署負責管理的王屋花園部分和計劃用地中間界線的毗鄰。此外，亦可視乎需要分設獨立門口，以供社企設施使用者和公眾使用。康文署會負責廁所設施的保養和管理。

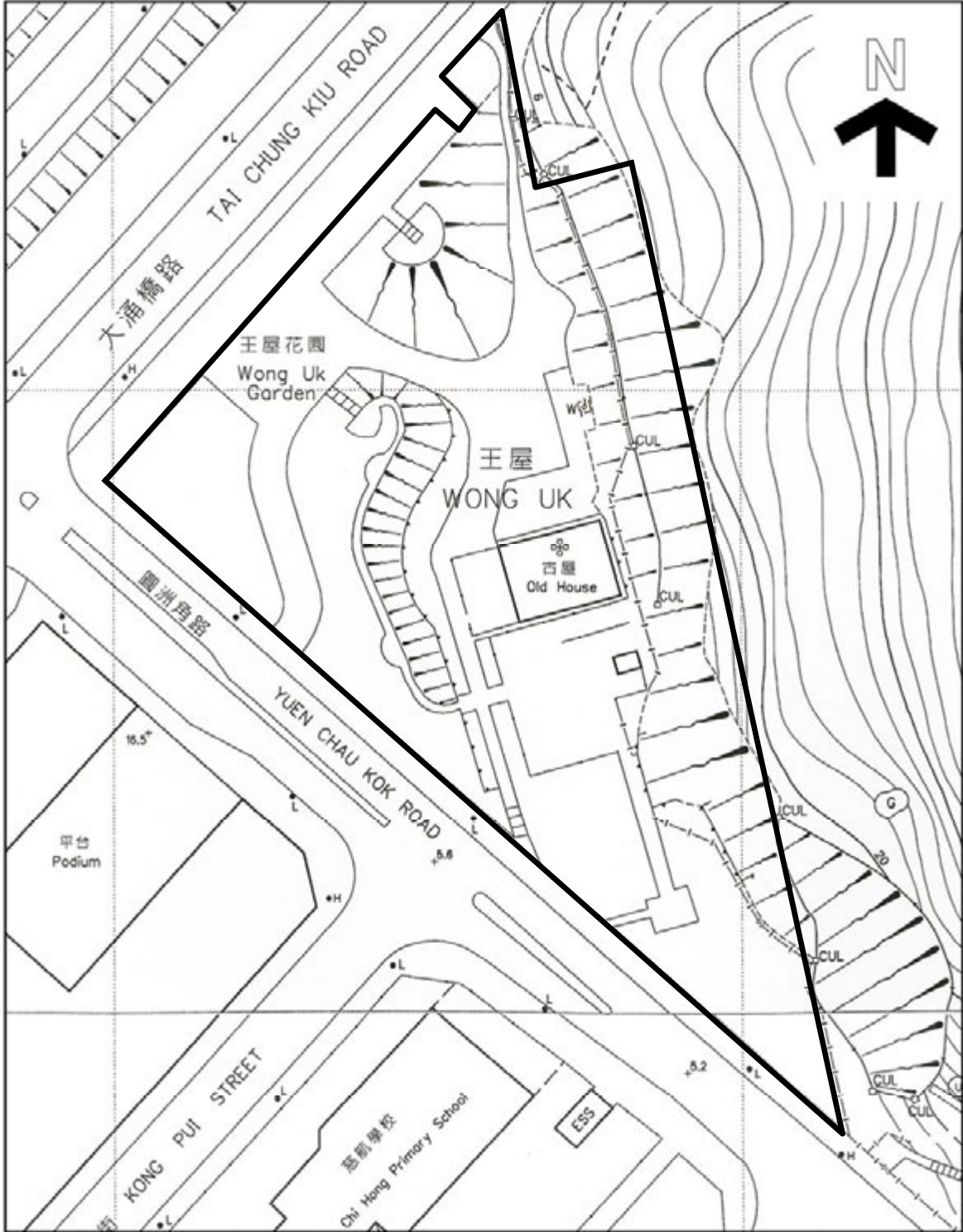
11.4 開放予公眾


王屋花園目前是 24 小時開放予公眾的。為符合第 VII 部分所述的規劃意向，成功申請機構應視乎社企的運作，並在對用地管理不造成負面影響的情況下，盡量把用地範圍開放予公眾參觀。

11.5 展示歷史

由於王屋村和古屋均歷史悠久，故應藉此機會展示王屋村村民過往的生活方式以及古屋的歷史。因此，成功申請機構須以相片、文字、文物等形式，展示王屋村和古屋的歷史，作為其活化計劃的一部分。展覽地點將由成功申請機構自行設計，並須達至政府滿意的程度。成功申請機構在籌備展覽之前，須就王屋村及古屋的歷史進行研究。發展局及古蹟辦樂意在過程中提供協助。

附錄I
位置圖



 用地
 根據 7-SE-11B AND 11-SE-11D 號測量圖
 繪製
 日期: 05/05/2009

王屋村古屋及王屋花園
 新界沙田圓洲角

圖則編號:
附錄I
 位置圖
 1:1000

附錄II
用地界線圖



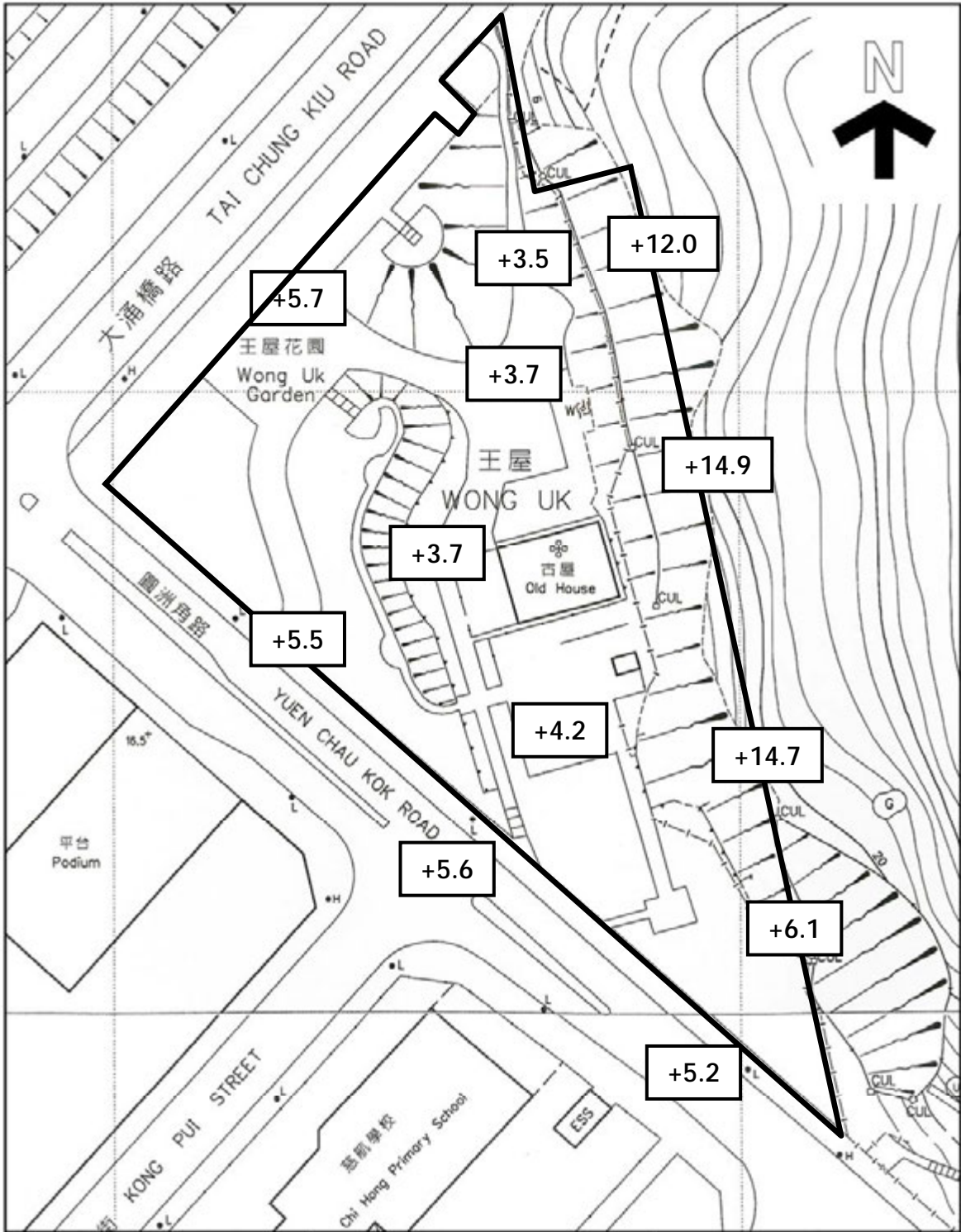
根據 7-SE-11B AND 11-SE-11D 號測量圖繪製
 日期: 05/05/2009


王屋村古屋及王屋花園
 新界沙田圓洲角

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 7-SE-11B AND 11-SE-11D 號測量圖
 繪製
 日期: 05/05/2009

王屋村古屋及王屋花園
 新界沙田圓洲角

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

用地的資料摘要載列如下：

用地名稱	王屋村古屋及王屋花園
地址	新界沙田圓洲角
用地面積	方案一用地界線－用地面積約為8700平方米； 方案二用地界線－用地面積約為3930平方米； 古屋的用地面積約為310平方米
主要基準水平	用地的主要基準線水平大約介乎主水平基準以上約3.5米至6.1米，而王屋後方山坡最高位置則在主水平基準以上14.9米
分區的准許用途	休憩用地及住宅（甲類）

建築物的資料摘要載列如下：

幢數	一幢
層數	兩層
落成年份	大概1911年前
總樓面面積	約311平方米
歷史評級	於1985年被古物諮詢委員會評為二級歷史建築，並於1989年12月被列為法定古蹟
原本用途	居住用途；曾經售予外人作住宅及工廠
最近用途	地下開放予市民參觀； 閣樓現為空置
用途分配表	地下〔現開放予市民參觀〕— 門廳、正廳、四間耳房、廚房、浴室及天井； 閣樓〔現為空置〕— 四間耳房及平台
建築物料	花崗石地基、青磚牆、花崗石板〔天井〕及木地板〔閣樓〕、石及木製樓梯、由桁樑及桷板支撐的中式板瓦金字屋頂
內部通道	四條以石及木建造的樓梯分別連接地下至四間耳房的閣樓

祠堂〔拜祖先屋舍〕的資料摘要載列如下：

建築物料	青磚牆及由桁樑支撐的波紋金屬金字屋頂
------	--------------------

水井的資料摘要載列如下：

建築物料	混凝土橫壘、金屬圍欄及金屬絲網
------	-----------------

王屋花園的資料摘要載列如下：

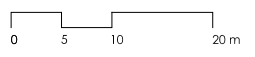
最近用途	公園
建築物料	地下以人造石、石板、混凝土鋪路磚及人造花崗石地磚鋪面； 石砌花槽及花槽石壘； 沿行人徑及混凝土梯級鋪設的金屬欄杆； 金屬及木製涼亭 木製長椅

附錄V

建築及測量圖則

建築圖則	
圖則編號	名稱
WUK-SP-01	王屋村古屋及王屋花園用地平面圖
WUK-P-01	王屋村古屋地下平面圖〔包括前院〕
WUK-P-02	王屋村古屋地下平面圖〔不包括前院〕
WUK-P-03	王屋村古屋閣樓平面圖
WUK-P-04	王屋村古屋屋頂平面圖
WUK -E-01	王屋村古屋正立面圖
WUK -S-01	王屋村古屋剖面圖

測量圖則	
圖則編號	名稱
HC-11945/B/01	沙田圓洲角路王屋花園地形測量圖
HC-11945/B/02	沙田圓洲角路王屋花園地形測量圖〔剖面圖〕



* 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

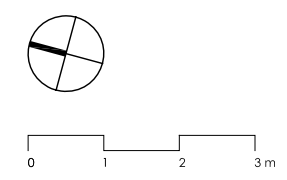
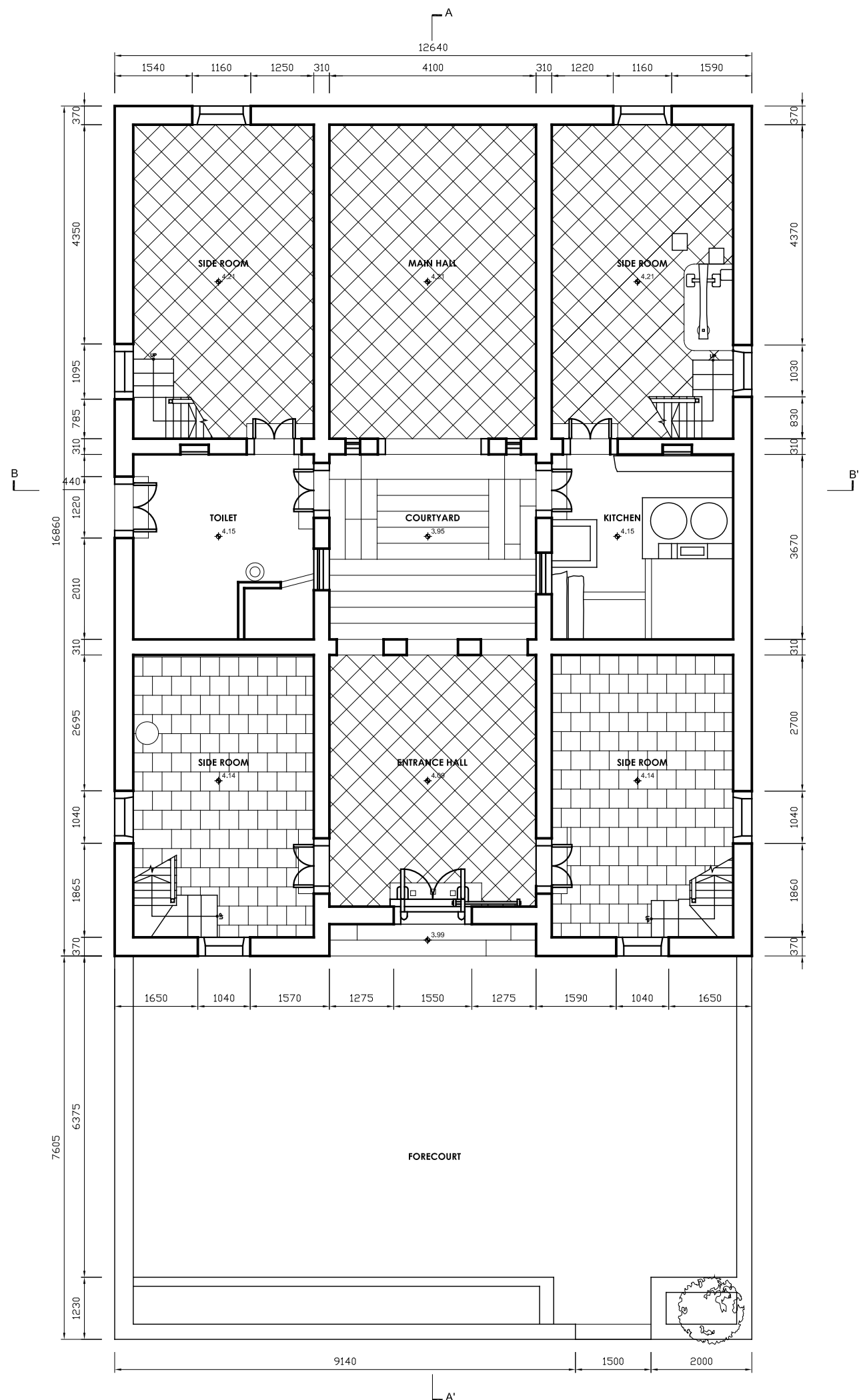
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE YUEN CHAU KOK, SHA TIN
drawing title	SITE PLAN OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE & WONG UK GARDEN
scale	1 : 500 (A3)
drawing no.	WUK-SF-01
date	18 AUG 2009
submitted by	



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
OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE & WONG UK GARDEN**



* 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.

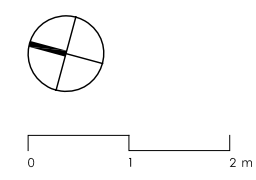
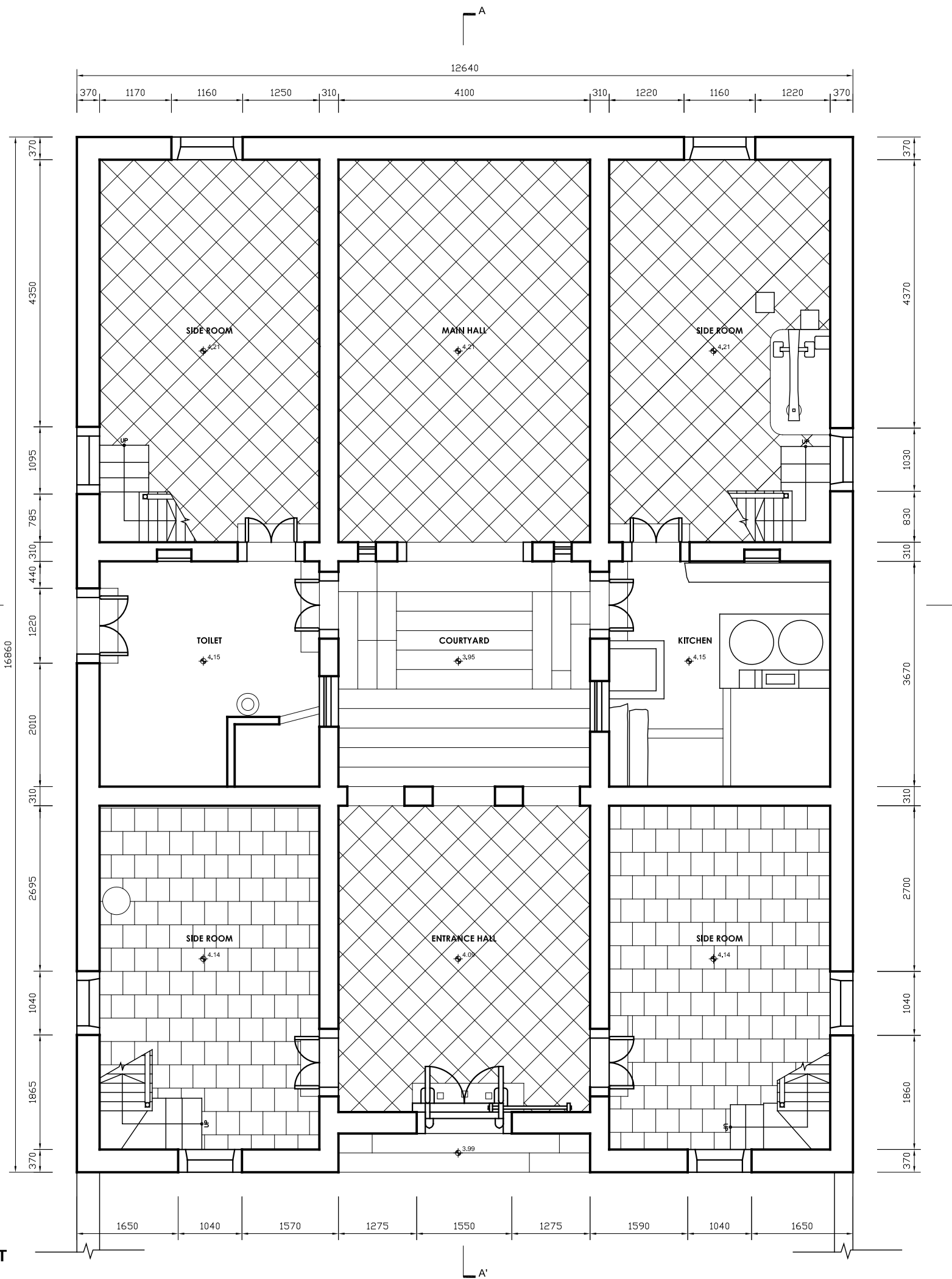
* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE YUEN CHAU KOK, SHA TIN
drawing title	GROUND FLOOR PLAN (WITH FORECOURT) OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE
scale	1 : 100 (A3)
drawing no.	WUK-F-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 (WITH FORECOURT)
OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE**

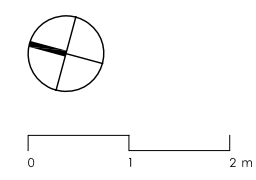
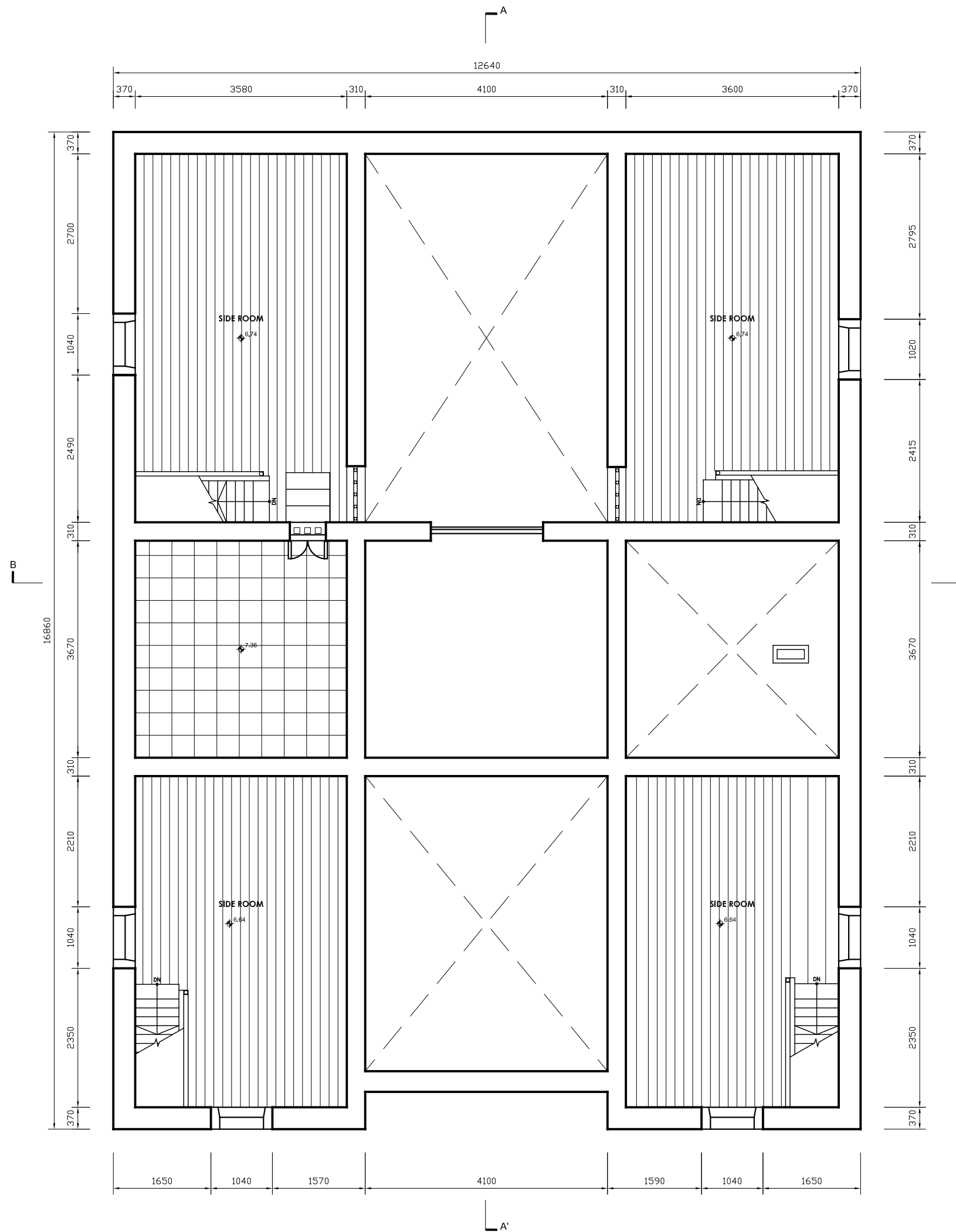
**GROUND FLOOR PLAN WITHOUT FORECOURT
OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE**



* 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 OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE YUEN CHAU KOK, SHA TIN
drawing title	GROUND FLOOR PLAN (WITHOUT FORECOURT) OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE
scale	1 : 75 (A3)
drawing no.	WUK-F-02
date	18 AUG 2009
submitted by	


**COCKLOFT PLAN
OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE**

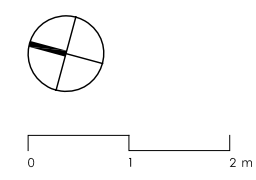
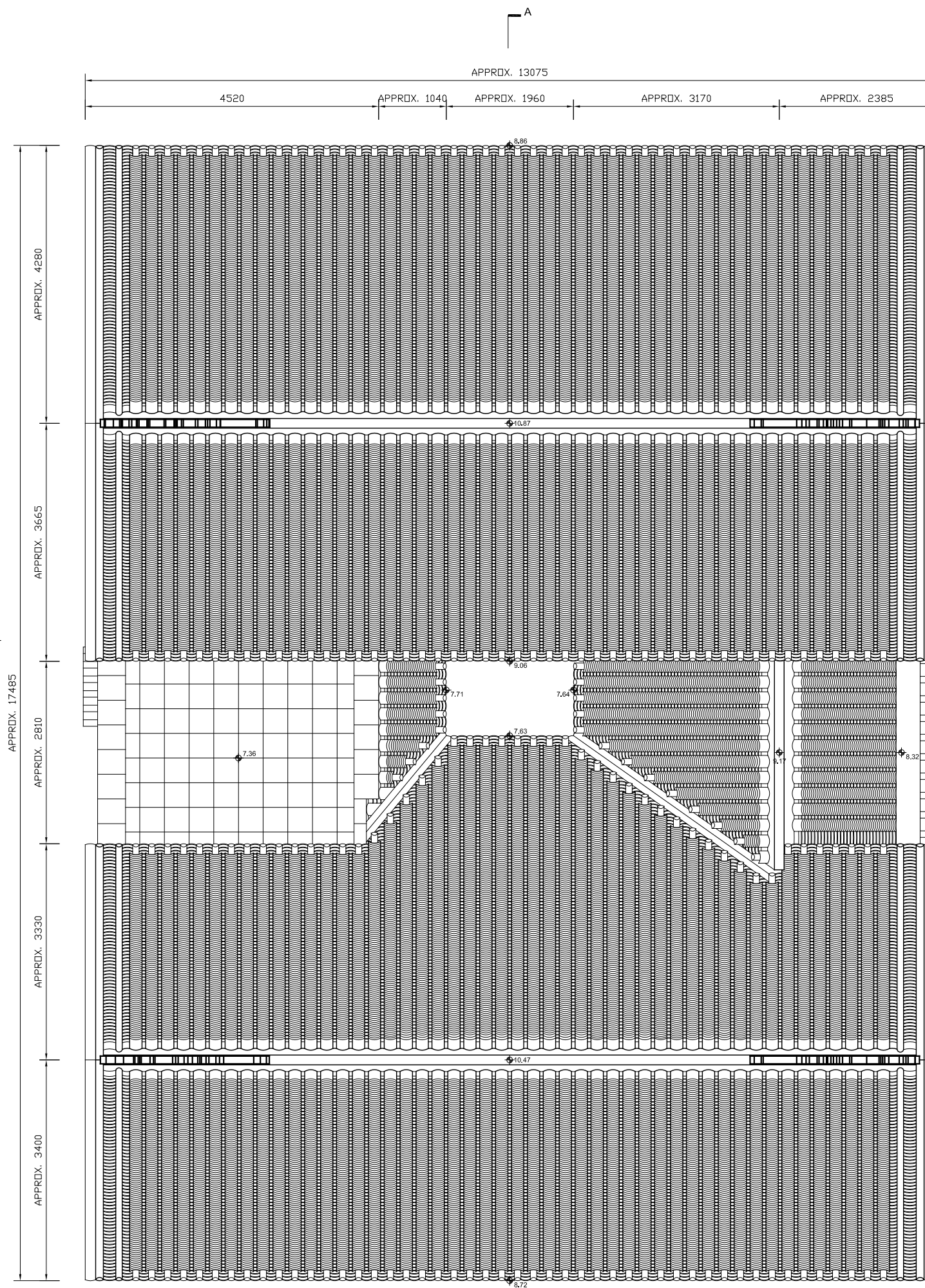


* ALL LEVELS AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE ONLY AND ARE SUBJECT TO VERIFICATION ON SITE. DO NOT TAKE LEVELS AND MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

* 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 OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE YUEN CHAU KOK, SHA TIN
drawing title	COCKLOFT PLAN OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE
scale	1 : 75 (A3)
drawing no.	WUK-F-03
date	18 AUG 2009
submitted by	



* 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 OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE YUEN CHAU KOK, SHA TIN
drawing title	ROOF PLAN OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE
scale	1 : 75 (A3)
drawing no.	WUK-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
OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE



**FRONT ELEVATION
OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE**

* 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
OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE
YUEN CHAU KOK, SHA TIN

drawing title
FRONT ELEVATION
OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE

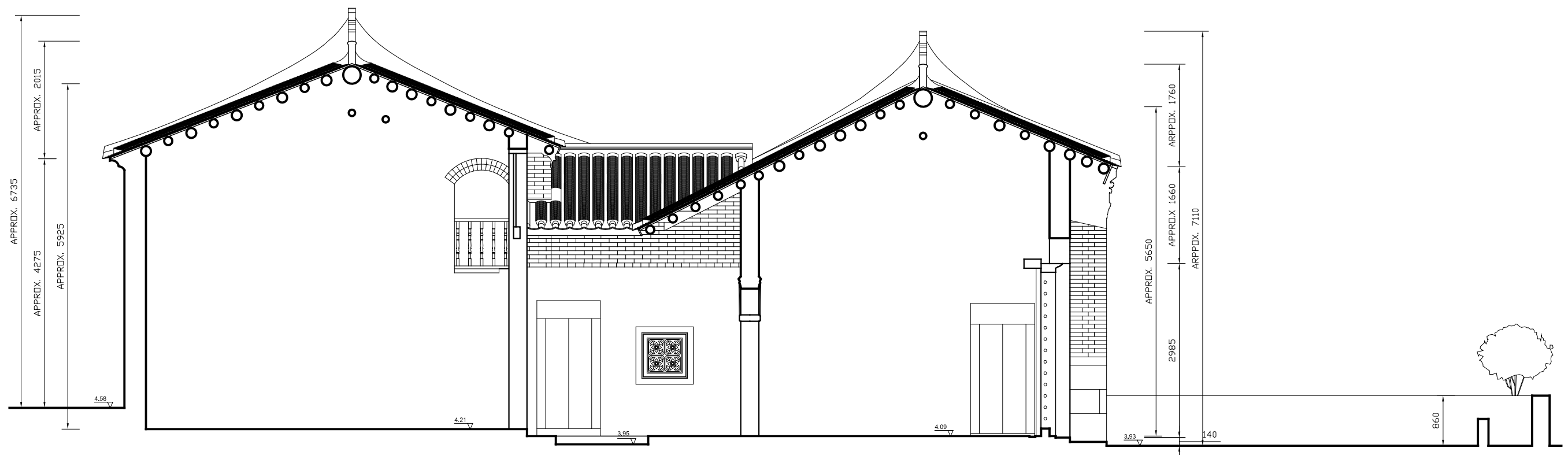
scale
1 : 75 (A3)

drawing no.
WUK-E-01

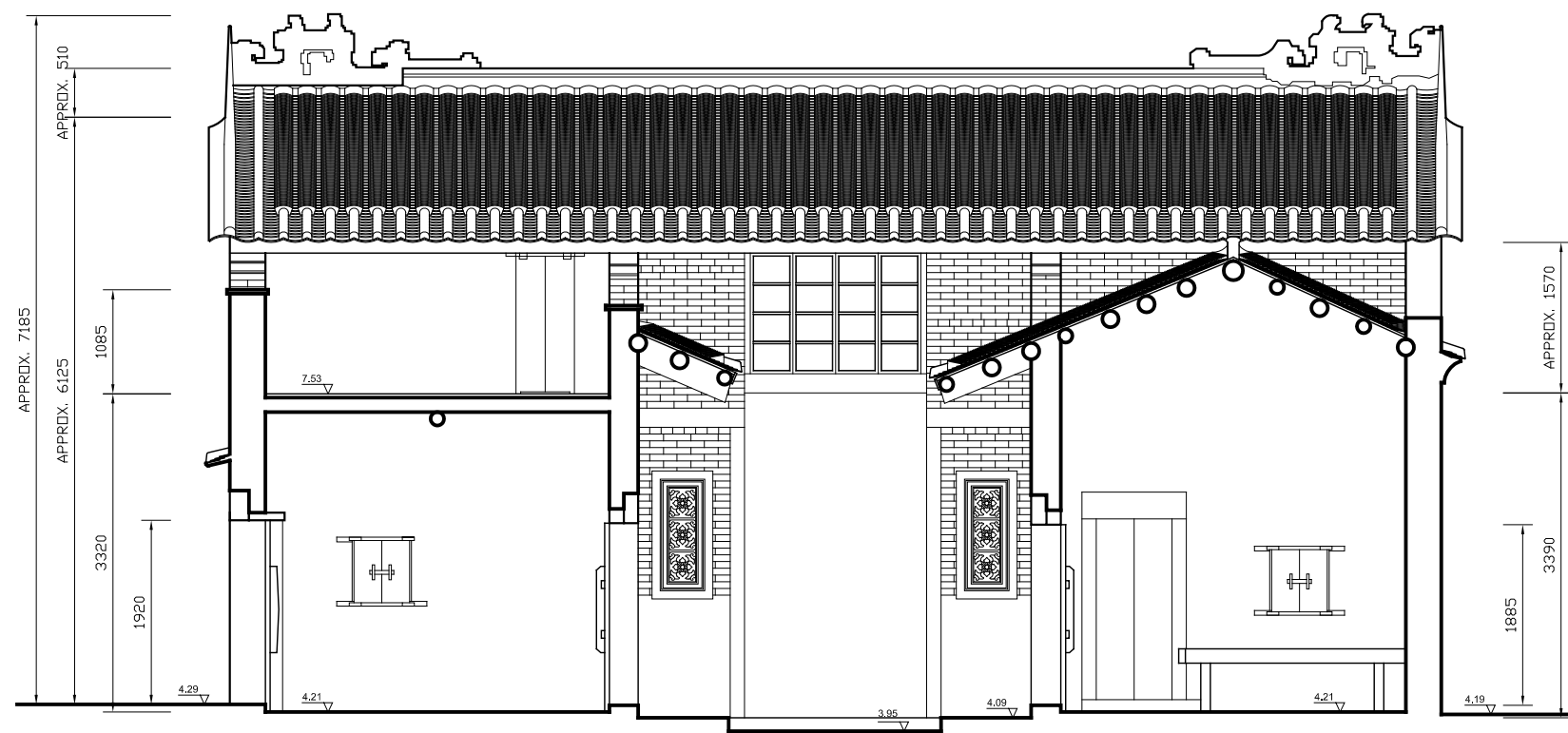
date
18 AUG 2009

submitted by

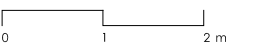
 **建築文化遺產研究中心**
CENTRE FOR
ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH
香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG



SECTION A-A'
OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE



SECTION B-B'
OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE



* 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
 OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE
 YUEN CHAU KOK, SHA TIN

drawing title
 SECTIONS
 OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE

scale
 1 : 75 (A3)

drawing no.
 WUK-S-01

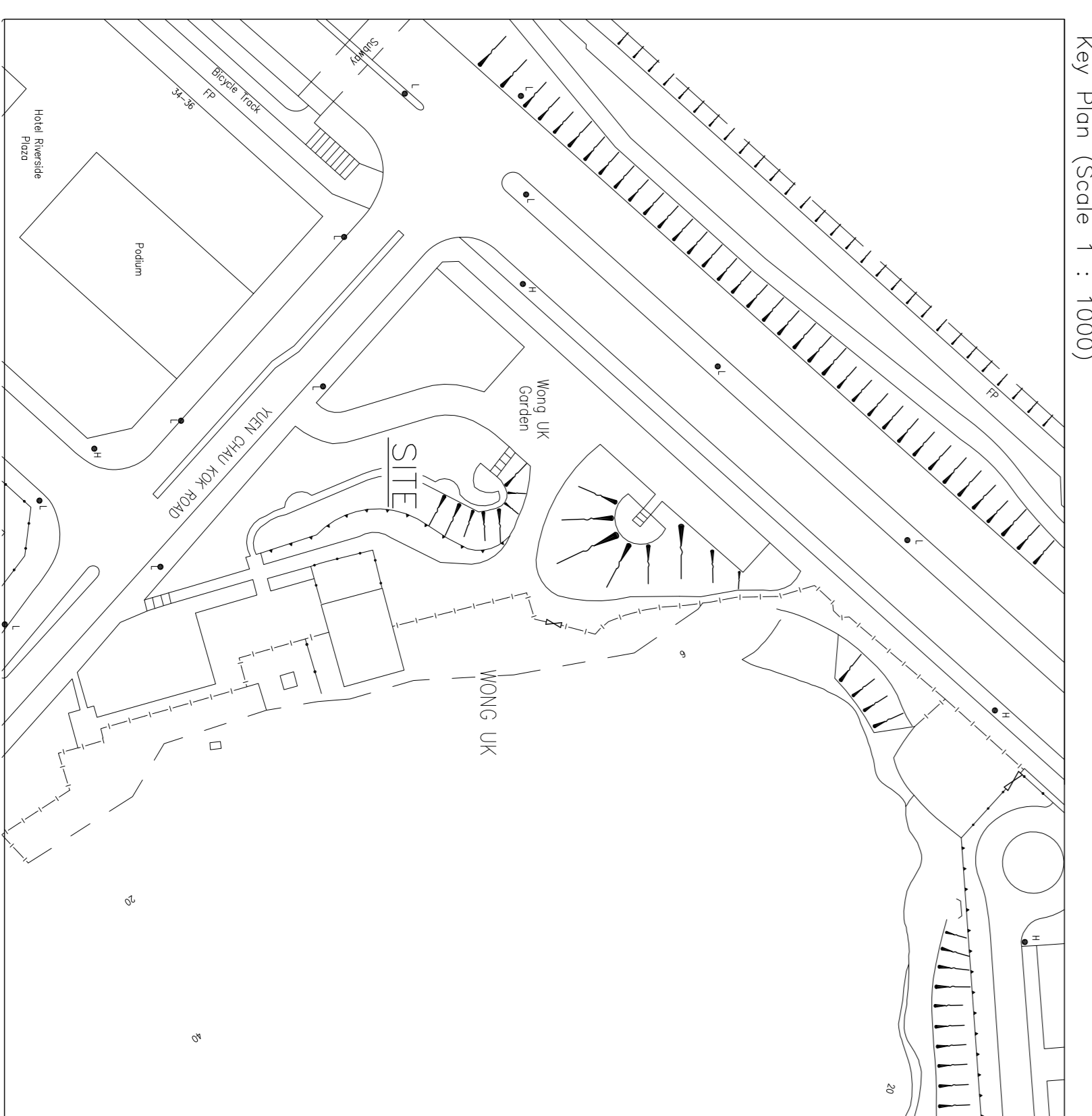
date
 18 AUG 2009

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

Notes : -
 1. All levels are in meters above P.D.
 2. Grid lines are in HK Metric Grid 1980.
 3. Elevations of kerb are referred to the bottom of kerb.

- Legend :
- Foul Water Manhole
 - ⊕ Storm Water Manhole
 - ⊙ Manhole
 - 0.3m CC 45/20 Covered Channel And Invert Level
 - 0.3m UC 45/20 U-Channel And Invert Level
 - 0.3m SC 45/20 Stepped Channel And Invert Level
 - Gully
 - Catch Pit
 - ^H Fire Hydrant
 - ⊕^{VF} Valve Fire
 - ⊕^{VW} Valve Water
 - ⊕^{VG} Valve Gas
 - ⊕ Electrical Manhole
 - ⊕ Telephone Manhole
 - ⊕ Inspection Cover
 - ⊕ Slope
 - ⊕^T Tree & Tree Number
 - ⊕ Lamp Post
 - ⊕^S Sign Pole
 - ⊕ Gate
 - Fence/Railing
 - ⊕ Retaining Wall
 - ⊕ Bollard
 - ⊕ Bore Hole
 - ⊕^{TL} Traffic Light Pole
 - ⊕^{TL} Top Level
 - ⊕ Section Mark



Iron Table

Tree No	Grth (m)	Height (m)	Spread (m)
1	0.50	7	1.00
2	0.50	7	1.00
3	0.50	7	1.00
4	0.50	7	1.00
5	0.50	7	1.00
6	0.50	7	1.00
7	0.50	7	1.00
8	0.50	7	1.00
9	0.50	7	1.00
10	0.50	7	1.00
11	0.50	7	1.00
12	0.50	7	1.00
13	0.50	7	1.00
14	0.50	7	1.00
15	0.50	7	1.00
16	0.50	7	1.00
17	0.50	7	1.00
18	0.50	7	1.00
19	0.50	7	1.00
20	0.50	7	1.00
21	0.50	7	1.00
22	0.50	7	1.00
23	0.50	7	1.00
24	0.50	7	1.00
25	0.50	7	1.00
26	0.50	7	1.00
27	0.50	7	1.00
28	0.50	7	1.00
29	0.50	7	1.00
30	0.50	7	1.00
31	0.50	7	1.00
32	0.50	7	1.00
33	0.50	7	1.00
34	0.50	7	1.00
35	0.50	7	1.00
36	0.50	7	1.00
37	0.50	7	1.00
38	0.50	7	1.00
39	0.50	7	1.00
40	0.50	7	1.00
41	0.50	7	1.00
42	0.50	7	1.00
43	0.50	7	1.00
44	0.50	7	1.00
45	0.50	7	1.00
46	0.50	7	1.00
47	0.50	7	1.00
48	0.50	7	1.00
49	0.50	7	1.00
50	0.50	7	1.00
51	0.50	7	1.00
52	0.50	7	1.00
53	0.50	7	1.00
54	0.50	7	1.00
55	0.50	7	1.00
56	0.50	7	1.00
57	0.50	7	1.00
58	0.50	7	1.00
59	0.50	7	1.00
60	0.50	7	1.00
61	0.50	7	1.00
62	0.50	7	1.00
63	0.50	7	1.00
64	0.50	7	1.00
65	0.50	7	1.00
66	0.50	7	1.00
67	0.50	7	1.00
68	0.50	7	1.00
69	0.50	7	1.00
70	0.50	7	1.00
71	0.50	7	1.00
72	0.50	7	1.00
73	0.50	7	1.00
74	0.50	7	1.00
75	0.50	7	1.00
76	0.50	7	1.00
77	0.50	7	1.00
78	0.50	7	1.00
79	0.50	7	1.00
80	0.50	7	1.00
81	0.50	7	1.00
82	0.50	7	1.00
83	0.50	7	1.00
84	0.50	7	1.00
85	0.50	7	1.00
86	0.50	7	1.00
87	0.50	7	1.00
88	0.50	7	1.00
89	0.50	7	1.00
90	0.50	7	1.00
91	0.50	7	1.00
92	0.50	7	1.00
93	0.50	7	1.00
94	0.50	7	1.00
95	0.50	7	1.00
96	0.50	7	1.00
97	0.50	7	1.00
98	0.50	7	1.00
99	0.50	7	1.00
100	0.50	7	1.00

Drawing title
 Topographical Survey Plan of
 Wong Uk Garden,
 Yuen Chau Kok Road, Shatin

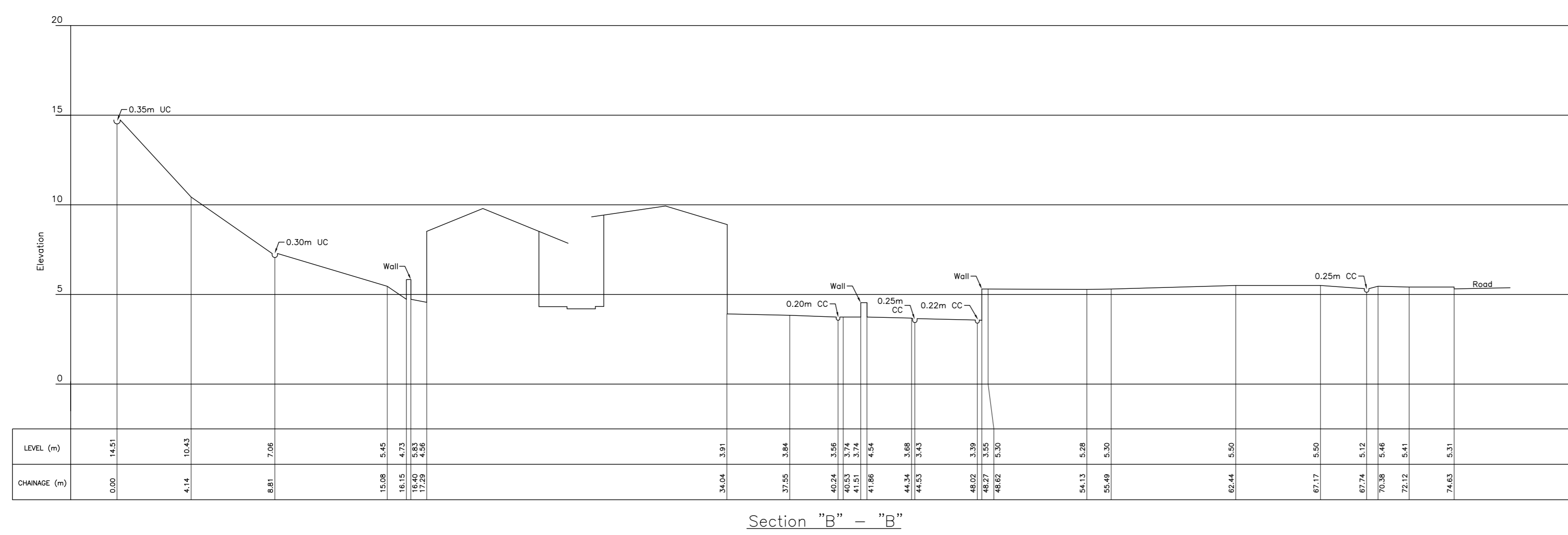
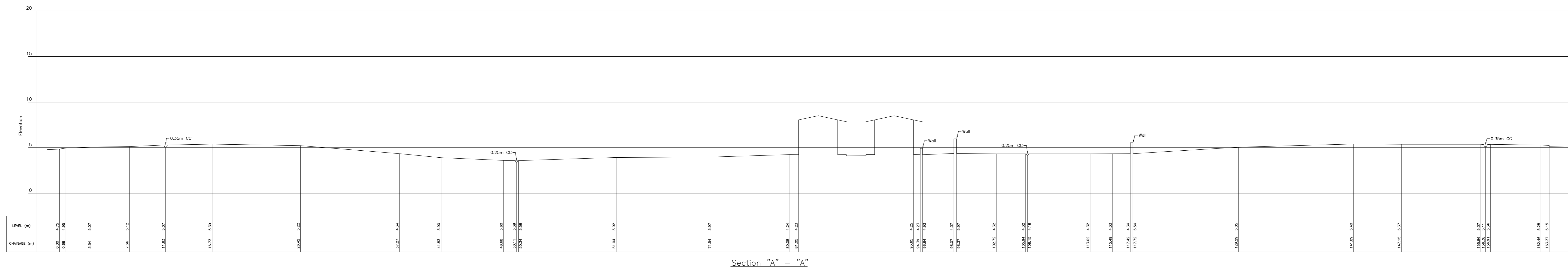
Drawing no. HC-11945/B/01	Date 06 June 2009	Scale 1 : 200 (A0 Sheet)
Checked by KO C C	Drawn by A KONG	

Client
 The Chinese University of Hong Kong

Surveyor
 HENRY CHAN SURVEYORS LTD.
 Authorized Land & Hydrographic Surveyors
 Ground Floor, 2 Yan Wo Lane, Tai Po, New Territories
 Tel : 2638-1313 Fax : 2638-1328
 E-mail : hcsurvey@netvigator.com

Henry H K Chan
 Authorized Land Surveyor

Notes : -
 1. All levels are in meters above P.D.
 2. Grid lines are in H.K. Metric Grid 1980.



Drawing title
 Topographical Survey Plan of
 Wong Uk Garden,
 Yuen Chau Kok Road, Shatin
 (Section Plan)

Drawing no.	Date	Scale
HC-11945/B/02	06 June 2009	1 : 200 (A0 Sheet)
	Checked by KO C C	Drawn by A KONG

Client
 The Chinese University of Hong Kong

Surveyor
 HENRY CHAN SURVEYORS LTD.
 Authorized Land & Hydrographic Surveyors
 Ground Floor, 2 Yan Wo Lane, Tel : 2638-1313 Fax : 2638-1328
 Tai Po, New Territories E-mail : hcsurvey@netvigator.com

Henry H. K. Chan
 5th Floor, Room 502-503
 Authorized Land Surveyor

附錄 VI

建築物及王屋花園照片



從大涌橋路望向王屋花園



從大涌橋路及圓洲角路交界望向王屋花園



從圓洲角路望向王屋花園



王屋花園大涌橋路行人徑入口



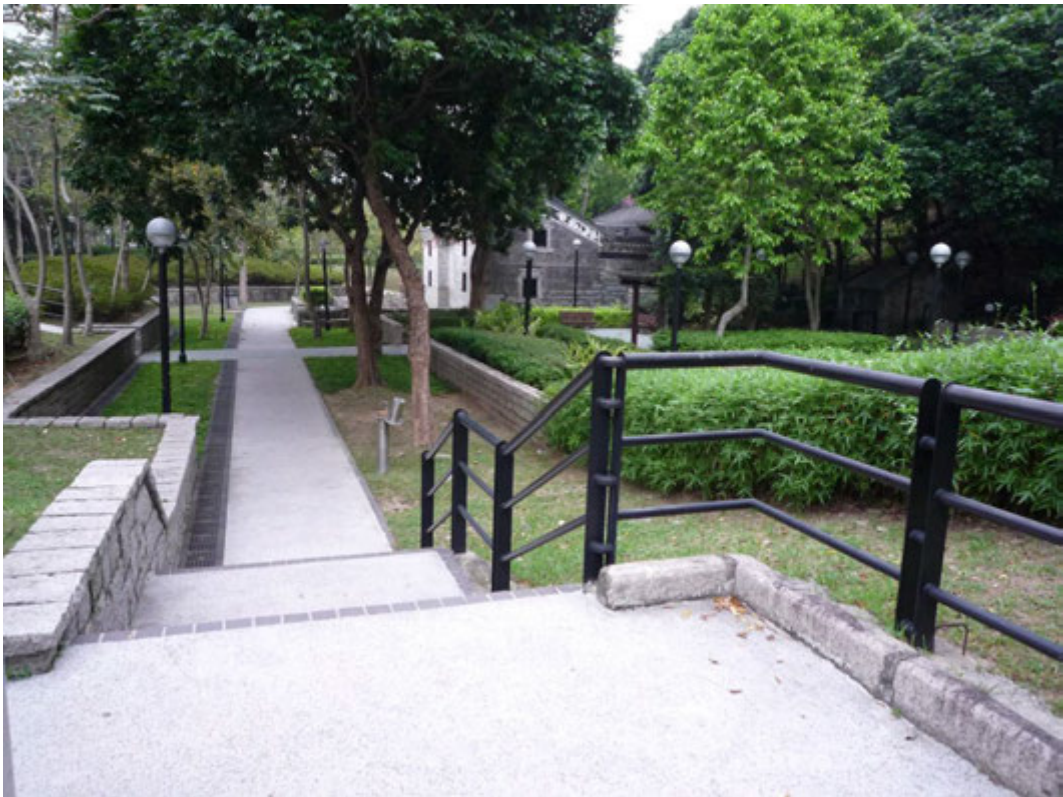
王屋花園大涌橋路入口



王屋花園大涌橋路入口通往古屋的小徑



從王屋花園圓洲角路入口望向古屋



王屋花園圓洲角路階梯入口



王屋花園圓洲角路行人徑入口



古屋正面



古屋正面及前面空地



古屋側面〔向北〕



古屋側面〔向南〕



古屋門廳



古屋天井



古屋正廳



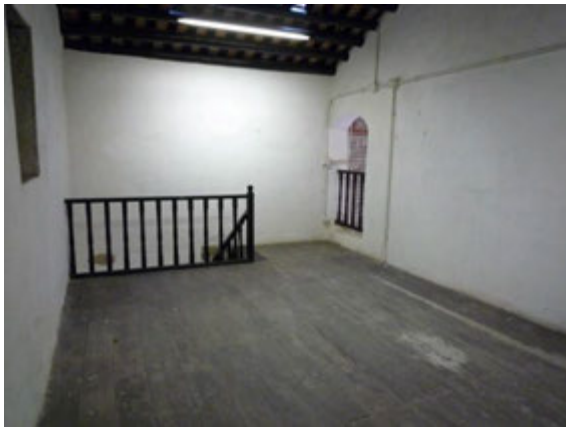
古屋廚房



古屋浴室



古屋地下其中一間耳房



古屋閣樓其中一間耳房



古屋平台



位於古屋東南方的祠堂



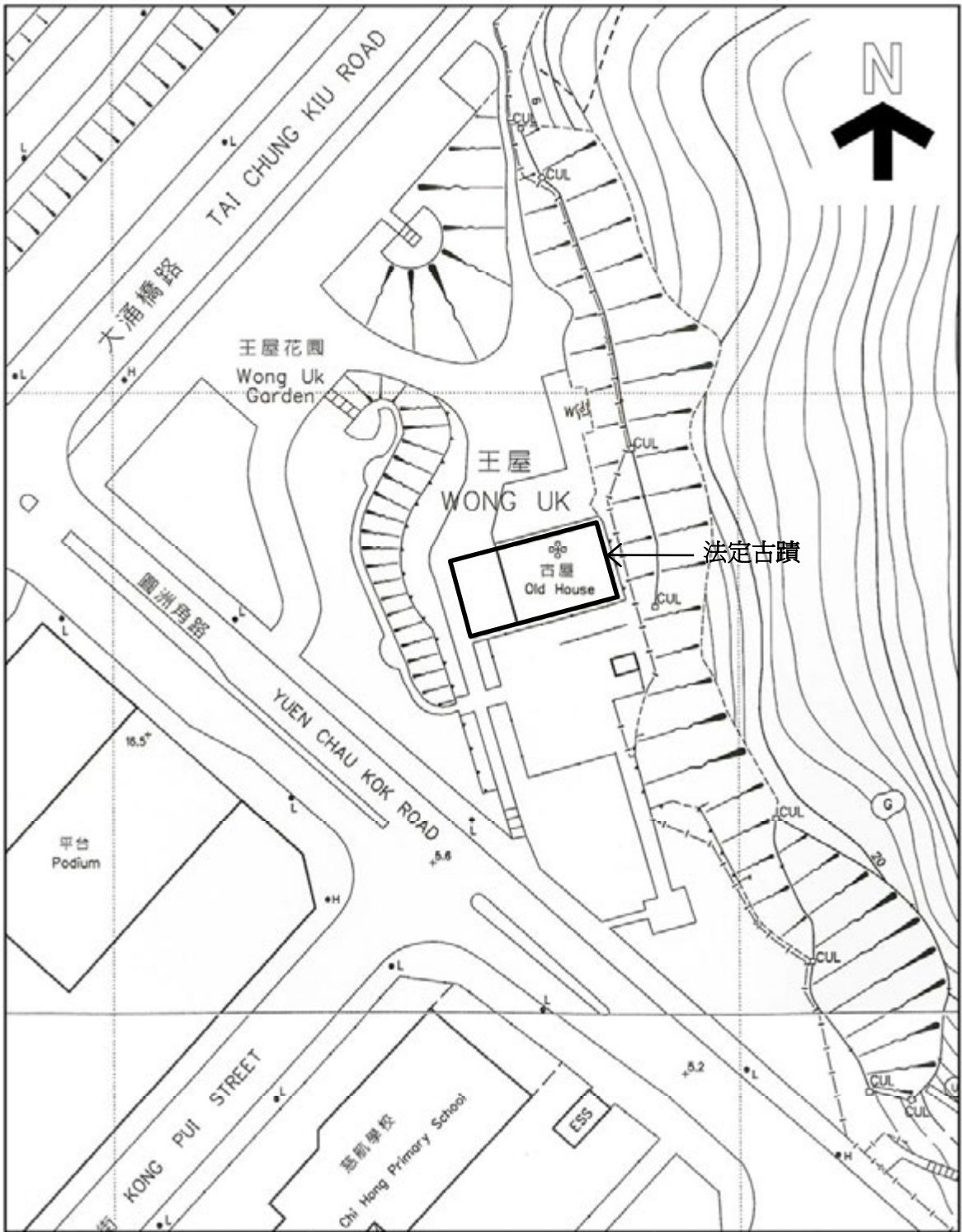
位於古屋西北方的水井




位於古屋南方的石柱遺迹

附錄VII

古蹟界線圖



<p>  用地 根據 7-SE-11B AND 11-SE-11D 號測量圖 繪製 日期: 05/05/2009 </p>	<p> 王屋村古屋及王屋花園 新界沙田圓洲角 </p>	<p> 圖則編號: 附錄VII 古蹟界線圖 1:1000 </p>
---	--	---

附錄 VIII

經常性開支

(A) 電費

可行用途 ⁽¹⁾	總樓面積 (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⁾
茶座	311	90%	280	6,598	513,219	496,328	快餐店、酒吧及其他食肆
美術館				2,373	184,581	178,535	商店(非食肆)
活動中心				1,043	81,129	78,497	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、商店及茶座營運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
茶座	311	90%	280	1,260	15,120
美術館				84	1,008
活動中心				168	2,016

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、美術館 = 辦公室
旅舍、度假營、藝術及文化村、活動中心 = 辦公室 x 2
茶座 = 辦公室 x 15³
- (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 ⁽²⁾ (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)
茶座	311	8,700	420,000	21,000	12,600	33,600
美術館						
活動中心						

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。

(2) 我們在估計中假設用地面積包括整個王屋花園（即方案1）。

附錄IX

顯示毗鄰環境的圖則



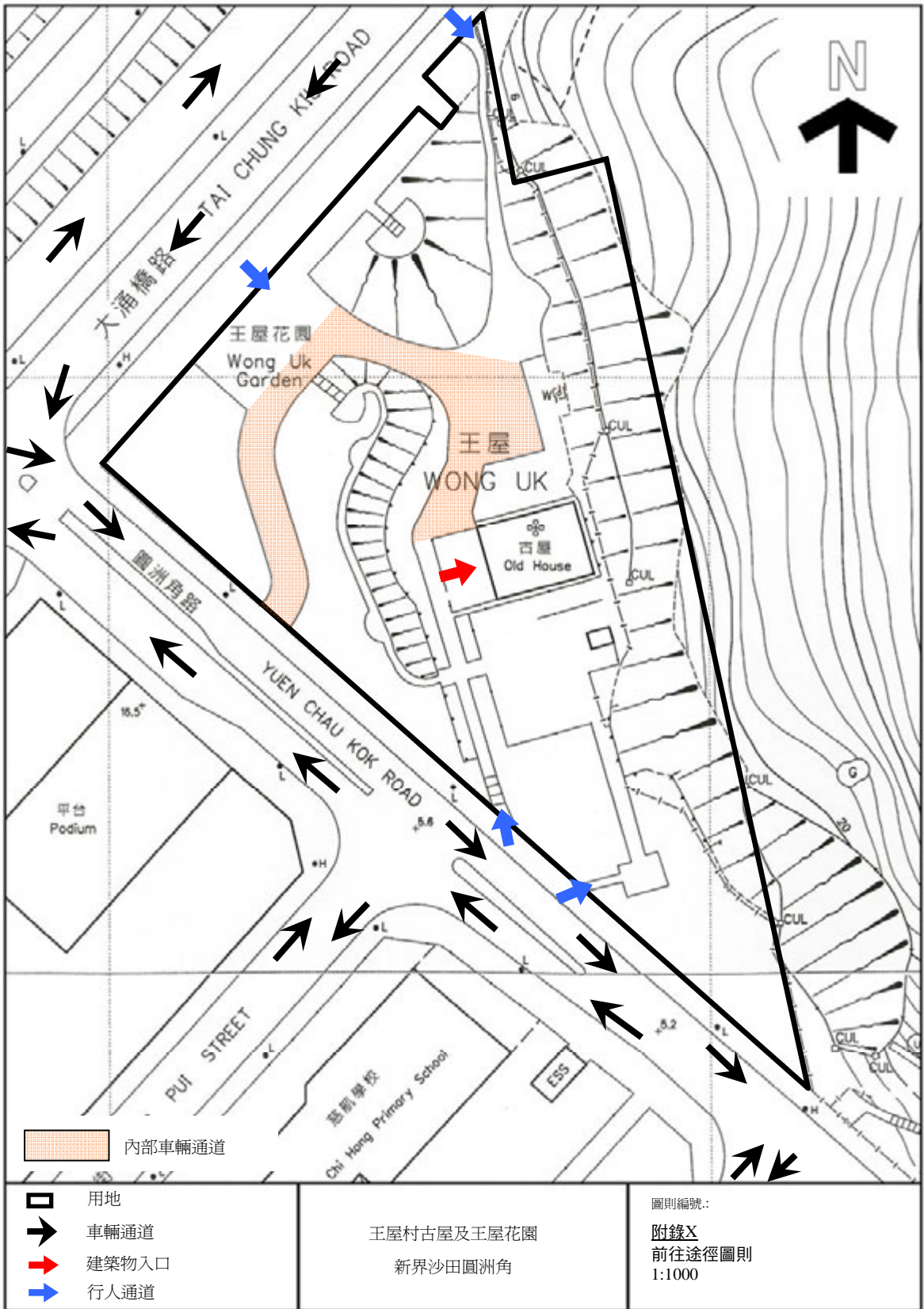
 用地
 根據 7-SE-11B AND 11-SE-11D 號測量圖
 繪製
 日期: 05/05/2009

王屋村古屋及王屋花園
 新界沙田圓洲角

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



附錄 XI

須予保存的建築特色列表

王屋村古屋 須予保存的建築特色

1. 外部

1.1) 古屋的“兩進一天井”布局連金字屋頂及平台



1.2) 外牆原有的磚塊和石塊、窗口和門口，以及門窗的花崗石緣飾、屋簷和門檻



1.3) 雕刻精細的簷板及壁畫



1.4) 所有外牆的裝飾灰塑及木托架



1.5) 山牆簷壁及牆身的草尾灰塑



1.6) 中式瓦片屋頂連前後屋脊末端的「博古」圖案



1.7) 平台鋪砌的廣東階磚



1.8) 傳統木柵拉門「趟櫳」連鐵器



2. 內部地方

2.1) 廣東階磚，包括其鋪砌的圖案



2.2) 牆飾（有些呈砌石圖案）、外露的花崗石礮和磚塊



2.3) 牆上的歷史壁畫



2.4) 桁樑條和椽屋頂（包括顏色），以及刻有“百子千孫”和“長命富貴”字樣的繫樑



2.5) 前廳的西式模製拱門



2.6) 天井的花崗石板鋪面連排水口



2.7) 天井的通花瓷磚邊緣飾



2.8) 木楣窗、檔板、門窗，以及其門口和窗口



2.9) 四間耳房閣樓的木托樑及板條



2.10) 四間耳房的木樓梯、花崗石梯台及裝飾扶欄



2.11) 後耳房閣樓拱飾連木扶欄



2.12) 廚房的煙竈連磚窗、石長椅、磚砌水缸及相關設施



2.13) 浴室的間隔牆及排水口



2.14) 左後房的樁米杵連石臼



2.15) 前廳的「法定古蹟」牌匾



3. 周圍的建築

3.1) 前園連矮圍牆及花槽



3.2) 位於古屋旁的磚砌祠堂小屋及石柱遺跡



3.3) 位於古屋旁的水井





附錄XII

建築特色處理規定列表

王屋村古屋 建築特色的規定處理方法

1. 外部

建築特色	規定處理方法
a) 「兩進一天井」布局	不得干擾該布局。可在古屋外和前園加建構築物，但不得干擾古屋和前園的外形、外牆和布局，並須經古蹟辦審批，及與其他部門協商有關地權事宜。
	

建築特色	規定處理方法
b) 外牆原有的磚塊和石塊、窗口和門口，以及門窗的花崗石緣飾、屋簷和門檻	不得改動現有窗口和門口的大小。不得在牆上加設開口，但在古蹟辦的批准下，可為配合屋宇設備管道加設小開口。按需要修葺石塊，並用鬃毛刷或尼龍刷以清水清洗。不得使用腐蝕性的化學清潔劑清洗。不得髹上油漆或以永久性塗層物料處理。
	


建築特色	規定處理方法
c) 金字屋頂連中式瓦片	檢查現有屋面瓦的狀況。如有滲水情況，更換損毀的瓦片，其樣式須與其餘現有部分相配。
	

建築特色	規定處理方法
d) 雕刻精細的簷板及壁畫、所有外牆的裝飾灰塑及木托架，以及屋頂上的「博古」圖案	不得在這些特色部分進行加建或改建。按需要修葺損毀部分，並須配合現有的顏色和圖案。如要對這些部分的表面作任何處理，則須獲古蹟辦批准。
	

建築特色	規定處理方法
e) 屋頂平台連廣東階磚	檢查防水狀況，並按需要修葺防水層及階磚。
	

建築特色	規定處理方法
f) 傳統木柵拉門 「趟櫳」連鐵器	不得改動其外形、物料、顏色及鐵器。為方便市民欣賞，不得以新的裝置遮蓋這些特色部分。按需要加上潤滑劑，以維持其操作順暢。
	


2. 內部地方

建築特色	規定處理方法
a) 內部布局	“兩進一天井”的內部布局須完整保留。不得損毀或拆毀牆壁。可加設可還原的間格，但不得損毀將獲保存的構件，並須經古蹟辦審批。
	

建築特色	規定處理方法
b) 廣東階磚	所有階磚均須原位保存，並按需要修葺和以清水清洗。不得使用腐蝕性的化學清潔劑清洗。階磚不得遮蓋或髹上油漆。
	

建築特色	規定處理方法
c) 內牆	除非獲古蹟辦批准，否則不得在牆上加設開口。按需要修葺牆壁漆面，以及牆上外露的磚塊和花崗石。以清水清洗外露的磚塊和花崗石。不得使用腐蝕性的化學物品處理或髹上油漆。
	

建築特色	規定處理方法
d) 牆上的歷史壁畫	不得抹灰、髹上油漆或遮蓋。按需要修葺和使用古蹟辦批准的保護塗料。
	


建築特色	規定處理方法
e) 所有花崗石建築，包括門框及窗框、牆飾、地板、門檻及梯台	按需要修葺，並用鬃毛刷或尼龍刷以清水清洗。不得使用腐蝕性的化學清潔劑清洗。花崗石面不得髹上油漆。
	


建築特色	規定處理方法
f) 屋頂木檁條、椽、繫樑及中國刻字	檢查結構狀況，修葺和重新油漆，並須與現有的顏色相配，不得改變顏色。裝設白蟻監控系統。兩個正廳的屋頂木結構均不得被封閉。
	

建築特色	規定處理方法
g) 前廳的西式模製拱門	按需要修葺和重新油漆。不得改動或遮蓋。
	

建築特色	規定處理方法
h) 天井的通花瓷磚	按需要修葺和清潔。不得損毀或改動通花瓷磚連模製窗口緣飾。除非獲古蹟辦批准，否則不得遮蓋。
	

建築特色	規定處理方法
i) 所有木門、楣窗、檔板、窗及窗口	不得改動這些特色部分及其開口。按需要修葺所有木構件，並重新油漆。可在這些部分上加設新的保安裝置，但須經古蹟辦審批。
	  

建築特色	規定處理方法
j) 四間耳房閣樓的木地板、托樑及板條	所有木構件均須原位保存。檢查狀況，按需要修葺和重新油漆，並須與現有的顏色相配。裝設白蟻監控系統。不得遮蓋這些構件。
	

建築特色	規定處理方法
k) 四間耳房的木樓梯及扶欄	所有木構件均須原位保存。檢查狀況，按需要修葺和裝設白蟻監控系統。可按需要加設合適的保護欄障，以符合法例的規定，但須經古蹟辦審批。
	

建築特色	規定處理方法
l) 後耳房閣樓拱飾連木扶欄	不得改動大小。可按需要加設合適的保護欄障，以符合法例的規定，但須經古蹟辦審批。
	

建築特色	規定處理方法
m) 廚房的磚竈、石長椅、磚砌水缸及相關設施	為保育目的而須原位保存。按需要以清水或合適的清潔劑清潔，但不得使用腐蝕性的化學物品清洗。這些特色部分不得損毀、髹上油漆、改動或遮蓋。
	

建築特色	規定處理方法
n) 浴室的間隔牆及排水口	原位保存。這些特色部分不得損毀、髹上油漆或改動。不可加裝排污設備或永久填塞排水口。
	

建築特色	規定處理方法
o) 後廳左邊房間的椿米杵 連石臼	原位保存。按需要以清水或合適的清潔劑清潔，但不得使用腐蝕性的化學物品清洗。這些特色部分不得損毀、髹上油漆或改動。
	

建築特色	規定處理方法
p) 前廳的「法定古蹟」牌匾	須保留牌匾作說明用途，但可遷至其他地方，以配合未來用途的內部布局設計。
	

3.周圍的建築

建築特色	規定處理方法
a) 前庭連矮圍牆及花槽	前庭被視為古屋整體的一部分。矮圍牆連花槽須原位保存。
	

建築特色	規定處理方法
b) 位於古屋旁的磚砌祠堂小屋及石柱遺跡	須原位保留及按需要以清水或合適的清潔劑清潔，但不得使用腐蝕性的化學劑清洗。不得髹上油漆。需保留祠堂小屋的金字屋頂（屋頂物料不是原件）。以上特色的任何未來用途需經古蹟辦審批。
	

建築特色	規定處理方法
c) 位於古屋旁的水井	須原位保留，花崗岩表面按需要以清水或合適的清潔劑清潔，但不得使用腐蝕性的化學劑清洗。不得在花崗岩表面髹上油漆或被遮蓋。
	

建築特色	規定處理方法
d) 空地	任何新結構不應該對王屋造成視覺影響。特別由圓洲角路和大涌橋路望向正面，視線不應受阻。
	

附錄 XIII

建築特色處理建議列表

王屋村古屋

建築特色的建議處理方法

1. 內部地方

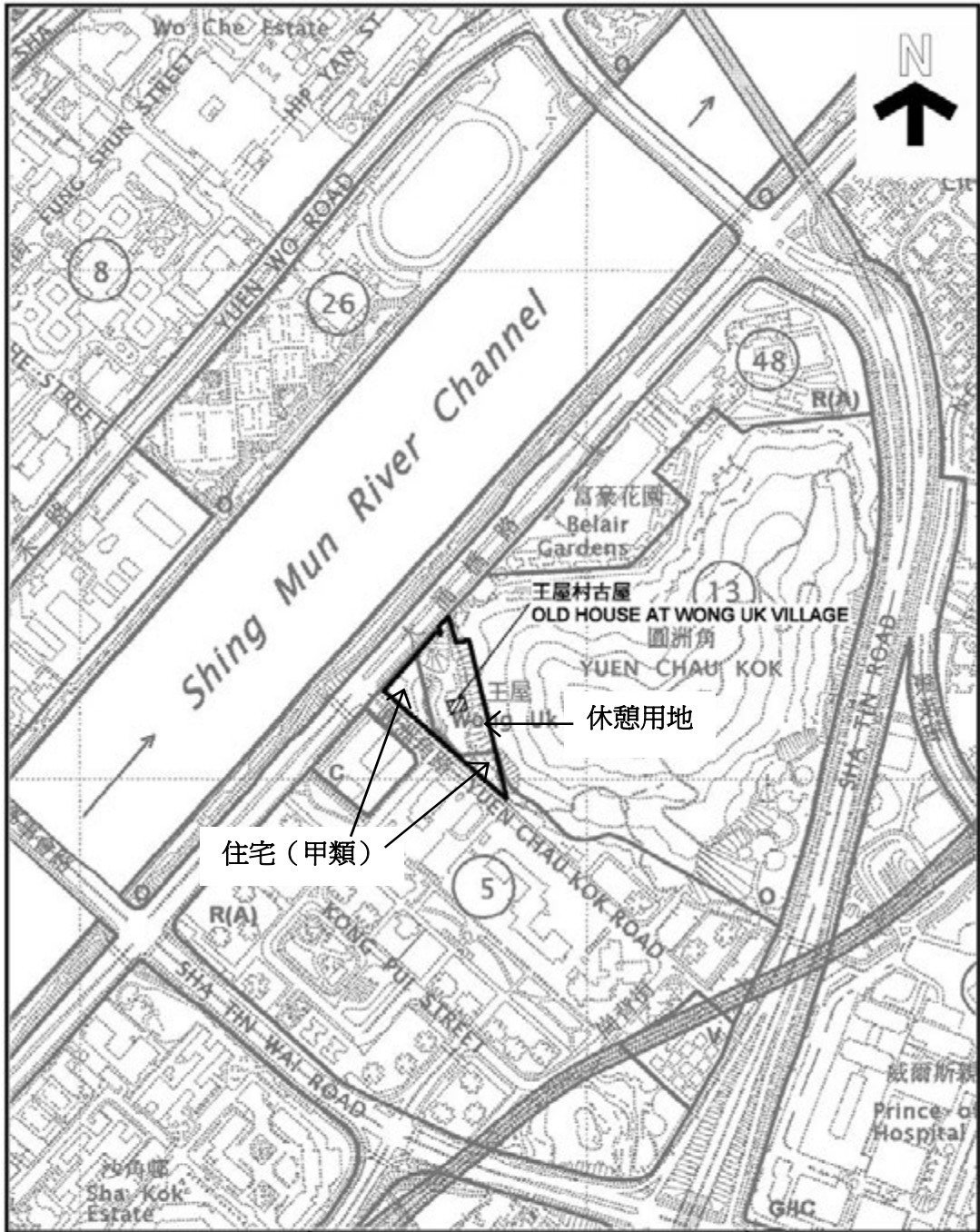
建築特色	建議處理方法
a) 屋頂木檁條、椽及繫樑	露出所有屋頂木結構，以供文物鑑賞。
	

建築特色	建議處理方法
b) 浴室的間隔牆及排水口	展露這些特色部分，以供文物鑑賞。
	

建築特色	建議處理方法
c) 後進左邊房間的椿米杵連石臼	展露這些特色部分，以供文物鑑賞。
	

附錄XIV

分區計劃大綱圖



<p> SITE BOUNDARY</p> <p>EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.05.09 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/ST/23 APPROVED ON 05.05.07</p>	<p>王屋村古屋 沙田圓洲角 OLD HOUSE AT WONG UK VILLAGE YUEN CHAU KOK, SHA TIN</p> <p>SCALE 1 : 5 000</p> <p>METRES 50 0 50 100 150 200 250 METRES</p>	<p>PLANNING DEPARTMENT </p> <p>M/UR/09/201</p>
---	---	---

休憩用地

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
鳥舍 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

住宅(甲類)

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
救護站 分層樓宇 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室/按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及/或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

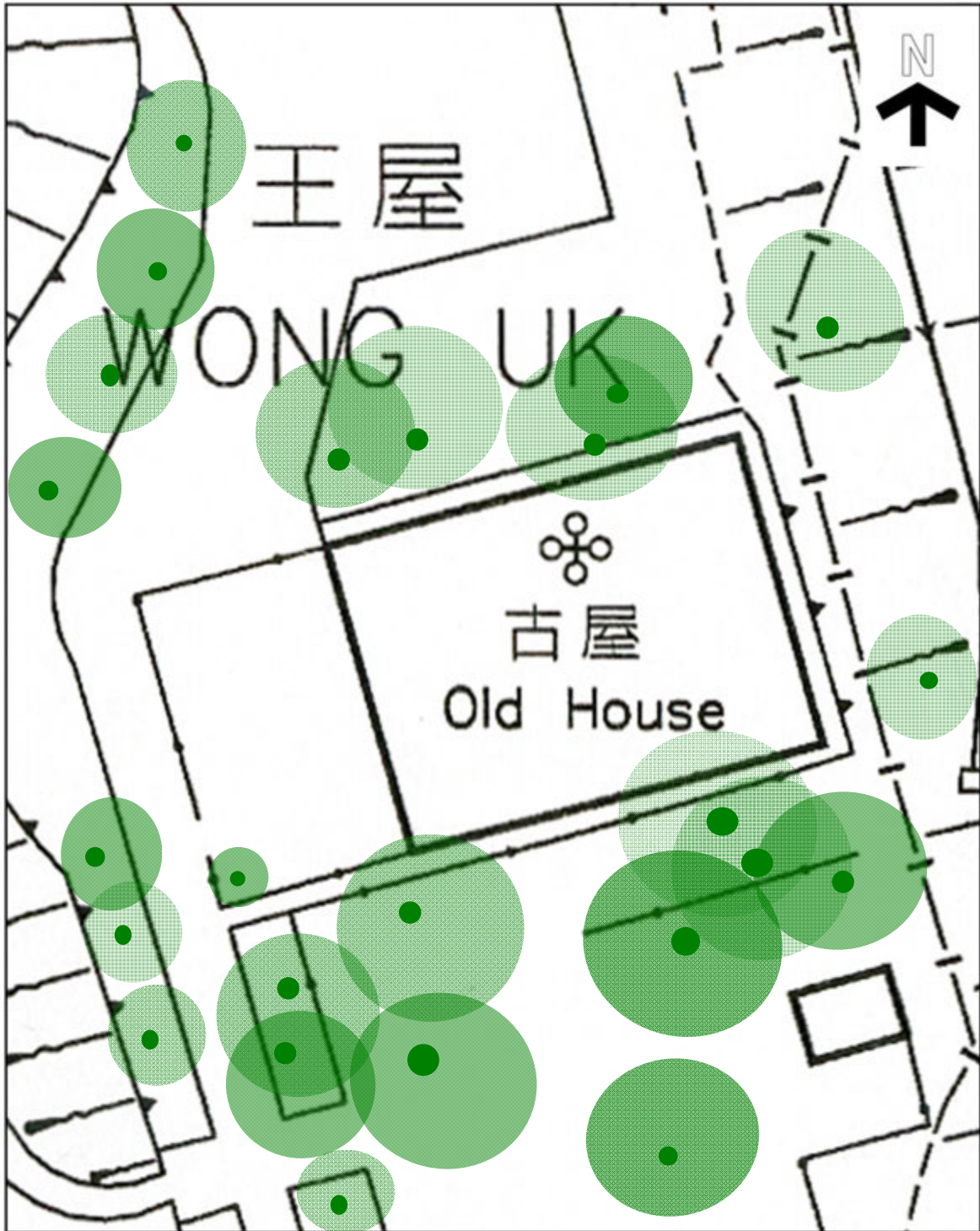
- 食肆
- 教育機構
- 機構用途(未另有列明者)
- 場外投注站
- 辦公室
- 娛樂場所
- 私人會所
- 公廁設施
- 可循環再造物料回收中心
- 學校
- 商店及服務行業
- 訓練中心



規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

附錄 XV

樹木位置圖



<p>  用地  樹木位置 日期: 05/05/2009 </p>	<p> 王屋村古屋及王屋花園 新界沙田圓洲角 </p>	<p> 圖則編號: 附錄XV 樹木位置圖 </p>
---	--	---

附錄 XVI

斜坡

斜坡報告

本圖只作識別斜坡用途



IASMP01002

系統性鑑辨本港斜坡維修責任紀錄冊

斜坡編號	斜坡分段編號	地點	負責地段/ 負責方	維修代理人	斜坡圖則*	備註
7SE-A/CR487		位於政府撥地 ST165及ST173內	康樂及文化事務署	建築署	一如附圖所示	如欲查詢有關此斜坡/斜坡分段的維修疑問，請直接與有關維修代理人聯絡。

* 附註: (i) 附帶之斜坡圖則只作識別斜坡用。
(ii) 本紀錄冊內所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。