

活化歷史建築伙伴計劃

甘道 23 號

香港山頂

資料冊

日期: 2024 年 9 月 23 日



目 錄

附錄	4
I. 引言	5
II. 歷史背景及建築特色	7
2.1 歷史背景	7
2.2 建築特色	8
III. 用地資料	9
3.1 位置	9
3.2 用地說明	9
3.3 用地界線	9
3.4 用地面積	9
3.5 主要基準線水平	9
3.6 地形測量	9
IV. 建築物資料	10
4.1 建築物說明	10
4.2 歷史評級	11
4.3 用途分配表	11
4.4 建築物料	12
4.5 內部通道	14
4.5.1 一般說明	14
4.5.2 暢通無阻的通道	14
4.6 主要改建及加建工程	15
4.7 初步結構評估	15
4.7.1 結構資料	15
4.7.2 構造	15
4.7.3 結構改動	16
4.7.4 結構評估	16
4.7.5 其他	19
4.7.6 荷載評估	20
4.7.7 建議和結論	21
4.8 屋宇裝備及公用設施	21

V.	周圍環境及前往途徑	24
5.1	毗鄰環境	24
5.2	前往途徑	24
VI.	保育指引	26
6.1	一般保育方法	26
6.2	具體保育規定	28
VII.	城市規劃事宜	30
VIII.	土地及保育樹木事宜	31
8.1	土地事宜	31
8.2	樹木事宜	32
IX.	斜坡維修	34
X.	符合可行用途的技術規格	35
10.1	可予考慮的用途	35
10.2	技術方面的考慮	35
10.3	可行用途的進一步資料	37
10.4	經常性開支	39
XI.	本項目的特別規定	40
11.1	有關消防安全的替代措施	40
11.2	可考慮在用地內興建的新構築物	40
11.3	斜坡及擋土牆的改善工程及維修保養	41
11.4	地面水的排放	41
11.5	交通	42
11.6	免費開放予公眾參觀	42
11.7	地下淨空高度低	42
XII.	諮詢灣仔區議會意見	43

附錄

附錄 I	位置圖
附錄 II(A)	用地界線圖
附錄 II(B)	歷史建築物評級界線圖
附錄 III(A)	基準線水平圖
附錄 III(B)	地形測量圖及建築物一覽表
附錄 IV	用地及建築物資料摘要
附錄 V(A)	圖則及透視圖
附錄 V(B)	屋宇裝備測量圖則
附錄 V(C)	地下公用設施測量圖則
附錄 VI	用地及建築物照片
附錄 VII	顯示毗鄰環境的圖則
附錄 VIII	前往途徑圖則
附錄 IX	須予保存的建築特色一覽表
附錄 X	建築特色規定處理方法一覽表
附錄 XI	建築特色建議處理方法一覽表
附錄 XII	分區計劃大綱圖
附錄 XIII	政府撥地圖則
附錄 XIV	樹木一覽表
附錄 XV	斜坡資料
附錄 XVI	經常性開支
附錄 XVII	疑似發現白蟻的照片記錄
附錄 XVIII	疑似含石棉材料的照片記錄
附錄 XIX	通道圖則

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。本資料冊所提的資料包括：

第 I 部分	引言
第 II 部分	歷史背景及建築特色
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	土地及保育樹木事宜
第 IX 部分	斜坡維修
第 X 部分	符合可行用途的技術規格
第 XI 部分	本項目的特別規定

- 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管制規定之間取得平衡。

- 1.3 我們明白 1.2(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 IX**)的需要、用地限制及/或過高的修建費用而有所局限；以及
- (b) 應盡量保存歷史建築物的可彰顯其歷史價值及有特色的元素，如須進行加建或改建工程，亦應在有關建築物的較不顯眼處進行。

- 1.4 對於每座歷史建築，它都有許多建議的用途。根據現有資料，這些用途似乎是可行的。不過，有關個別用途的技術可行性仍有待申請機構進一步研究。
- 1.5 本資料冊(包括圖則及透視圖)闡述的尺寸、面積及基準線水平，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。
- 1.6 本資料冊是依據當時環境搜集所得的事實和數據組編而成，內容並非詳盡無遺。主要目的是讓各申請機構對該歷史建築及其位置有基本認識。各申請機構的申請皆有其獨特性質，故在草擬其建議書時，必須先行核實所參考或採用資料冊內相關的資料。
- 1.7 活化計劃秘書處會提供一站式服務協助申請機構，並按需要轉介至有關部門。申請機構可透過下列途徑，與活化計劃秘書處聯絡：

地址： 發展局文物保育專員辦事處
香港九龍尖沙咀東麼地道 68 號
帝國中心 7 樓 701B 室

電郵： rhb_enquiry@devb.gov.hk

電話： 2906 1560

傳真： 2906 1574

II. 歷史背景及建築特色

2.1 歷史背景

甘道 23 號（下稱「建築物」）現時大宅又名「Carrick」，建於 1887 年，是作為私人豪華住宅用途。建築物是建於山頂的最早期歐式洋房之一，仍然屹立至今。建築物興建時，山頂上只有寥寥數幢樓房，而山頂纜車亦未開通。建築物見證了香港亟需要苦力興建樓宇的歷史時代。1889 年，即建築物落成後兩年，港督德輔爵士這樣形容在山頂興建房屋的工作：「每一磚塊、石頭、木材及其他建築材料，以至落成後的家具，都要靠苦力肩挑背負，行走一兩英里路，送運至 1 100 至 1 600 呎的高山上。」

建築物自 1887 年落成以來已數度易手，最初名為「Stonyhurst」，於 1919 年易名為「Glen Iris」，後再於 1972/1973 年大宅改稱「Carrick」，並先後分別由 China Fire Insurance Co. Ltd.（1901 至 1903 年）、Ahmet Rumjahn（1903 至 1910 年）、J.J.B.（1910 至 1918 年）、D.V. Falcorner（1918 至 1921 年）、香港電燈有限公司（1921 至 1976 年）、Cavendish Property Development Ltd.（1976 至 1993 年）及 Juli May Ltd（長江的附屬公司）擁有。2020 年，行政會議批准進行非原址換地，建築物連同整幅用地交回政府，以作保育。

首任業主 – 法蘭些士（1887 至 1901 年）

法蘭些士(John Joseph Francis)（1839 至 1901 年）為建築物的首任業主，也被稱為 J.J. Francis。他在愛爾蘭都柏林出生，於 1860 年代以軍官的身分首次來港。1869 年 1 月，他獲認許為律師，其後成為著名的律師，更於 1877 年 4 月獲認許為大律師。在他獲認許為香港大律師後不久，他曾簽署一份誓章，支持伍才（又名伍廷芳，1842 至 1922 年）獲認許在香港執業。伍才是首位獲准在香港執業的華人律師，也是立法局首位華人非官守議員，其後成為中國外交官。1879 年 4 月，法蘭些士成為高等法院副按察司。1886 年 2 月，他獲委任為御用大律師，成為第三名獲得御用大律師頭銜的香港大律師。

法蘭些士積極參與社會事務，尤其就「妹仔」(即作為無薪家庭傭工、被契約束的華人女童)問題的調查工作，以及在 1878 年為一個致力於保護婦女和兒童的華人組織起草章程，促成其後保良局的成立，素負盛名。1887 年，法蘭些士曾在由一位著名華人何啟醫生創立的雅麗氏紀念醫院的財務委員會委員任職。他其後出任香港西醫學院（孫中山先生曾在該書院修讀醫

科) 的常任法律顧問。他曾擔任潔淨局委員會委員，負責應對 1894 年在香港爆發的鼠疫，他所參與的工作獲高度讚揚。

1886 年 3 月，法蘭些士購入甘道 23 號的土地，展開了其最光輝的歲月。他於 1887 年興建大宅，將之命名「Stonyhurst」，而這個名字源於他在英國蘭開夏郡就讀的 Stonyhurst College。當時，他計劃成為羅馬天主教神父，但之後因參軍而來了香港。

法蘭些士在總商會和大會堂就多個議題發表演講，包括 1872 年耶穌會教義和 1889 年英國殖民地的演講，提高了他在整個社區的地位。他一度同時是本地英文報章《德臣西報》(The China Mail) 的經營者和編輯。此外，他的名字亦與 Odd Volumes Society、Navy League 及 China Association 連在一起。他在 1901 擔任 China Association 的本地支部主席，同年離世。

2.2 建築特色

這幢兩層高建築物的設計受新古典主義及帕拉第奧主義影響。該建築物建在一個由擋土牆及斜坡支撐的平台上，周邊有古典式護牆。儘管建築規模不大，地下卻設有傭人專用的樓層，一樓則設有傳統的貴族樓層，配有客廳、臥室等。對稱的建築物外形及帶有古典裝飾元素的外牆（例如粉飾灰泥壁柱、帶有拱形窗口的遊廊、拱頂石等）均常見於受帕拉第奧風格影響的別墅。然而，建築物的北面看來曾進行擴建，而遊廊窗戶亦隨時日換上鋼窗。

建築物的立面以粉飾灰泥壁柱分成數個開間，角位有粉飾灰泥隅石，環繞建築物有帶飾線粉飾灰泥帶。地下的窗口較一樓的窗口細小，設有弧形窗楣及深窗框。一樓的大窗口屬簡約扇形拱設計，中間有拱頂石，而很多窗口看來在多年來曾被改動。牆壁以塗漆粗灰批盪為飾面。整幢樓房圍繞屋簷設有帶飾線簷楣。

建築物的內部以磚牆分間，部分室內空間之間設有拱形開口，起居室設有一個壁爐。室內看來曾進行多項翻新和改建工程，以切合多年來不同業主的需要。

III. 用地資料

3.1 位置

該建築位於香港山頂甘道 23 號。位置圖載於**附錄 I**。

3.2 用地說明

甘道 23 號的地點包括主樓、車庫大樓和位於主水平基準以上約 254 米的空地、現有的斜坡以及位於主水平基準以上約 248 米的下層空地。

用地及建築物的資料摘要載於**附錄 IV**。

3.3 用地界線

用地界線圖載於**附錄 II(A)**。

3.4 用地面積

甘道 23 號已根據永久政府撥地 (PGLA) GLA-HK 1192 分配給發展局。根據**附錄 XIII** 中的撥地圖則，甘道 23 號的用地面積約為 1320 平方米。由於斜坡面積約為 300 平方米，可用用地面積應約為 1020 平方米。

3.5 主要基準線水平

該建築物建造於一個於斜坡之上的高台。如**附錄 III(A)**，該高台的主要基準線水平大約介乎主水平基準以上約 254 米。

3.6 地形測量

於 2023 年 12 月繪製的地形測量圖則載於**附錄 III(B)**。地形測量圖則的 AutoCAD 格式檔案及用地連建築物的建築資訊模型可透過遞交已填妥的申請表格向活化計劃秘書處索取。

IV. 建築物資料

4.1 建築物說明

位於山頂甘道 23 號的用地包括以下建築物和構築物:

- 主樓
- 車庫大樓
- 空地

該建築物的總樓面面積（GFA）約為 604 平方米。最初建造作為私人住宅使用。主樓共有兩層，包括 11 間房間、6 個浴廁、3 條走廊、1 個飯廳、1 個廚房、1 個客廳和 1 個入口大堂。主樓和車庫大樓的整體狀況尚可，但仍有部分混凝土剝落和油漆系統的缺陷。

建築物的相關詳細資料已在**附錄 IV** 中簡要概述。

甘道 23 號的建築圖則(包括用地平面圖、樓面平面圖、立面圖、剖面圖和透視圖)已附於**附錄 V(A)**。這些圖紙是根據初步現場測量製作的，需要進一步驗證。

甘道 23 號的照片已收錄於**附錄 VI**。

4.2 歷史評級

根據附錄 II(B)所示，古物諮詢委員會於 2011 年 11 月 23 日確認甘道 23 號為一級歷史建築。「一級歷史建築」的定義為「具有傑出價值的建築物，應盡一切努力予以保留」。

4.3 用途分配表

本部分提供的淨作業樓面面積/淨樓面面積和建築樓面面積僅供參考。申請人在提交建議書時，應自行核實此類信息。

總建築樓面面積約為 610 平方米，主樓的建築樓面面積約為 582 平方米。面積明細如下：

(a) 主樓

樓層	用途	大約建築樓面面積(平方米)	大約淨作業樓面面積/淨樓面面積(平方米)
地下	房間 4	283	14
	房間 5		14
	房間 6		10
	房間 7		9
	房間 8		23
	房間 9		20
	房間 10		26
	房間 11		6
	浴廁 2		6
	浴廁 3		10
	浴廁 4		21
	浴廁 5		8
	浴廁 6		8
	走廊 2		20
	走廊 3		15
一樓	房間 1	299	36
	房間 2		21
	房間 3		2
	客廳		43
	飯廳		26

樓層	用途	大約建築樓面面積(平方米)	大約淨作業樓面面積/淨樓面面積(平方米)
	廚房		24
	入口大堂		30
	浴廁 1		6
	走廊 1		30

(b) 車庫大樓

樓層	用途	大約建築樓面面積(平方米)	大約淨作業樓面面積/淨樓面面積(平方米)
地下	車庫	28	15
地下	儲藏室		4

4.4 建築物料

(a) 主樓

建築物料	屋頂	鋼筋混凝土 / 混凝土	
	牆壁	磚牆 / 鋼筋混凝土	
	地台	鋼筋混凝土	
	樓梯	鋼筋混凝土	
	窗	鋼骨結構	
	門	木製擺門	

飾面	地下及一樓	室外	牆壁：花崗岩基座和帶紋理的塗層表面
	地下	走廊 2	牆壁：塗抹白色油漆； 地板：鋪設陶瓷磚； 天花板：塗抹白色油漆。
		走廊 3	
		房間 4	
		房間 8	
		房間 9	
		房間 10	
		房間 11	

飾面	地下	房間 5	牆壁：塗抹白色油漆； 地板：鋪設乙烯基地磚； 天花板：塗抹白色油漆。
		房間 6	
	地下	浴廁 4	牆壁：上部塗抹白色油漆，下部鋪設馬賽克磁磚； 地板：鋪設馬賽克磁磚； 天花板：塗抹白色油漆。
		浴廁 5	
	一樓	浴廁 1,	牆壁：鋪設馬賽克磁磚； 地板：鋪設馬賽克磁磚； 天花板：塗抹白色油漆。
	地下	浴廁 2	
		浴廁 6	
	一樓	房間 3	牆壁：塗抹白色油漆； 地板：鋪設陶瓷磁磚； 天花板：塗抹白色油漆。
	地下	浴廁 3	
	一樓	廚房	牆壁：上部塗抹白色油漆，下部鋪設陶瓷磁磚； 地板：鋪設陶瓷磁磚； 天花板：塗抹白色油漆。
	地下	房間 7	
	一樓	走廊 1	牆壁：塗抹白色油漆； 地板：鋪設木質地板； 天花板：塗抹白色油漆。
		入口大堂	
		房間 1	
		房間 2	
		飯廳	
		客廳	

(b) 車庫大樓

建築物料	屋頂	鋼筋混凝土
	牆壁	鋼筋混凝土
	地台	鋼筋混凝土

飾面	室外	牆壁：塗抹油漆
	室內	牆壁：塗抹白色油漆； 地板：混泥土地台； 天花板：塗抹白色油漆。

4.5 內部通道

4.5.1 一般說明

(a) 主樓

從地下到一樓有室內和室外樓梯。在地下還有其他三個通道，從主水平基準以上約 254 米的空地分別通往房間 4、房間 7 和房間 9。

(b) 車庫大樓

車庫和儲藏室在地下分別有直接的入口。

通道圖則請參考附錄 XIX。

4.5.2 暢通無阻的通道

(a) 主樓

從主水平基準以上約 254 米的空地到主樓地下沒有明顯的高度差異。因此，所有通往地下的入口都是暢通無阻的。然而，由於主樓只提供樓梯從地下到一樓，因此建築物沒有暢通無阻的通道往一樓。

(b) 車庫大樓

從主水平基準以上約 254 米的空地到車庫室內沒有明顯的高度差異。因此，該建築物具有暢通無阻的通道。

4.6 主要改建及加建工程

在屋宇署的「百樓圖網」中找不到有關該建築物改動及加建工程的記錄。一些建築物改動的跡象載於**附錄 X** 中。

4.7 初步結構評估

本節從結構狀況勘測，對甘道 23 號的結構狀況進行初步評估。

4.7.1 結構資料

甘道 23 號是一座以建築群構成的建築物，包括主樓及車庫大樓。所有建築物和結構構件均位於主水平基準以上約 254 米左右的地面。甘道 23 號位於山坡上，並被擋土牆和斜坡包圍。沿甘道外圍之擋土牆及斜坡的穩定性並不在本結構評估範圍之內。儘管沒有任何改建工程的記錄，但如**附錄 X** 所述，現場有跡象顯示該建築過去曾進行過改建工程。

4.7.2 構造

(a) 主樓

主樓樓高兩層，位於主水平基準以上約 254 米左右的空地中央。建築物為傳統鋼筋混凝土樑板柱結構。

地下(G/F)：地下估計是由混凝土地面板建造而成。

一樓(1/F)：樓層結構以鋼筋混凝土樓板和樑構造。以及灰塑裝飾飾面混凝土樓板，由鋼筋混凝土柱和承重牆所支撐。

樓梯：鋼筋混凝土和輕鋼鐵結構

屋頂：由鋼筋混凝土肋樑樓板構成，並由鋼筋混凝土樑連接至柱/牆所支撐。

(b) 車庫大樓

車庫大樓為單層高建築物，是一個傳統的鋼筋混凝土樑板柱結構。

4.7.3 結構改動

儘管整個歷史建築並沒有任何改建工程的記錄，但如**附錄 X** 所述，現場有跡象顯示該建築過去曾進行過改建工程。

4.7.4 結構評估

結構測試結果

2024 年 1 月及 5 月進行了多項現場和實驗室測試，如下：

2024 年 1 月及 5 月進行的實地測試和實驗室化驗總結如下：

實地測試		樣品數目
F1	碳化深度測試	3
F2	混凝土含氯量測試	3
F3	鋼筋深度錶測試	12
F4	鑽孔	3
F5	負載測試	1

(i) 碳化深度測試

於主樓的碳化測試顯示經測試的現有樓板底板已完全碳化。鋼筋有很高的腐蝕風險。

測試位置	碳化深度(毫米)
一樓樓板底	超過 100
一樓樓板底	超過 100
一樓樓板底	超過 100

(ii) 混凝土含氯量測試

從主樓一樓樓板底結構抽取了三個樣本，其中三個樣本的測試結果顯示氯化物含量(氯化物質量/水泥質量)沒有超過《建築物條例》的限制。最大的樣本測試結果是 0.14%，仍低於 0.35%的限制。

測試位置	含氯量%
一樓樓板底	0.14%
一樓樓板底	0.01%
一樓樓板底	0.01%

(iii) 鋼筋深度錶測試

在主樓不同位置量度出一樓樓板底的混凝土保護層厚度為 21 毫米到 47 毫米之間。這表示一部分的構件只能滿足《2011 年建築物消防安全守則》表格 E4 的 1 小時耐火結構要求。

位置/構件	混凝土保護層(毫米)
一樓樓板底(CM1)	36
一樓樓板底(CM2)	47
一樓樓板底(CM3)	21
一樓樓板底(CM4)	27
一樓樓板底(CM5)	30
一樓樓板底(CM6)	22
一樓樓板底(CM7)	31
一樓樓板底(CM8)	27
一樓樓板底(CM9)	28
一樓樓板底(CM10)	22
天台樓板頂部(CM11)	由於混凝土保護層較深，無法測量鋼筋
天台樓板頂部(CM12)	由於混凝土保護層較深，無法測量鋼筋

(iv) 鑽孔

透過一樓樓板底鑽穿結構構件以確定飾面和批盪，和混凝土結構的厚度。混凝土厚度範圍為 130 毫米至 150 毫米，而飾面和批盪層厚度範圍為 30 毫米至 50 毫米。

測試位置	位置 ID	檢驗構件的厚度(毫米)		
		混凝土	飾面和批盪層	總共
一樓樓板底	T1	130	30	160
一樓樓板底	T2	150	50	200
一樓樓板底	T3	145	50	195

(v) 負載測試

於 2024 年 5 月在一樓飯廳局部區域進行了負載測試，測試結果顯示該區域可承受 3kPa 的外加荷載。然而，由於負載測試只測試了一樓飯廳局部的區域，因此在改建作建議用途前需要進一步的測試和評估，以確定每個區域的負載能力。

施加負載 (公斤)	刻度盤數據 (毫米)				
	第 1 點	第 2 點	第 3 點	第 4 點	第 5 點
0	0	0	0	0	0
200	0	0	0	0	0
400	0	0	0	0	0
600	0	0	0	0.03	0
800	0.06	0	0.03	0.03	0
1000	0.09	0.03	0.12	0.05	0
1147	0.16	0.03	0.12	0.12	0.01
1147 (一小時後)	0.16	0.03	0.12	0.12	0.01
0 (負載測試完 成後)	0	0	0.01	0.03	0
0 (負載測試完 成後 15 分鐘)	0	0	0.01	0.02	0

(vi) 目視檢查

在主樓的多處位置觀察到輕微的局部混凝土剝落和裂縫。從觀察一樓樓板，可見支撐的結構樑曾進行過混凝土重澆工程。從檢測肋樑屋頂板，在一樓客廳上方測量到最大約 100 毫米的下墜，並

在一樓飯廳上方發現一條臨時金屬支撐樑。

(vii) 結構調查結果摘要

一般而言，建築物的結構狀況良好，不存在結構危險。

然而，需要注意的是，建築物及其平台位於斜坡頂。斜坡剖面、土壤屬性和基腳目前的地基水平會影響斜坡的穩定性。在採用 4.7.6 中的建議施加载荷之前，應進一步檢查和研究這些參數。

4.7.5 其他

(a) 建築物狀況

目視可見主樓狀況良好，發現到油漆剝落、混凝土剝落，並有滲水跡象。

目視可見車庫大樓狀況良好，發現到混凝土剝落和油漆剝落。

目視可見空地狀況良好，未發現明顯的結構缺陷。

(b) 疑似白蟻蛀蝕

沒有發現木結構。但有非結構用途木材用於櫥櫃、門框、建築設備覆蓋物和地腳線。

地下廁所的木飾面發現泥管狀，懷疑主樓有白蟻蛀蝕。白蟻調查的照片紀錄載於**附錄 XVII**。

(c) 疑似含石棉材料

在主樓發現疑似含有石棉的材料，包括在地下房間 5 及房間 6 的乙烯基地板。

石棉調查的照片紀錄載於**附錄 XVIII**。

4.7.6 荷載評估

根據 2024 年 1 月進行的結構測試和目視檢查，建議的施加荷載值如下。然而，這些數值僅是根據有限的現有資料，並參考 1915 年倫敦縣議會（L.C.C.）法規進行估算的。故在建議採用這些施加荷載值之前，應進一步進行驗證。

(i) 主樓

樓層	用途	原設計活荷載 (kPa)	建議活荷載 (kPa)
地下	住用	3.0	5.0*
一樓	住用	3.0	3.0
屋頂	只供維修用	0.75	0.75

*結實土層上的混凝土板能提供更大的承載力

主樓地基靠近斜坡。地基物料的承載力取決於現有的斜坡剖面 and 斜坡的穩定性。此斜坡的穩定性有待進一步研究。

(ii) 車庫大樓

樓層	用途	原設計活荷載 (kPa)	建議活荷載 (kPa)
地下	泊車用途	3.0	5.0*

*結實土層上的混凝土板能提供更大的承載力

車庫大樓的地基位於現有擋土牆的底部。申請人應調查其擬議用途的結構足夠性。現有邊坡穩定性評估不屬於此結構評估範圍，因此不予調查。

4.7.7 建議和結論

從 2024 年 1 月進行的結構勘測看來，甘道 23 號結構狀況良好，沒有重大結構缺陷。

綜合 2024 年 1 月進行的目視檢查和 2024 年 1 月和 5 月進行的結構測試結果，在撰寫本報告時，甘道 23 號的結構狀況尚可，存在正常損耗及缺陷，應予修復，以防止進一步惡化。

獲選機構在採用建議的外加荷載能力去設計其建議的建築用途之前，應核實建議的外加荷載能力。如獲選機構的提議用途需要較大樓面荷載量，申請人必需進行充裕的測試及詳細的結構分析以評估其物業的荷載承托能力，及依據其評估結果提議用途實施所需的加固工程。儘管如此，作為活化建議的一部分，局部的結構加固工程可能是必要的。

4.8 屋宇裝備及公用設施

在甘道 23 號建築物及用地內，現有的屋宇裝備及公用設施表列如下：

(a) 主樓

屋宇裝備	現有設備
升降機裝置	● 建築物內並未設有升降機或自動扶手梯裝置。
機械通風和空調系統裝置	● 大樓內所有廁所及廚房均安裝排氣扇。 ● 一樓走廊 1、房間 1、廚房及地下房間 4、房間 11 安裝了空調裝置。
煤氣裝置	● 未提供煤氣或液化石油氣連接。
供水裝置	<u>飲用水供應</u> ● 為建築物提供了 1 條 25 毫米直徑的飲用水供應管，該管與甘道上的 80 毫米直徑自來水供應管相連。建築物的自來水供應管的水壓無法確認。建築物內安裝了一個 15 毫米直徑的水錶。 ● 建築物內沒有提供飲用水箱。建築物內的所有用水設備直接連接到飲用水供應管。

屋宇裝備	現有設備
	● 水務署的檢測水錶位位於地下靠近西南角牆身之凹入位內。 <u>沖廁水供應</u> ● 建築物沒有鹹水供應。 ● 根據水務署的記錄，甘道 23 號附近未有鹹水供應管道。未來的租戶需向水務署申請臨時淡水沖廁。 ● 現有便溺污水設備的沖廁水是直接連接食水管道¹，用地內沒有沖廁水缸。 1: 現時食水與沖廁水沒有分隔的連接似乎違反水務署的規定。未來的租戶有需要重新連接沖廁水供應以遵從水務署的要求。
排水裝置	● 建築物的污水管道和屋頂的雨水通過下水管集中起來，排放到內部污水井。經目視檢查，管道狀況尚可。 ● 內部污水排水系統最終排放到位於甘道的污水井 F7，通過一條 150 毫米直徑的地下鑄鐵管連接到公共排水系統。 ● 現場的雨水通過排水明渠收集，然後按附錄 V (C) 中的地下公用設施測量圖則所示，排放到現有的污水井。
消防裝置	● 沒有安裝濕式滅火系統（例如消防栓或喉轆系統、花灑系統）。 ● 未安裝手動火警警報系統、視像火警警報系統或自動火警警報系統。 ● 一條 150 毫米直徑的飲用水主管道沿甘道敷設。未來租戶可向水務署申請連接這水管道作為消防用水。水供應將以單端供水，水壓為 200 千帕。

屋宇裝備	現有設備
	● 一個現有的鵝頸式街道消防栓位於用地入口的對面。另外兩個柱形街道消防栓分別位於兒童遊樂場和甘道 17 號，與甘道 23 號的距離不超過 100 公尺。
電力裝置	● 港燈公司的供電裕斷器安裝於地下入口。 ● 所有房間都安裝了照明裝置。外部照明裝置安裝在一樓的外牆上。 ● 所有位置都安裝了照明開關和插座。 ● 照明和插座的配線都嵌入牆內。
電訊網絡	● 建築物內沒有安裝電訊電纜。
防盜警報和保安裝置	● 建築物並沒有防盜警報和保安裝置。

(b) 車庫大樓

屋宇裝備	現有設備
升降機裝置	● 建築物內並未設有升降機或自動扶手梯裝置。
機械通風和空調系統裝置	● 車庫大樓內僅安裝了一個排風扇。
煤氣裝置	● 未提供煤氣或液化石油氣連接。
供水裝置	● 未提供供水裝置
排水裝置	● 未提供排水裝置
消防裝置	● 沒有安裝濕式滅火系統（例如消防栓或喉轆系統、花灑系統）。 ● 未安裝手動火警警報系統、視像火警警報系統或自動火警警報系統。
電力裝置	● 安裝了外露導管的照明設備。
電訊網絡	● 建築物內沒有安裝電訊電纜。
防盜警報和保安裝置	● 建築物並沒有防盜警報和保安裝置。

V. 周圍環境及前往途徑

5.1 毗鄰環境

位於半山的甘道 23 號相對偏遠和隱蔽，融入自然環境。毗鄰主要是低密度住宅建築、香港警察博物館、一個公共停車場、一個兒童遊樂場和一個公園。展示周圍環境的平面圖見附錄 VII。

5.2 前往途徑

前往甘道 23 號的途徑圖則載於附錄 VIII。

(a) 車輛通道

車輛進入該建築物用地的唯一途徑是從甘道，該路是一條寬度約為 4.3 米的斜坡道路，不足以容納較大型的消防車輛。

(b) 緊急車輛通道

該地點周圍有兩條道路，包括甘道和一條通往公共停車場的公用道路。這兩條道路的寬度不符合《2011 年建築物消防安全守則》D 部分第 6 節的規定。申請人需要考慮使用消防工程方法。

(c) 上落客貨區

用地內並沒有設置上落客貨區。

(d) 停車位

用地旁有一個公共停車場，包括 22 個停車位供私家車或計程車、5 個停車位供小型巴士和 6 個停車位供電單車使用。

(e) 行人通道

甘道 23 號只有一個行人通道，通過主入口，寬度約為 3.4 米。最近的公共巴士站位於灣仔峽道與山頂道的交界處，距離甘道 23 號約 250 米。

由於主入口的金屬門阻礙了殘障人士的通行，無法達到行人通道的暢通無阻通道的標準。

用地內主水平基準以上約 248 米的下層空地可以從鄰近高度相

約的公共停車場進入。在用地內，有室外台階將主水平基準以上約 248 米的空地連接到主水平基準以上約 254 米的空地及主樓的後面。然而，目前尚無提供暢通無阻的通道。

- (f) 垃圾收集站
甘道 23 號沒有垃圾收集站。

VI. 保育指引

6.1 一般保育方法

6.1.1 所有申請機構在擬訂保育工程建議書時，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》（國際古蹟遺址理事會中國國家委員會）的最新版本內所確立的文物保育國際原則。

6.1.2 要在保留歷史建築的原貌與符合現行《建築物條例》的法定要求之間取得平衡，涉及的問題相當複雜。關於這點，現建議：

- (a) 當歷史建築進行重大改動工程及改變用途時，應妥善提升建築物的安全水平，使之與相同用途的新建築物看齊。建築物可選擇所作用途的類別，或會受制於保存重要建築特色（請參閱附錄 IX）的需要、用地限制或過高的提升工程費用；以及
- (b) 應竭盡全力予以保存歷史建築原有的立面，違例搭建物(如有的話)不在保存之列。如需進行加建及改建工程，應在建築物的後方或其他較不顯眼的地方施工。除非本保育指引准許，否則建築物原有的外立面大致上不應改動，亦不得干擾；換言之，不得在歷史建築外部進行任何重大的加建或改建工程。重新粉飾外牆時，選用的顏色必須與建築物的時代風貌和風格協調，並必須使用可還原的塗料¹。裝設固定的指示標誌應與建築物外牆的時代風貌和風格配合，並必須在安裝前獲古物古蹟辦事處（古蹟辦）批准。

6.1.3 至於為符合有關樓宇規管的法定要求而進行的翻新工程，現提供以下一般指引供申請機構參考。不過，以下指引並非詳盡無遺載列各項規定。因此，獲選機構必須細閱有關當局（包括屋宇署、消防處、渠務署等）針對建議書而施加的所有規定。

¹ 「可還原」指某項工作或工序可於日後取消或移除，而不會對該歷史地點或歷史建築造成實質損害、損失、破壞或改變。

可進行的建築工程		保育指引
a)	逃生通道	任何擬為門口、梯級等進行的改善工程，均須顧及建築物的歷史完整性，並事先獲古蹟辦批准。
b)	緊急車輛通道	緊急車輛通道須與四周環境融和，保留建築物的歷史特式。
c)	樓板、門和牆的耐火結構	任何因應現行規定而需要進行的提升工程，均須顧及構件的歷史完整性和所用物料，有關構件很可能需要原位保留。
d)	天然採光和通風	除非已獲古蹟辦批准，否則不得改動或加大任何原有窗戶，也不得增設任何窗口。
e)	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，尤其是建築物的外觀。
f)	樓板負荷量	任何因應「改變用途」而進行的提升工程，均須顧及樓板的歷史完整性和所用物料。
g)	屋宇裝備	必須確保任何擬為歷史建築進行的電力供應、空氣調節、消防裝置和水管裝置提升工程，均不屬「無法還原」的工程。
h)	水管和衛生設備	由於現有設備不被視作具有歷史價值，因此可按需要重用、更換或加裝。
i)	污水、排水系統和廢物處置設施	所有予以保留的排水設施，均應一一檢查，並按需要加以檢修。此外，應核實現有系統的處理能力和獲認可的廢物處置方式是否足夠，並按需要加以提升。

6.1.4 每幢歷史建築的狀況都是獨特的，故此，進行翻新工程遇到問題時，應按個別情況處理。若由於實行活化再利用建議方案而須遵守某些法定要求，以致無法遵從本保育指引所載規定，須先獲古蹟辦批准。

6.1.5 翻新工程難免會影響歷史建築，因此，獲選機構必須在動工前向古蹟辦提交文物影響評估報告，徵求同意。古蹟辦可能需要諮詢古物諮詢委員會，方可同意。

- 6.1.6 獲選機構須按工程合約的預算造價，從發展局《認可公共工程承建商名冊－建築類別》（名冊見 http://www.devb.gov.hk/tc/construction_sector_matters/contractors/index.html）相應組別中，選用一名承建商進行翻新工程。該承建商亦須同時為屋宇署註冊的一般建築承建商（名冊見 <https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch-disclaimer.html>）。
- 獲委聘承接翻新工程的承建商本身若非《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊－維修及修復有歷史性樓宇類別》上的認可專門承造商（維修及修復專門承造商），則必須從認可名冊中選用一名維修及修復專門承造商作專門分包商，為相關歷史建築「須予保存的建築特色」進行維修及修復工程。承建商若有需要，應參閱發展局的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》，並從相應類別／組別中為翻新工程選用其他專門分包商（名冊見 https://www.devb.gov.hk/tc/construction_sector_matters/contractors/supplier/index.html）。

6.2 具體保育規定

- 6.2.1 甘道 23 號（下稱「建築物」）建於 1887 年，是山頂上現存最早期的歐式洋房之一，亦是設計受新古典主義及帕拉第奧主義影響的歐式洋房的極佳例子，展示出立面上的粉飾灰泥壁柱、拱形開口連冠頂飾線及拱頂石，以及粉飾灰泥隅石等特色。儘管曾進行多次維修及改裝工程，建築物仍能保留大部分原貌連特色。因此，所有這些特色應予以保存，而建築物立面及整體布局亦應大致保持原狀，向公眾展示。然而，擴建部分及後期改建部分影響到深濶遊廊及對稱的建築物外形的原有設計。應進一步進行研究，收集可靠證據，檢視可否修復立面，以展示其原有設計，並帶出建築物的建築價值。
- 6.2.2 與外部情況相似，建築物內部多年來曾進行多次翻新及改裝工程。建築物自落成以來，大部分的原有內部特色已被拆除，但原有空間設計則仍可看到。為切合用家需求，室內以更多間隔牆加建額外房間及廁所。一樓原有的建築物布局尤其應根據調查研究及可靠證據盡量還原。

- 6.2.3 申請機構亦應留意根據當前的建築物規例，現有地下的淨樓底高度或不足以用作大部分用途，而地下天花之前進行的結構加固工程亦進一步降低地下的樓底高度。為了保存原有建築結構，應參考天花、橫樑及門口下的現有淨樓底高度，仔細考慮地下的新用途。
- 6.2.4 建築物是由法蘭些士（J.J. Francis）興建的私人住宅。法蘭些士在十九世紀後期積極參與社會事務，素負盛名。建築物是他對香港早期發展所作貢獻的實體印記，其與法蘭些士相關的歷史及社會價值，以及其建築價值應適當地向公眾詮釋。
- 6.2.5 某些建築特色元素必須原位保存，並按需要加以維修保養。這些建築特色元素列載於**附錄 IX**，相關的「規定處理方法」和「建議處理方法」則分別載於**附錄 X** 和**附錄 XI**。
- 6.2.6 應竭盡全力實行保育指引**附錄 X** 所載各項「規定處理方法」。如無法遵辦，須向古蹟辦解釋原因，以供考慮。至於保育指引**附錄 XI** 就本歷史建築所載的「建議處理方法」，應在可行情況下盡力執行。

VII. 城市規劃事宜

- 7.1 甘道 23 號屬規劃區第 14 區山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/13 「住宅（丙類）」地帶之內，並於 2018 年 3 月 27 日已獲核准及於 2018 年 4 月 6 日刊憲。整套分區計劃大綱圖包括《圖則》、《註釋》、《土地用途表》及《說明書》，可從城市規劃委員會(下稱城規會)的網站（網址：<http://www.info.gov.hk/tpb/>）下載。相關的《圖則》及「住宅（丙類）」地帶的《註釋》載於**附錄 XII**。
- 7.2 「住宅（丙類）」的規劃意圖主要是用於低層、低密度的住宅發展，商業用途則須向城規會申請，才可能獲批准。
- 7.3 「住宅（丙類）」地帶的《註釋》（**附錄 XII**）規定，任何新發展、增建、改建和/或改造現有建築物，或重建現有建築物，不得超過《註釋》內規定的最高地積比率和建築高度，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。該地塊的樓層限制為 4 層，包括開敞式停車間。
- 7.4 《註釋》並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。
- 7.5 在提交申請之前，申請機構可先向香港北角渣華道 333 號北角政府合署 14 樓之港島規劃處(電話：2231 4957)查詢。
- 7.6 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. 土地及保育樹木事宜

8.1 土地事宜

甘道 23 號的永久政府撥地已於 2020 年 9 月 30 日獲得地政專員批准，根據附錄 XIII 中的撥地圖則，該地塊在圖則上以粉紅色標示。

現將甘道 23 號的永久政府撥地 (GLA-HK1192) 工程條款中部分特別須要申請機構注意的內容列舉如下：

(a) 公用設施

現場任何現有工程或裝置可能需要拆除、改道或恢復到其他地方時，其費用必須在項目的一部分支付，並以令有關當局滿意。

(b) 道路和停車

用地內須提供空間，供汽車停泊/裝卸，以滿足運作需求，並令運輸署署長滿意。

(c) 對集水區的影響

建設期間和發展後污染風險總體上不得增加。該用地必須連接到具有足夠能力處理廢物排放的公共污水和排水系統。《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的法規 47A 規定集水地內的排水溝和下水道必須採用經批准的材料和密封接頭，以保持密封。未經水務署署長批准，禁止向集水地排放污水，且污水必須符合訂明標準。此外，在施工前，集水地的工地平整及排水圖則須經水務署署長批准。

(d) 排水系統

所有雨水源自用地，包括任何通往用地的通路，必須依照香港及離島渠務署總工程師的要求，輸送至大海、溪流、集水坑、渠道或雨水渠。與排水相關的臨時和永久性工程必須由項目支付，並以防止暴風雨或雨水對鄰近財產造成任何損害或滋擾的方式進行。如果因暴雨或雨水造成的損害或滋擾而引起任何索賠，費用應由項目撥款承擔。

(e) 連接到雨水排水系統

不能與政府雨水渠連接

(f) 干涉排水渠或溝渠

在對排水渠或溝渠進行任何修改或干涉之前，需要獲得香港島地區渠務署首席工程師的許可。

(g) 食水供應

可獲得從政府供應經過過濾的食水。未經水務署署長事前書面同意，不得將政府自來水用於任何加熱、冷卻或加濕的用途。

(h) 沖廁水供應

無法提供鹹水供應。

(i) 現有主水管

如附錄 V(C)所示，用地內設有主水管，獲選機構所提出之工程不能影響有關主水管。

在距離主水管中心線 1.5 米的範圍內，不得建造任何構築物或存放任何材料。獲選機構應允許水務署署長或其承包商的工作人員自由進出，並在任何時候均可進行施工、檢查、運行保養和維修工程。

任何閥周圍 1.5 公尺或距離任何消防栓出水口 1 公尺的範圍內，不得種植任何植物或障礙物。

(j) 圍欄

獲選機構應在該用地移交時為該用地提供足夠的圍欄，以使地區地政處滿意。

8.2 樹木事宜

對用地邊界內的 58 棵樹木進行了調查。調查的樹木大多是山地樹木，或為觀賞目的而種植的樹木。由於這些樹木位於斜坡或種植面積有限，因此健康狀況和形態大多欠佳或一般。

沒有發現樹木屬於註冊古樹名木，但 T131 的胸徑大於 1 米，可能會列入古樹名木冊。

T141 屬於土沉香（牙香樹，*Aquilaria sinensis*），受香港法例第 586 章保護，在香港稀有珍貴植物及中國易危植物紅皮書中列為近危植物。T161 是

刺桫欏 (*Alsophila spinulosa*)，桫欏屬香港法例第 96 章附表所列、香港法例第 586 章保護植物、香港珍稀植物及中國植物紅色資料冊易危植物。

申請人須遵守環境運輸及工務局技術通告(工程)第 7/2015 號所載有關保育樹木的規定，以及永久政府土地分配有關「保育樹木」的條款。獲選的申請人須進行詳細的樹木調查，並向有關當局提交調查結果，以達至當局滿意的程度。獲選機構亦須負責用地內的植物園藝保養及樹木保養。

IX. 斜坡維修

根據斜坡維修責任信息系統，毗鄰用地及用地內的範圍內共有 1 幅斜坡及 1 幅擋土牆。截至 2023 年 12 月 14 日的斜坡及擋土牆資料歸納如下：

斜坡資料：

斜坡編號	斜坡分段編號	地點	負責方	維修代理人
11SW-D/CR1713	--	位於政府撥地第 HK 1092 號內	發展局	建築署
11SW-D/R-1136	--	位於 RBL574 之內	RBL574	私人

以上斜坡的詳細資料載於**附錄 XV**。

獲選機構須容許政府人員前往上述斜坡以便進行所需的斜坡維修工程。倘若獲選機構就活化再用該址所提出的建議，會對上述斜坡構成影響，則獲選機構須按其建議書，對該等受影響的斜坡進行研究，獲選機構須按建築事務監督及其他政府部門的要求進行相應的斜坡鞏固工程，以配合其建議書。獲選機構日後也須要負責受活化工程影響斜坡的維修和保養，並支付所需費用。

有關在甘道 23 號用地內或附近斜坡的鞏固工程及日後維修保養責任的詳情，請參閱資料冊**第 XI 部分**的相關特別規定。

X. 符合可行用途的技術規格

10.1 可予考慮的用途

此活化項目用地可作活化再用的用途包括：

- (a) 教育機構
- (b) 酒店
- (c) 機構用途（未在其他地方指定）
- (d) 公共診所
- (e) 社會福利設施
- (f) 培訓中心

以上用途僅用作參考，申請機構可就該址最適合的可行用途提出建議。

每項實例的技術可行性均需再作考量。申請機構可就該址最適合的可行用途提出建議。申請機構須參考城市規劃委員會網頁上載之「詞彙釋義」文件來確定該建議用途是否符合城市規劃的要求。申請機構並須要就建議用途考慮技術上要求，包括結構的可行性及保育要求。

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》、守則及設計手冊的規定，這些規定包括但不限於：

規定	備註
走火途徑	現有的逃生途徑可能不符合最新的法定要求，例如所需的樓梯闊度。現有的樓梯（包括加建樓梯）、大堂和出口安排可能需要作出一些改動。
耐火結構	需要進行進一步調查，以證明現有建築構件的耐火結構是否足夠。申請機構可能需要進行一些改善工程。
消防和救援進出途徑	可能需要對不提供緊急車輛通道採取補償措施。
暢通無阻的通道及設施	可能需要提供各種暢通無阻的通道設施，例如坡道、客用電梯、升降平台、無障礙廁所等。

規定	備註
防止高空墮下的設施	為符合現行規定，現有的欄杆或護欄可能需要進行改善工程。
結構足夠性	資料冊第 4.7 節已載有相關的初部結構評估，視乎結構評估結果及擬議的用途，可能需要進行加固工程。
消防裝置的規定	有可能需要安裝主要的消防裝置及設備，例如消防栓和消防喉輻、火警偵察系統及其他消防保護系統等。如有新增的消防水缸，可考慮設置於第 11.2 節所指定的地方。
天然照明與通風	未能提供充足的天然照明和通風的地方需提供補償措施。
衛生設備	一些現代化的衛生設備可按需要再用、替換或增加數量。 或需要增加衛生設備以符合現行的規定。
屋宇裝備	任何電力供應、空調、消防設備及管道裝置的擬議升級工程，應確保不會對歷史建築進行「不可還原」的工程。
供水系統	現有便溺污水設備的沖廁水，沒有經過沖廁水缸，直接連接食水管道，這並不符合建築物條例。未來的租戶有需要提供一套符合法例要求的沖廁水系統。
污水及排水系統	所有予以保留的排水設施，均應一一檢查，並按需要加以檢修。 如有設置廚房，應按照要求提供隔油設施。

- (b) 符合發牌規定（在營運上須獲發牌的用途）；
- (c) 符合城市規劃事宜（分區計劃大綱圖《註釋》第 1 欄的建議用途之外的用途均須獲得城規會批准）詳見本資料冊第 XII 部分；以及
- (d) 符合保育指引（詳見本資料冊第 VI 部分）

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，或須考慮其他技術因素。申請機構可參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-69 — 保育歷史建築物》及

《2012 年文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程實用手冊(2021 年版本)》。

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

文物保育的規定已詳載於資料冊的**第 VI 部分、附錄 IX 、附錄 X 及附錄 XI**。

(b) 規劃

「教育機構」、「酒店」、「機構用途（未在其他地方指定）」、「公共診所」、「社會福利設施」和「培訓中心」的使用屬於「住宅(丙類)」區域的註釋第二欄，這表示這些用途須先向城市規劃委員會申請，並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准。

(c) 緊急車輛通道

用地需要設有符合《2011 建築物消防安全守則》D 部分第六節規定的緊急車輛通道。如因地方限制而未能提供此緊急救援通道，則可能需要呈交消防工程方法以增添其他增強消防安全的措施。

(d) 牌照申請

(i) 若甘道 23 號用作教育中心，獲選申請機構須核實建議的運作模式是否屬《教育條例（第 279 章）》所界定的「學校」。若是，獲選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) 若甘道 23 號擬用作公眾診所，如申請機構擬經營任何由註冊醫生或註冊牙醫使用或擬使用的醫療業務，為病人進行預定的醫療程序，而無須住宿，則須向衛生署提出申請。相關的申請程序和表格可以從衛生署網站

（https://www.orphf.gov.hk/tc/regulatory_regime/new_licensing_scheme_licence_application）下載。

(iii) 若甘道 23 號擬用作旅館，獲選機構須向民政事務總署提出申請。

根據《旅館業條例》，「旅館」及「賓館」是指佔用人、東主或租客表示會提供膳宿予親自出席，並有能力及願意為所提供的服務及設施支付合理費用，以及處於適合住宿狀態的人士的處所。申請表格可向牌照局辦事處索取，或從民政事務總署網站（http://www.had.gov.hk/tc/other_information/forms.htm）下載。填妥的表格須交回申請表上註明的地址。

- (iv) 若甘道 23 號用作機構用途，獲選機構需檢查其擬議的運作模式是否屬於《公眾娛樂場所條例》（第 172 章）中的“公眾娛樂場所”和“娛樂”的定義。申請者可瀏覽食物環境衛生署（FEHD）網站（http://www.fehd.gov.hk/tc_chi/licensing/index.html）了解有關非戲院及劇院的公眾娛樂場所牌照申請和相關事項的詳情。
- (v) 若甘道 23 號用作社會福利設施，獲選機構需檢查其擬議的運作模式是否屬於相關條例下的安老院舍、殘疾人士院舍、藥物倚賴者治療及康復中心或幼兒中心的定義。如有需要，申請者可瀏覽社會福利署（SWD）網站（<https://www.swd.gov.hk/tc/pubsvc/lr/>）了解有關上述任何社會福利設施的牌照申請詳情。

(e) 結構荷載限制

可行的活化再用類別	最少均佈外加荷載（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
教育機構/ 機構用途/ 訓練中心	3.0	3	課室、講室、教學輔導室、電腦室及沒有藏書的閱覽室
旅館	2.0	1	旅館、汽車旅館和賓館的私人起居室、臥室和衛生間
公共診所	2.5	2	醫療諮詢用的診療室
社會福利設施	2.0	3	一般使用的辦公室

(f) 樹木事宜

申請機構亦須留意用地內建築物地基旁邊成熟的樹木，特別需要考慮它們的根部對附近建築物的影響，並請注意資料冊**第 8.2 節**的相關規定。

10.4 經常性開支

除現有建築物的結構性維修費用由政府承擔外，獲選的申請人須自費負責用地日後的維修保養工作，包括用地內的建築物／構築物、空地和樹木，以及相關的屋宇裝備設施。獲選的申請人亦須負責維修和保養受擬議活化工程影響的所有斜坡和擋土牆。

為方便申請機構預計營運開支，我們在**附錄 XVI** 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，估計的開支是按可供考慮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。

XI. 本項目的特別規定

2011 年，甘道 23 號的歷史建築被古物諮詢委員會（古諮會）評定為一級古蹟，具有非凡的文化遺產價值和重要性。

鑑於項目的獨特性，我們在本節列明活化甘道 23 號的特別規定。申請機構在制定建議時須參考本節的特別規定，並在申請的建議書中闡明如何把這些特別規定納入建議內。

11.1 有關消防安全的替代措施

甘道 23 號原來的設計是用作一戶人家的大宅，因此現有建築物未設有任何花灑系統或緊急車輛通道。為符合現時的法定要求而又對現有建築物作最少的干預，申請機構須採取消防工程學方法，在配合現有建築物擬議用途之餘，同時避免對現有建築結構/構造作重大改動。

11.2 可考慮在用地內興建的新構築物

為容納屋宇設備，獲選機構可考慮在甘道 23 號的用地內設置主要機房，如消防水箱和泵房。這些機房的外部設計必須與周圍環境相容，並且在視覺上不引人注目。機房的設計需諮詢古物古蹟辦事處和發展局的意見。此外，保持甘道 23 號現有建築高度也很重要。如果需要在建築物的主屋頂層容納屋宇設備，則應盡量減少其高度，以避免對歷史建築產生任何負面的視覺影響。

如需興建活化項目所需的升降機，機房和其他必要結構的建議期間，獲選機構須事先獲得有關當局和公營機構的所有必要批准。這些機構可能包括城市規劃委員會、發展局、地政總署、屋宇署、路政署、運輸署及其他適用的機構。建議書必須符合相關法例，包括但不限於《建築物條例》（第 123 章）、《城市規劃條例》（第 131 章）及《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）。

所有新建築物均須設置維修通道，外露機房的屋頂應進行綠化。若新構築物對附近斜坡有任何結構影響，則須對受影響斜坡進行岩土工程評估。

11.3 斜坡及擋土牆的改善工程及維修保養

根據所提供的特殊要求，甘道 23 號活化計畫的獲選機構對用地邊界內斜坡和擋土牆的穩定性、岩土工程評估和升級工程負有多項責任：

- (a) 不論是否直接受到建議的活化工程影響，獲選機構必須評估甘道 23 號範圍內所有斜坡和擋土牆的穩固程度，並進行相關的研究以及所需的鞏固工程，以確保它們符合現今安全標準及符合活化後新用途的要求。
- (b) 必須對用地範圍內的斜坡和擋土牆進行升級工程，以符合現行安全標準並配合獲選機構的擬議用途。這些工程應符合土力工程處和《建築物條例》的要求，並需獲得建築事務監督的批准。這些工程費用應包括在項目建議書內。
- (c) 如有位於甘道 23 號範圍外的現有斜坡及擋土牆受到擬議活化工程影響，獲選機構亦必須評估其穩固程度，並進行相關的斜坡研究及所需的鞏固工程，以確保它們符合現今安全標準及活化後新用途的要求。
- (d) 應特別注意所有斜坡和擋土牆的視覺外觀和景觀處理。它們在視覺上應與甘道 23 號的整體環境相協調。如斜坡工程是活化計畫的一部分，獲選的申請人必須遵從工務科技術通告第 25/93 號「控制斜坡對景觀的影響」及屋宇署認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 ADV-23 「改善人造斜坡及護土牆的外觀及景觀處理」等指引。除非萬不得已，否則應避免在斜坡和擋土牆的已完成表面使用噴射混凝土或水泥漿。
- (e) 獲選機構須負責維修和保養所有直接受活化工程影響的斜坡和擋土牆。不過，對於工地內不會受擬議工程影響，但須按特別規定進行鞏固工程以符合現行安全標準的斜坡和擋土牆，政府會在鞏固工程圓滿完成並移交有關政府部門後，承擔日後的維修和保養責任。

11.4 地面水的排放

獲選機構應解決支撐甘道 23 號的結構和地面的平台上 (斜坡編號 11SW-D/CR1713 上方)，雨水排放不足的問題。需安裝合適的排水設施，以防止

斜坡土壤侵蝕並確保雨水徑流得到適當管理。申請機構的方案應包括遵守相關法規和指引，諮詢相關部門，並考慮可持續性的排水系統。此外，融入適當的園景設計元素有助於穩定土壤並減少侵蝕風險。

11.5 交通

用地位於甘道的中段，這是一條雙向雙車道的道路。在沒有行人路的部分，車輛與行人共用同一車道。最近的巴士站位於灣仔峽道和山頂道的交界處。

申請機構須確保其活化建議不會對附近道路現有的交通狀況造成不良影響，並須主動採取適當的管制及管理措施，將施工及項目營運期間對人流和車流造成的負面影響減至最低。

獲選機構在其申請書獲揀選後，須進行全面的交通影響評估及採取相關的交通管理措施，以令運輸署滿意。

11.6 免費開放予公眾參觀

獲選機構應提出免費對外開放的最低要求。

11.7 地下淨空高度低

據測量，在地下樓層，從地板到天花板底部的淨空高度約為 2.3 米，而從地板到橫梁底部的淨空高度更低。因此，申請機構應注意，在不修改樓層高度下，根據《建築物條例》，地下的房間不能用作辦公室或居住用途。

XII. 諮詢灣仔區議會意見

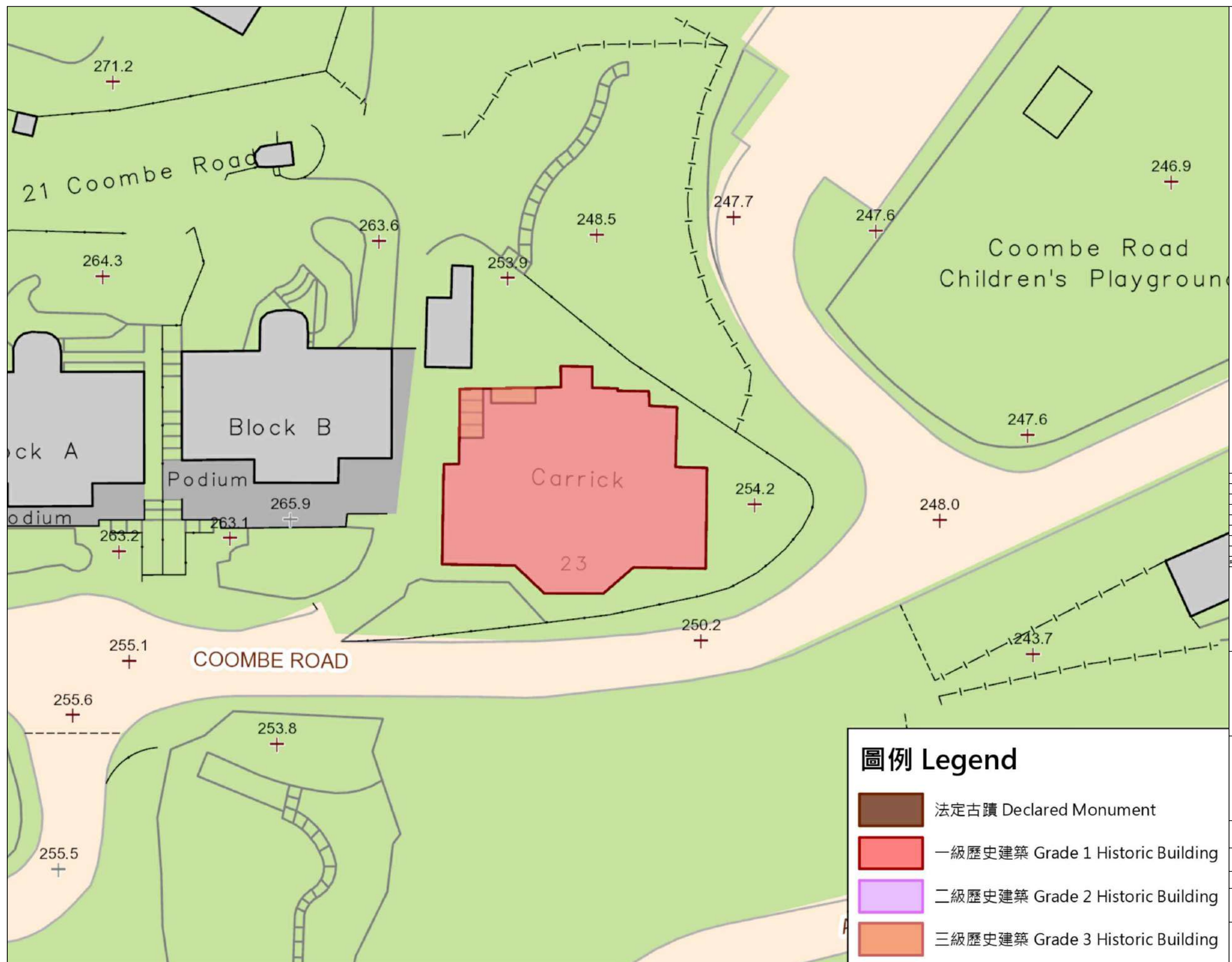
有關甘道 23 號的活化項目已於 2024 年 9 月 3 日諮詢灣仔區議會。有關議員對於甘道 23 號改造再利用的意見及建議已載於灣仔區議會第五次會議記錄，會議記錄可從區議會網頁

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

附錄 I 位置圖

附錄 II(A)
用地界線圖

附錄 III(B)
歷史建築物評級界線圖

[illegible]

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

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

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

SCALE N.T.S DATE —

CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
GBP-001

REV. _____

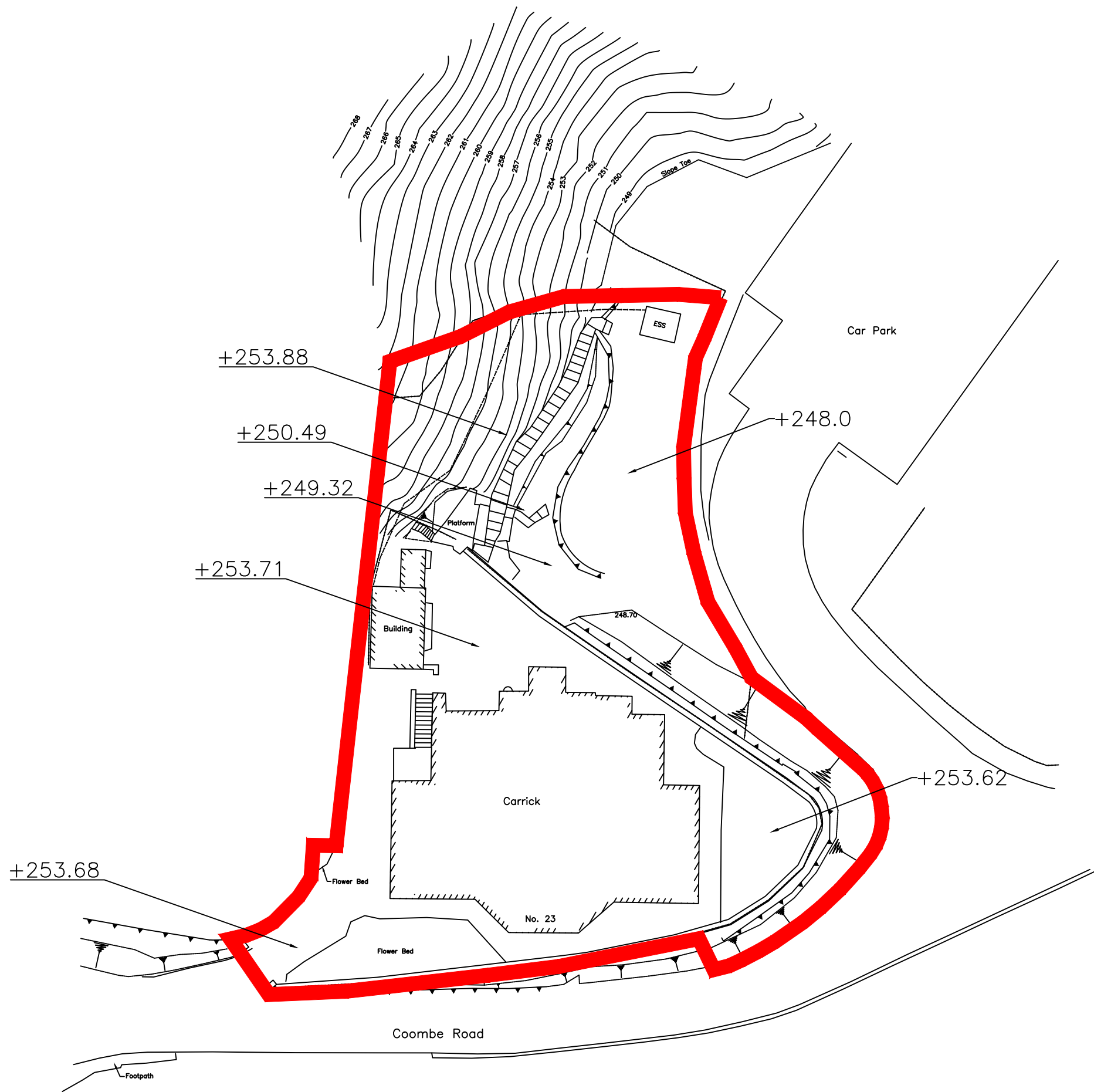


KC Surveyors
傑施策量

附錄 III(A)
基準線水平圖



SITE
BOUNDARY



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

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

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

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

SCALE 1:250 (A3) DATE —

CAD FILE

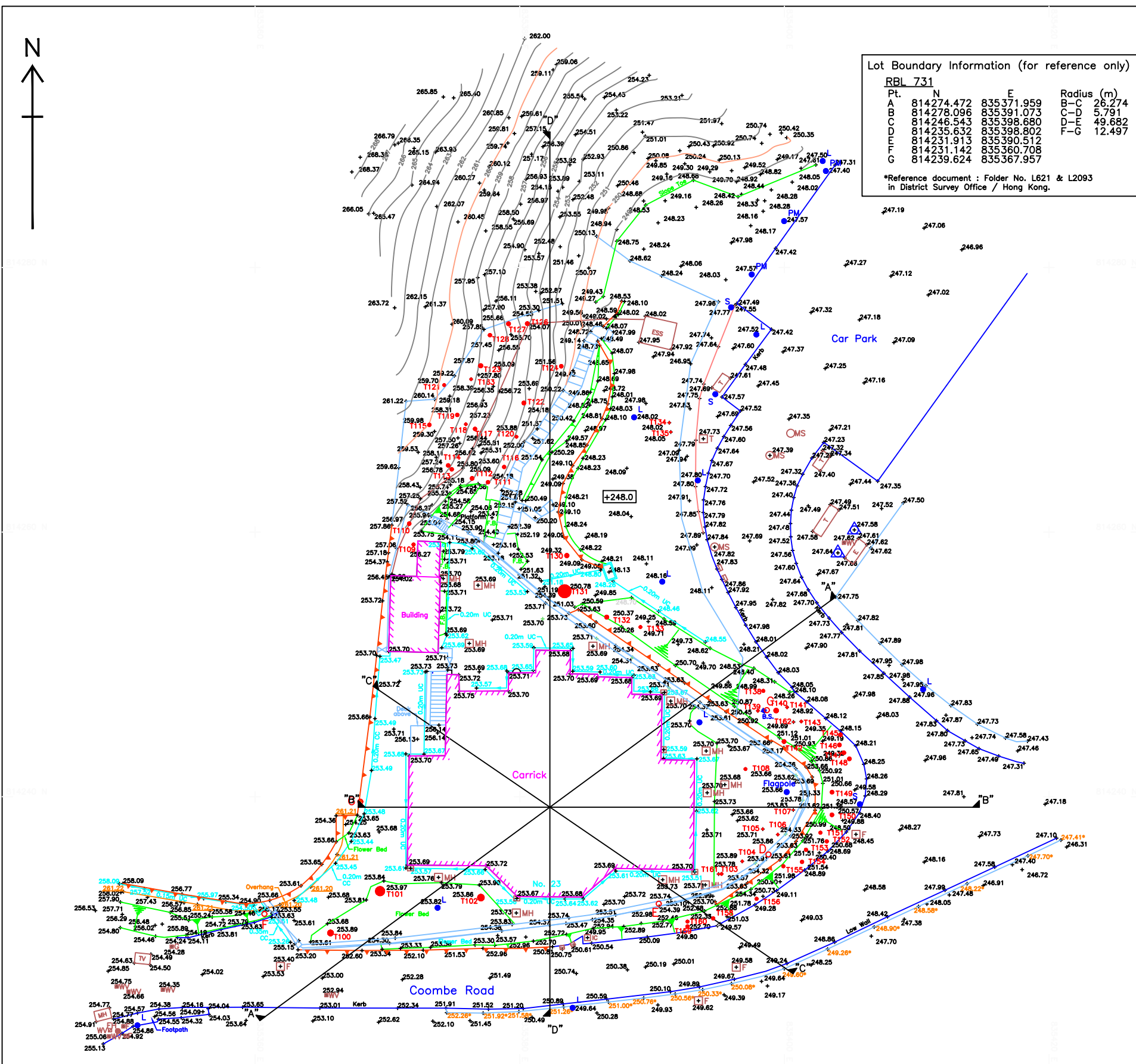
PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
DLP-001

REV.
—



附錄 III(B)
地形測量圖及建築物一覽表



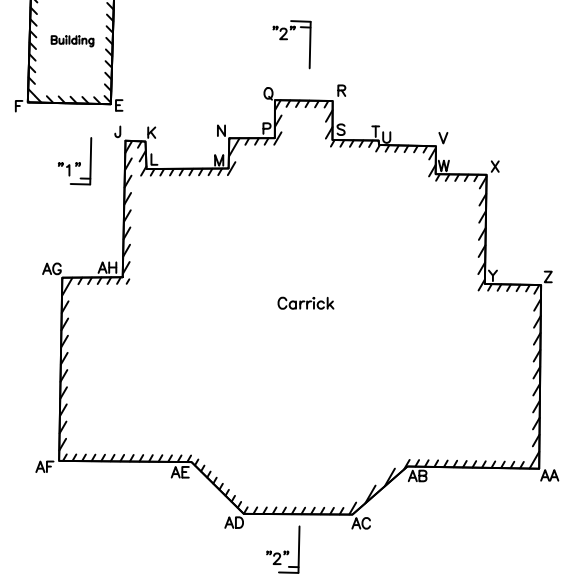
Lot Boundary Information (for reference only)

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

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

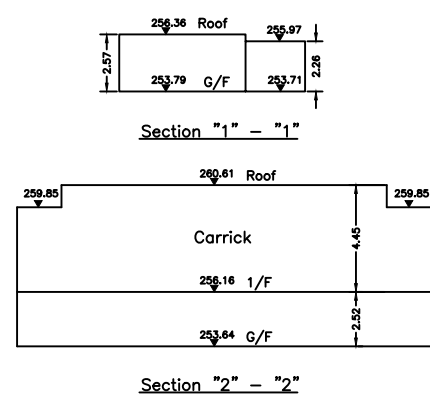
Building Dimensions:
1. Building dimensions are measured along the base of wall.

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



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

Building Heights and Floor Levels:



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

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

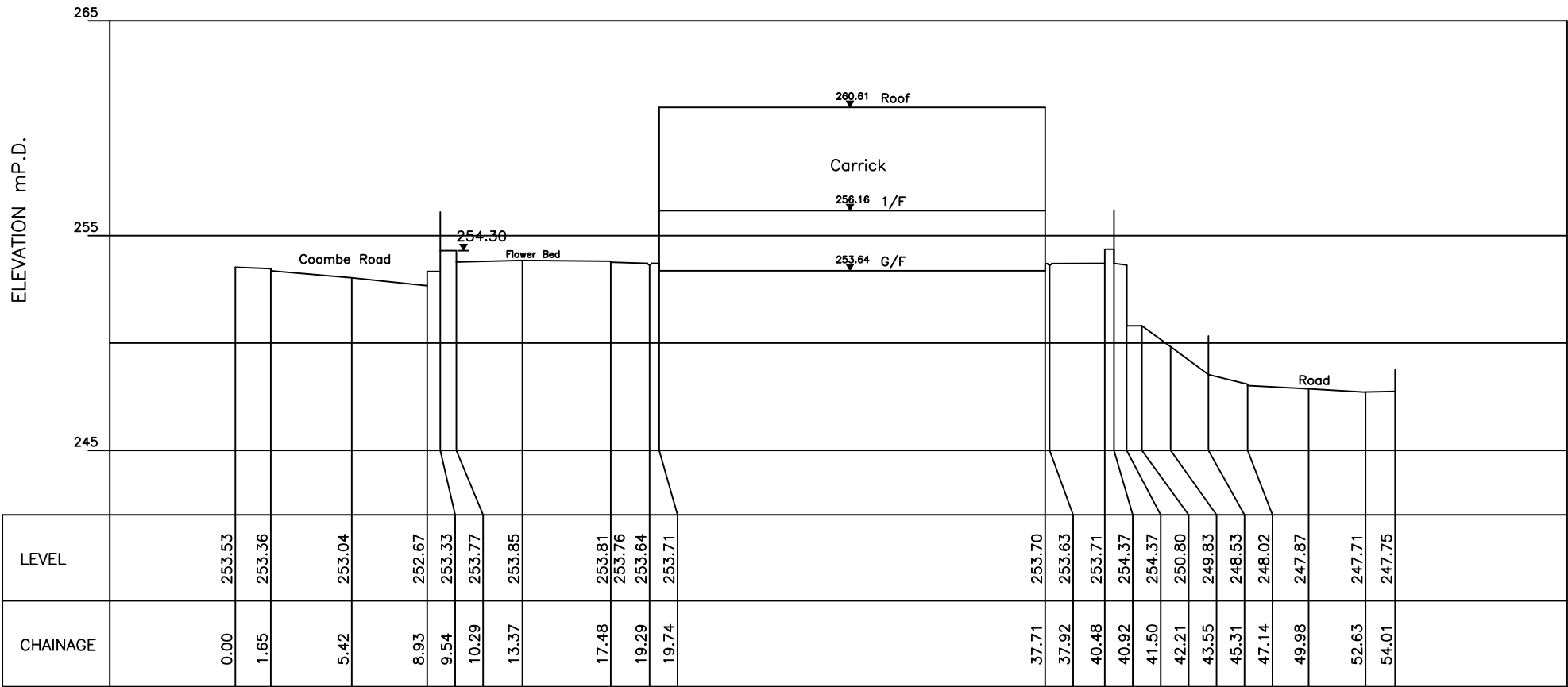
Drawing title:
**Topographical Survey Plan of
No. 23 Coombe Road,
The Peak, Hong Kong**

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

Consultant:
K. C. Surveyors Ltd.

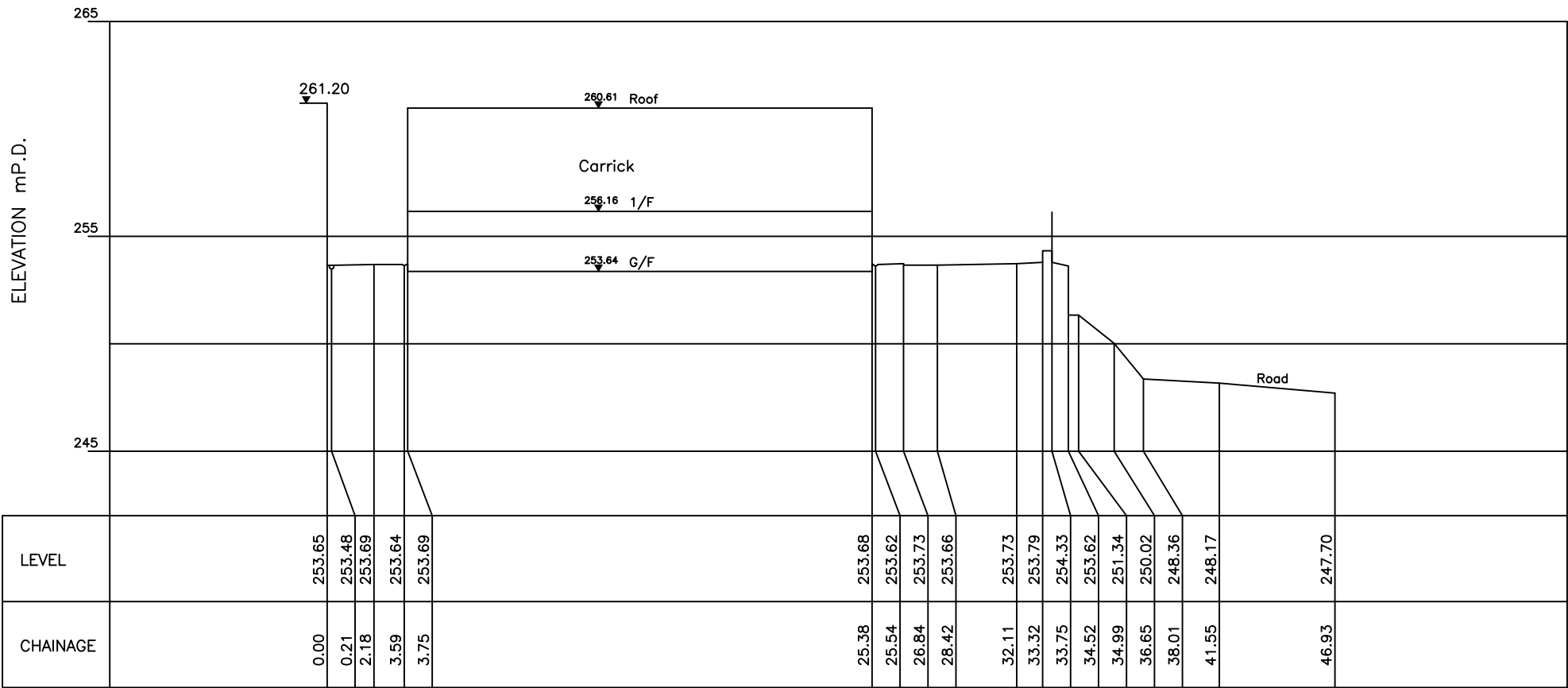
Surveyor:
HENRY CHAN SURVEYORS LTD.
Authorized Land & Hydrographic Surveyors
Shop 7, G/F, Mei Hing Mansion, 1-17 Yan Hing Street, Tai Po, N.T.
Tel : 2638-1313 Fax : 2638-1328 e-mail : hcsurvey@netvigator.com

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



Section "A" – "A"

Scale 1:200



Section "B" – "B"

Scale 1:200

Drawing title:

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

Drawing no.:

TSP-002

Date

12 Dec. 2023

Scale

1 : 200 (A2)

Checked by

H. So

Drawn by

A. Kong

Consultant:

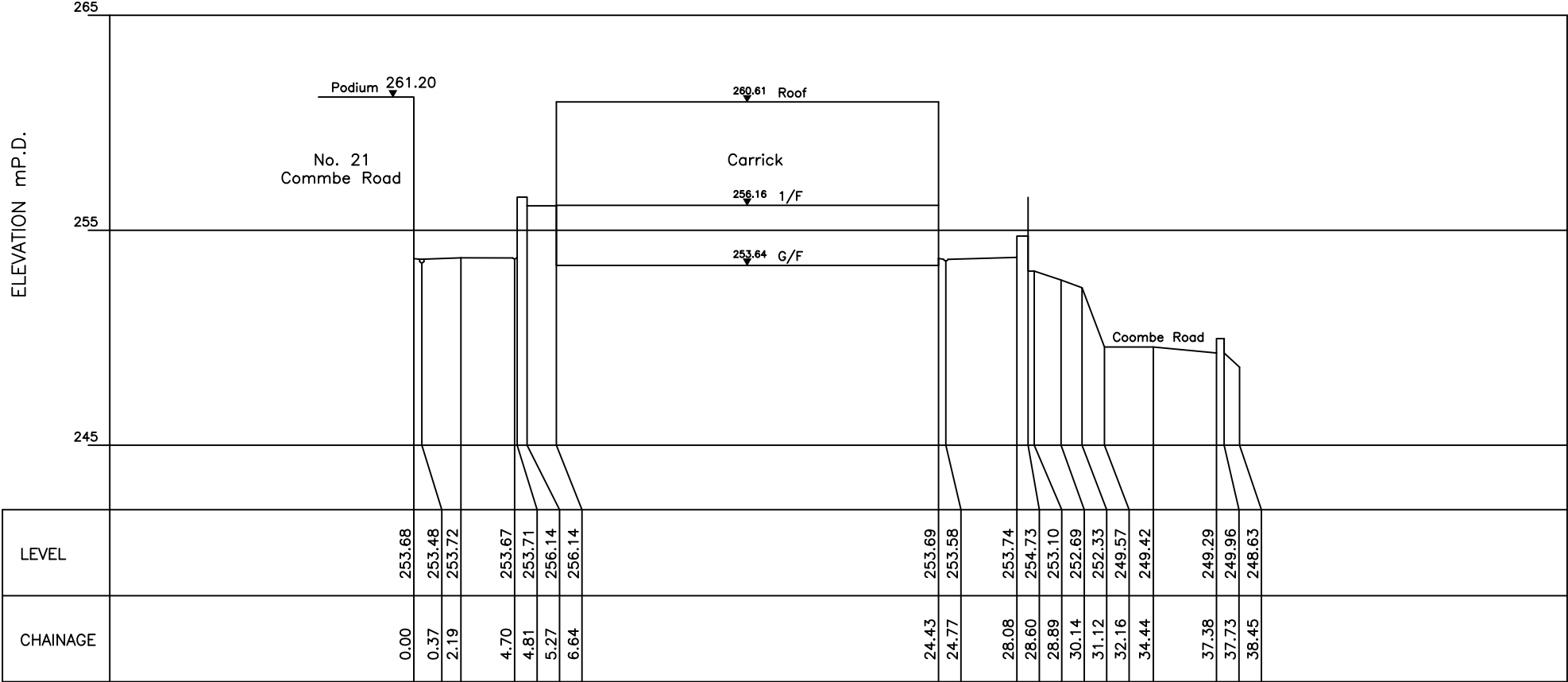
K. C. Surveyors Ltd.

Surveyor:

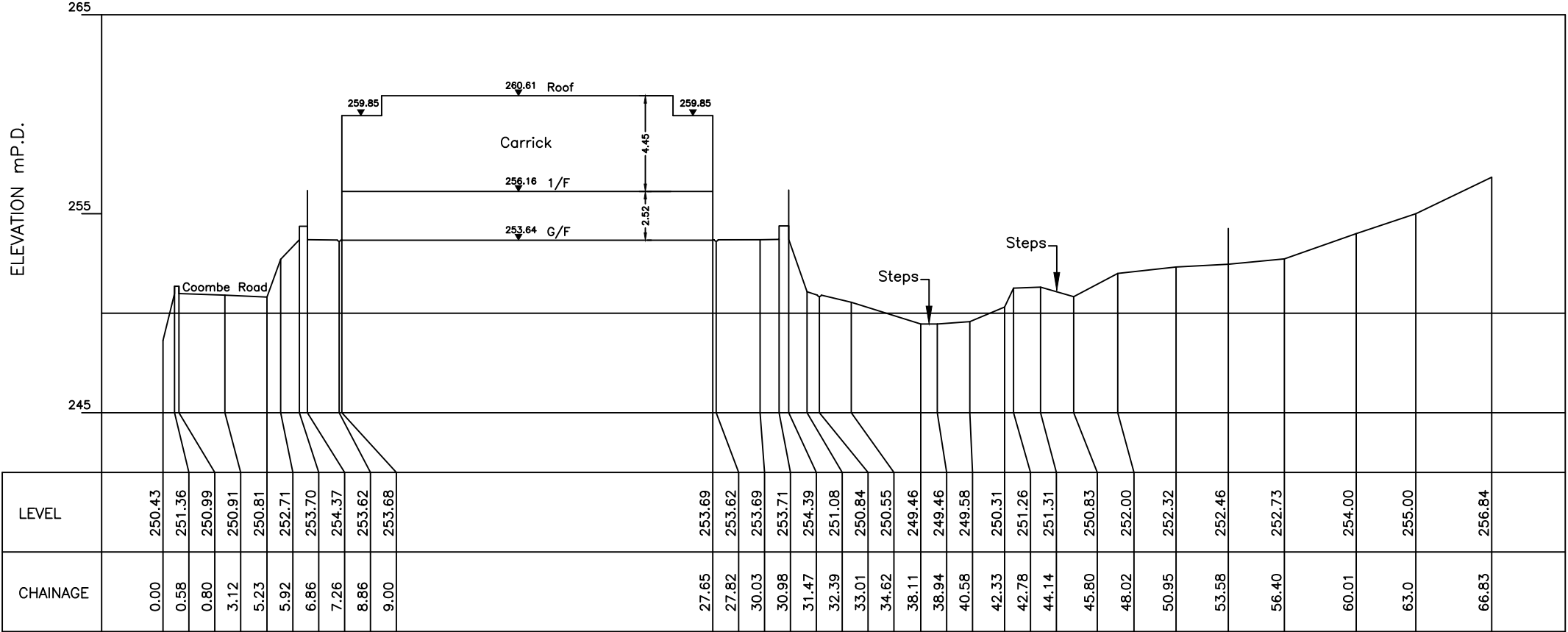
HENRY CHAN SURVEYORS LTD.
Authorized Land & Hydrographic Surveyors

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

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



Section "C" – "C"
Scale 1:200



Section "D" – "D"
Scale 1:200

Drawing title:

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

Drawing no.:	Date	Scale
TSP-003	12 Dec. 2023	1 : 200 (A2)
	Checked by H. So	Drawn by A. Kong

Consultant:

K. C. Surveyors Ltd.

Surveyor:

HENRY CHAN SURVEYORS LTD.
Authorized Land & Hydrographic Surveyors

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

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

附錄 IV

用地及建築物資料摘要

用地資料摘要如下：

用地	甘道 23 號
地址	香港山頂甘道 23 號
用地面積	約 1,320 平方米
主要基準面	約主水平基準以上 248 公尺至主水平基準以上 254 公尺
分區	住宅(丙類)2
主水平基準以上 254 公尺的空地面積	約 135 平方米
主水平基準以上 248 公尺的空地面積	約 157 平方米

甘道 23 號的建築資料摘要如下：

(A) 主樓

完工年份		1887	
建築面積		約 582 平方米	
歷史分級		一級	
原始及近期用途		住宅	
住宿明細表		地下：房間 4、房間 5、房間 6、房間 7、房間 8、房間 9、房間 10、房間 11、浴廁 2、浴廁 3、浴廁 4、浴廁 5、浴廁 6、走廊 2 及走廊 3 一樓：房間 1、房間 2、房間 3、客廳、飯廳、廚房、入口大廳、浴廁 1 及走廊 1	
建築物料		屋頂	鋼筋混凝土 / 混凝土
		牆壁	磚牆 / 鋼筋混凝土
		地板	鋼筋混凝土
		樓梯	鋼筋混凝土 (外部區域) 鋼製螺旋樓梯 (內部區域)
		窗戶	鋼架
		門	木製旋轉門
飾面	地下及一樓	室外	牆壁：花崗岩基座和帶紋理的塗層表面
	地下	走廊 2	牆壁：塗抹白色油漆； 地板：鋪設陶瓷磚；
		走廊 3	
		房間 4	

		房間 8	天花板：塗抹白色油漆。
		房間 9	
		房間 10	
		房間 11	
	地下	房間 5	牆壁：塗抹白色油漆； 地板：鋪設乙烯基地磚； 天花板：塗抹白色油漆。
		房間 6	
	地下	浴廁 4	牆壁：上部塗抹白色油漆，下部鋪設馬賽克磁磚； 地板：鋪設馬賽克磁磚； 天花板：塗抹白色油漆。
		浴廁 5	
	一樓	浴廁 1,	牆壁： 鋪設了馬賽克瓷磚； 地板： 鋪設了馬賽克瓷磚； 天花板： 塗上白色油漆。
	地下	浴廁 2	
		浴廁 6	
	一樓	房間 3	牆壁：塗抹白色油漆； 地板：鋪設陶瓷磁磚； 天花板：塗抹白色油漆。
	地下	浴廁 3	
	一樓	廚房	牆壁：上部塗抹白色油漆，下部鋪設陶瓷磁磚； 地板：鋪設陶瓷磁磚； 天花板：塗抹白色油漆。
	地下	房間 7	
	一樓	走廊 1	牆壁：塗抹白色油漆； 地板：鋪設木質地板； 天花板：塗抹白色油漆。
		入口大堂	
		房間 1	
		房間 2	
		飯廳	
		客廳	

(B) 車庫大樓

完工年份		1887
建築面積		約 28 平方米
原始與近期用途		車房及儲物室
住宿明細表		地下：車房及儲物室
材料	屋頂	鋼筋混凝土
	牆壁	鋼筋混凝土
	地板	鋼筋混凝土
表面處理	外牆	牆壁：批盪及塗抹黃色油漆
	內部	牆壁：塗抹白色油漆； 地板：混凝土台； 天花板：塗抹白色油漆。

附錄 V(A)
圖則及透視圖

Building Information Modelling including Photogrammetry / 3D Laser Scan



No. 23 Coombe Road, The Peak, Hong Kong

NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
COVER PAGE

DRAWING NO.
CR-0GE-0001

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

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

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

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
DRAWING LIST

DRAWING NO.
CR-0GE-0002

SCALE

ISSUE DATE

REVISION

@A3

16/09/2024

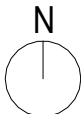
9

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



Site Boundary: -----



NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
LOCATION PLAN

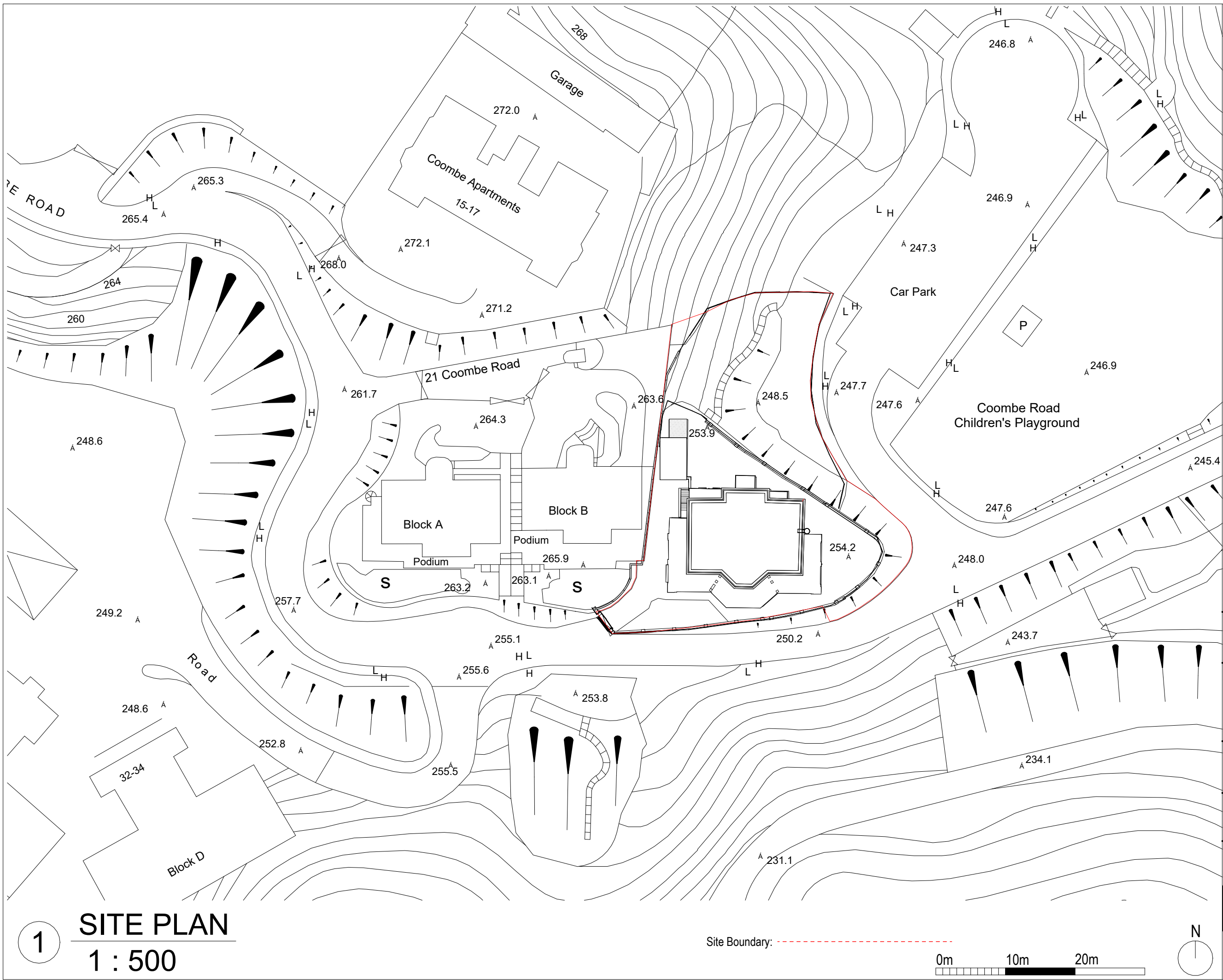
DRAWING NO.
CR-1PL-0001

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 1000 @ A3	16/09/2024	4

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



NOTES

CONSULTANT



PROJECT

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

DRAWING TITLE

SITE PLAN

DRAWING NO.

CR-1PL-0002

SCALE

1 : 500 @ A3

ISSUE DATE

16/09/2024

REVISION

3

OFFICE

PROPERTY SERVICES BRANCH



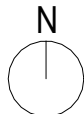
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

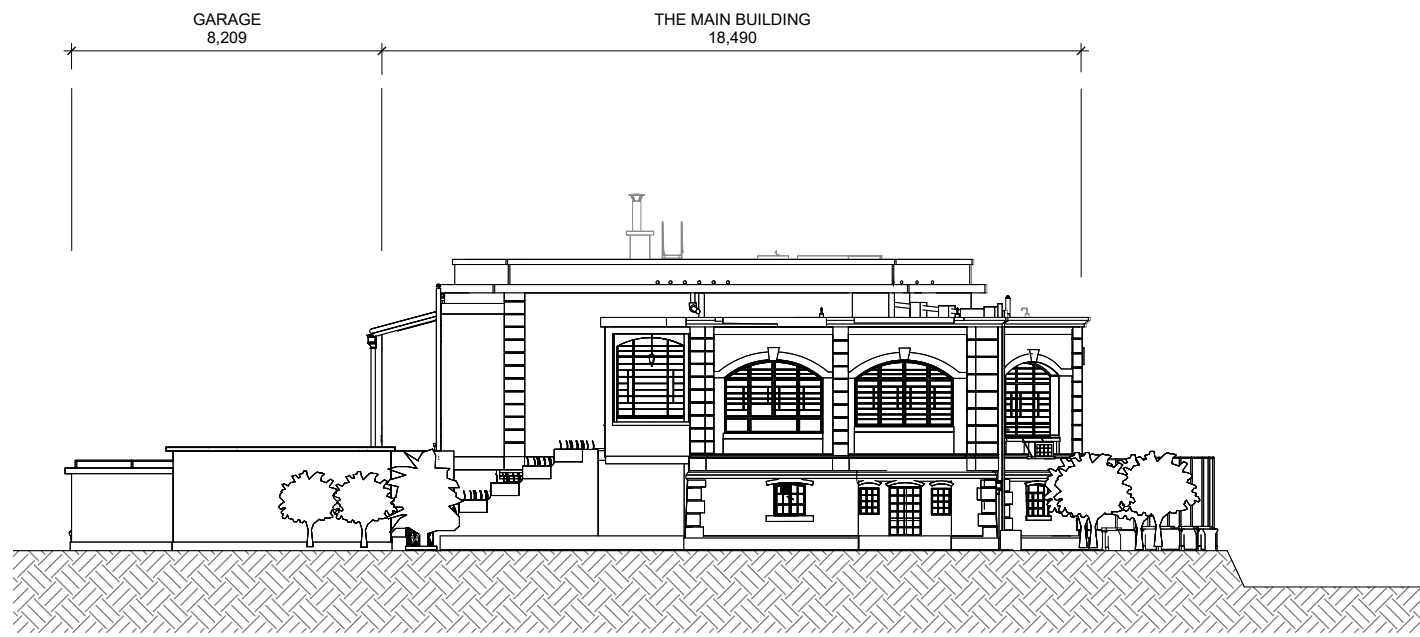
1

SITE PLAN

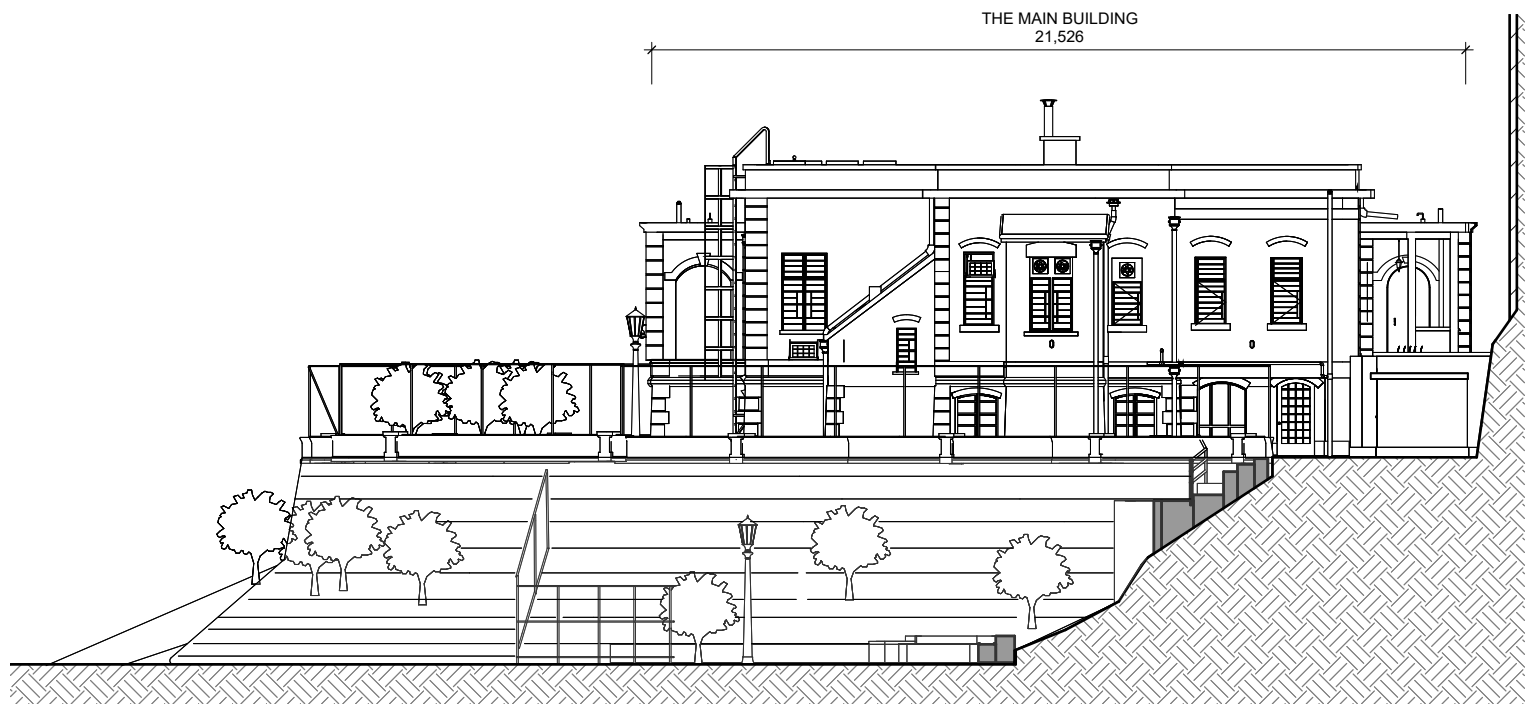
1 : 500

Site Boundary: - - - - -

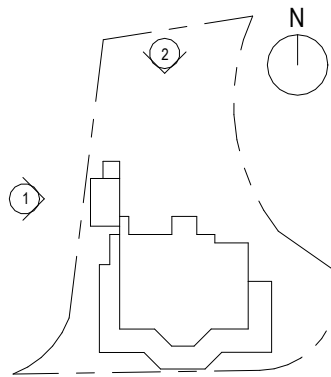




1 SITE WEST ELEVATION
1 : 200



2 SITE NORTH ELEVATION
1 : 200



NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
SITE ELEVATIONS 01

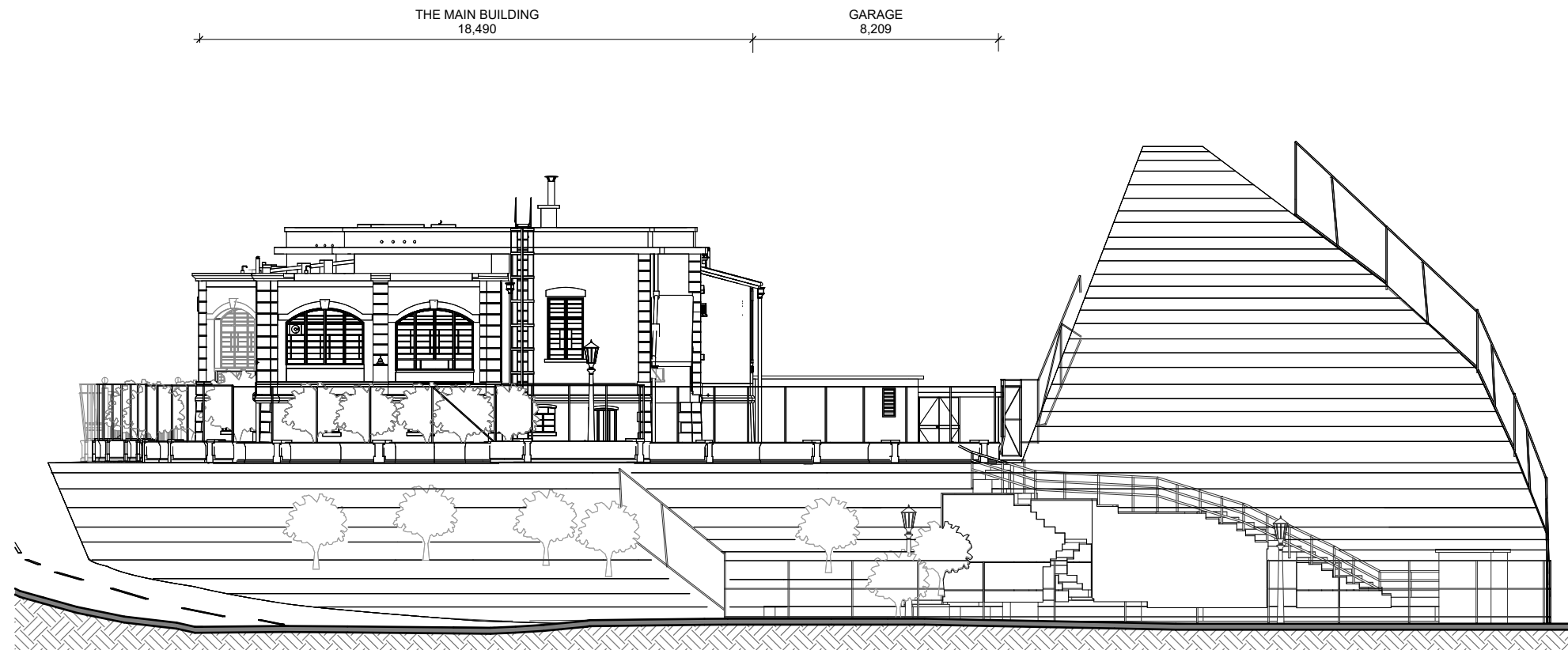
DRAWING NO.
CR-1PL-0201

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

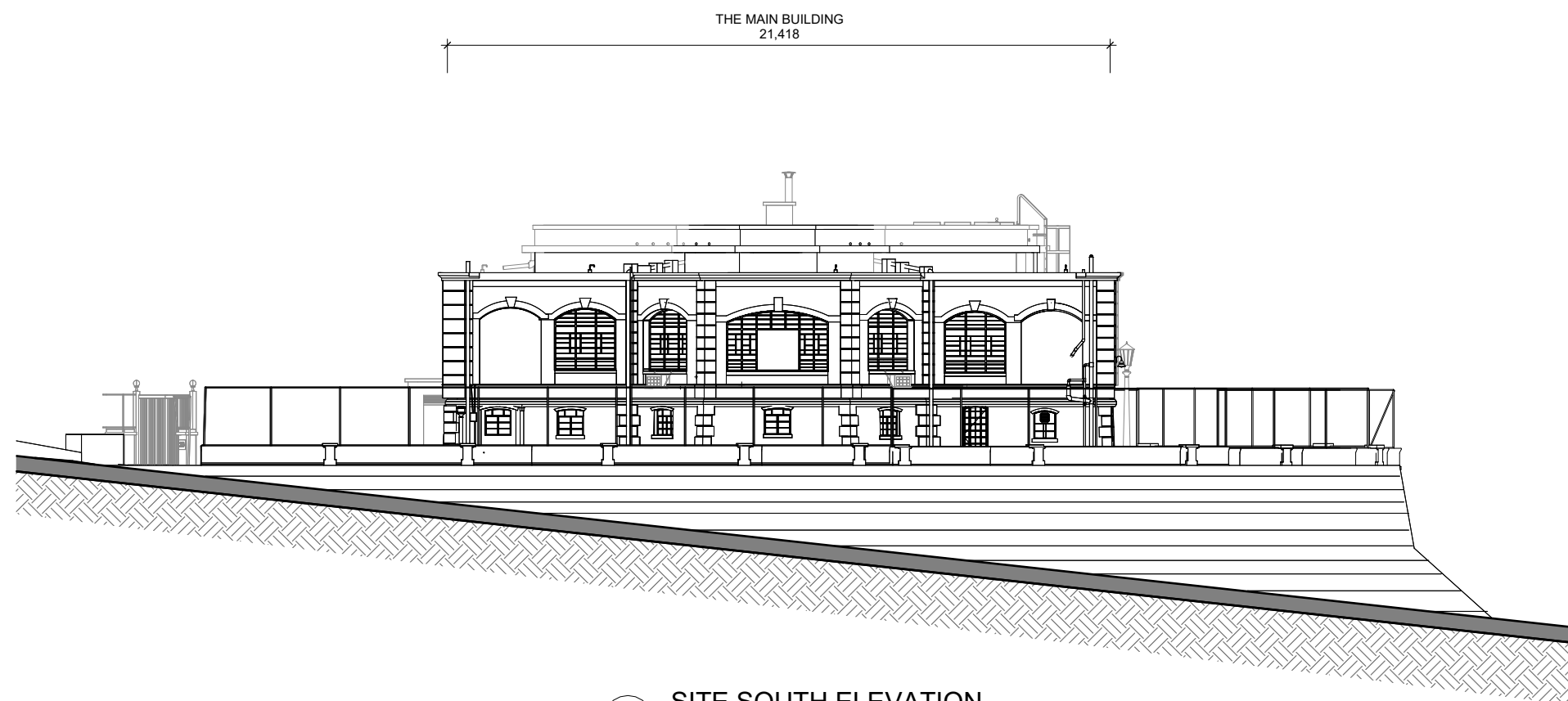
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



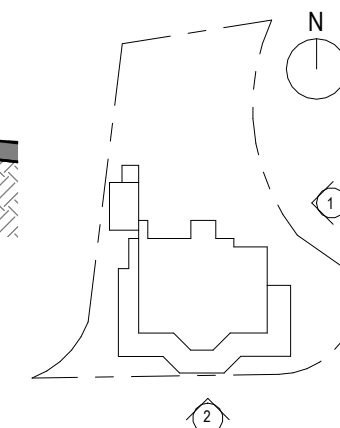
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 SITE EAST ELEVATION
1 : 200



2 SITE SOUTH ELEVATION
1 : 200



NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
SITE ELEVATIONS 02

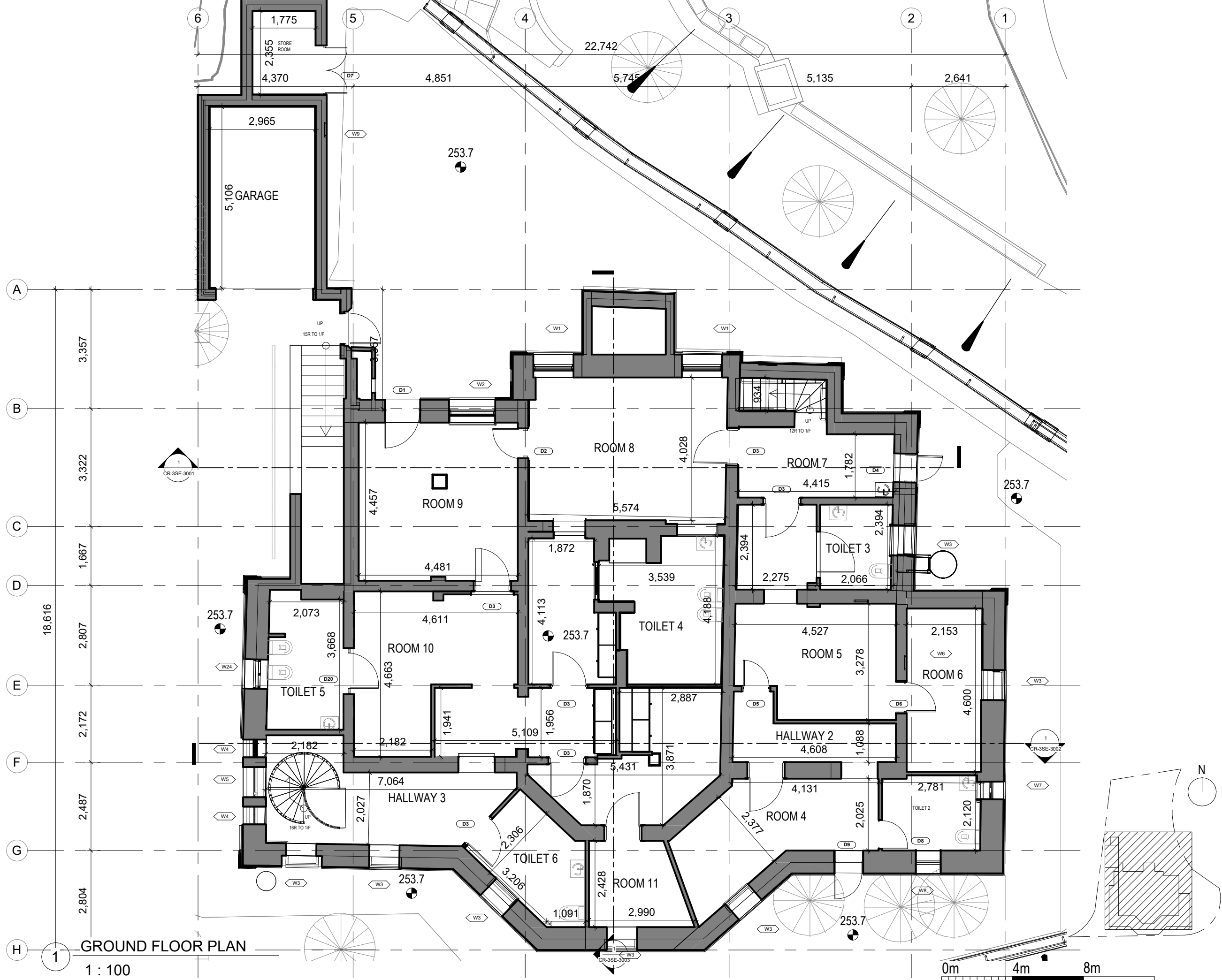
DRAWING NO.
CR-1PL-0202

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

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



NOTES

CONSULTANT

 isBIM

PROJECT

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

DRAWING TITLE

GROUND FLOOR PLAN (SITE)

DRAWING NO.

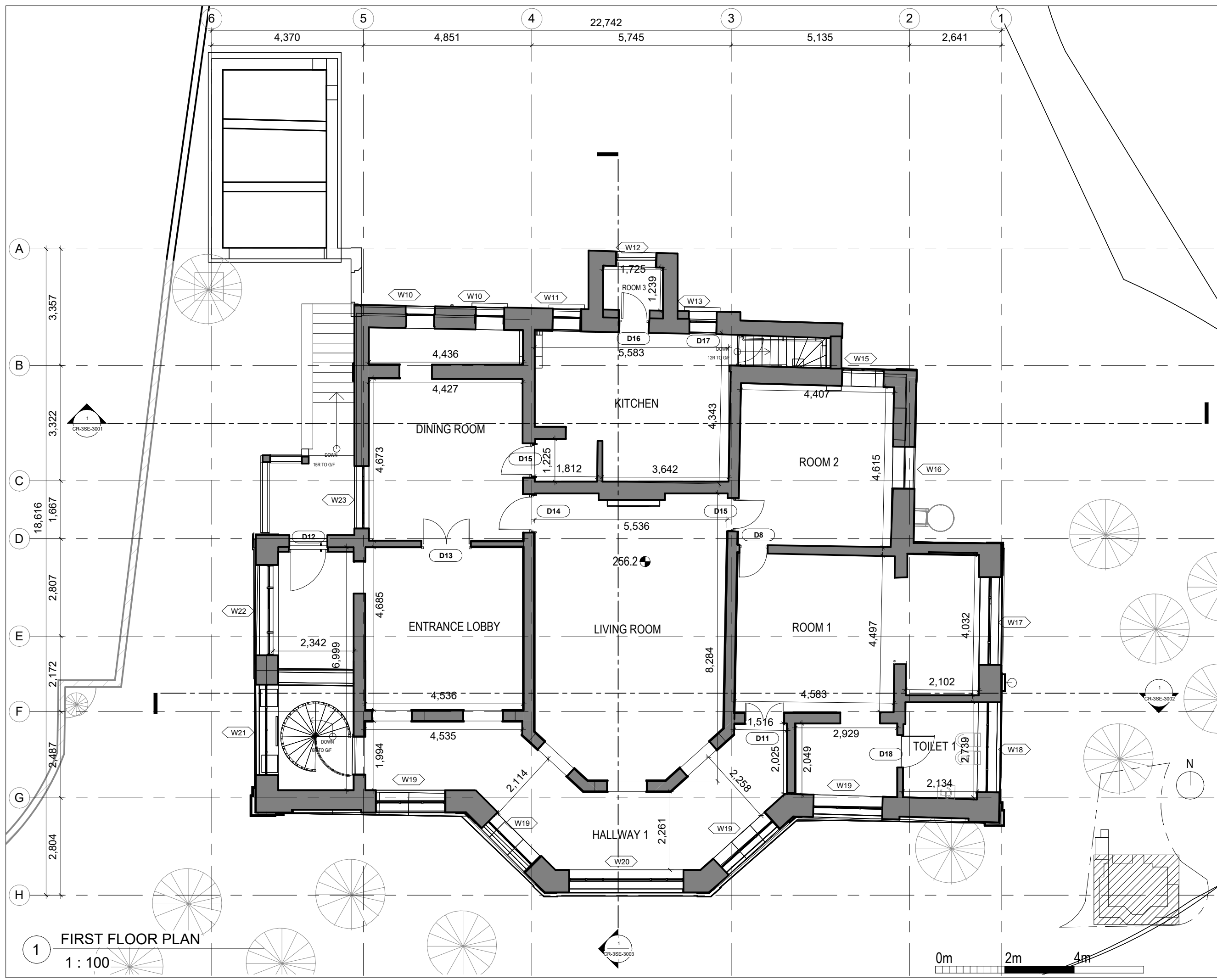
CR-1PL-1000

SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1:100 @ A3	16/09/2024	9

OFFICE

PROPERTY SERVICES BRANCH

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



NOTES

CONSULTANT

PROJECT

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

DRAWING TITLE

FIRST FLOOR PLAN

DRAWING NO.

CR-1PL-1001

SCALE

1 : 100 @ A3

ISSUE DATE

16/09/2024

REVISION

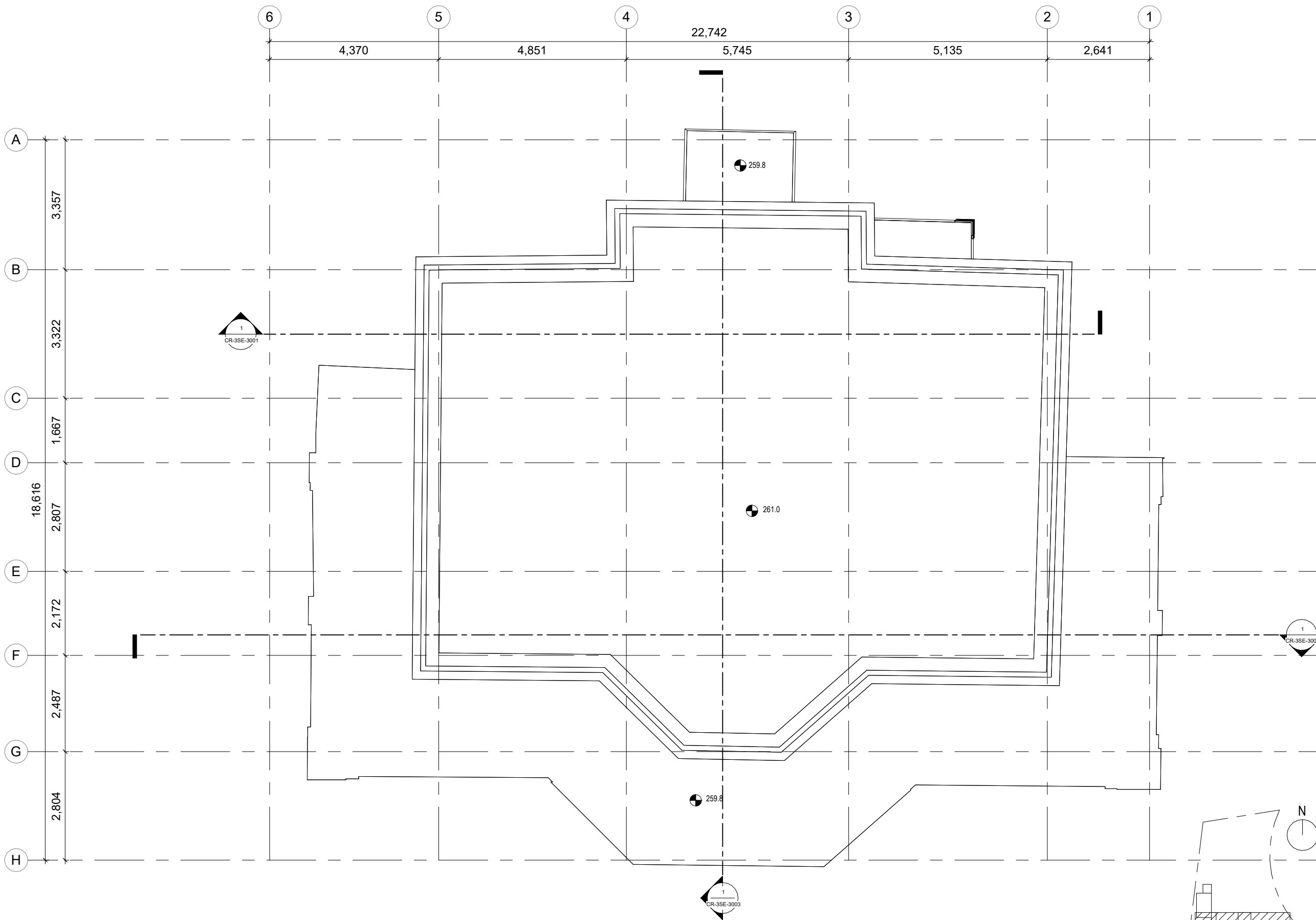
9

OFFICE

PROPERTY SERVICES BRANCH

ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

1 FIRST FLOOR PLAN
1 : 100



1 R/F PLAN - MAIN BUILDING
1 : 100

NOTES

CONSULTANT



PROJECT

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

DRAWING TITLE

ROOF FLOOR PLAN - MAIN
BUILDING

DRAWING NO.

CR-1PL-1002

SCALE

1 : 100 @ A3

ISSUE DATE

16/09/2024

REVISION

6

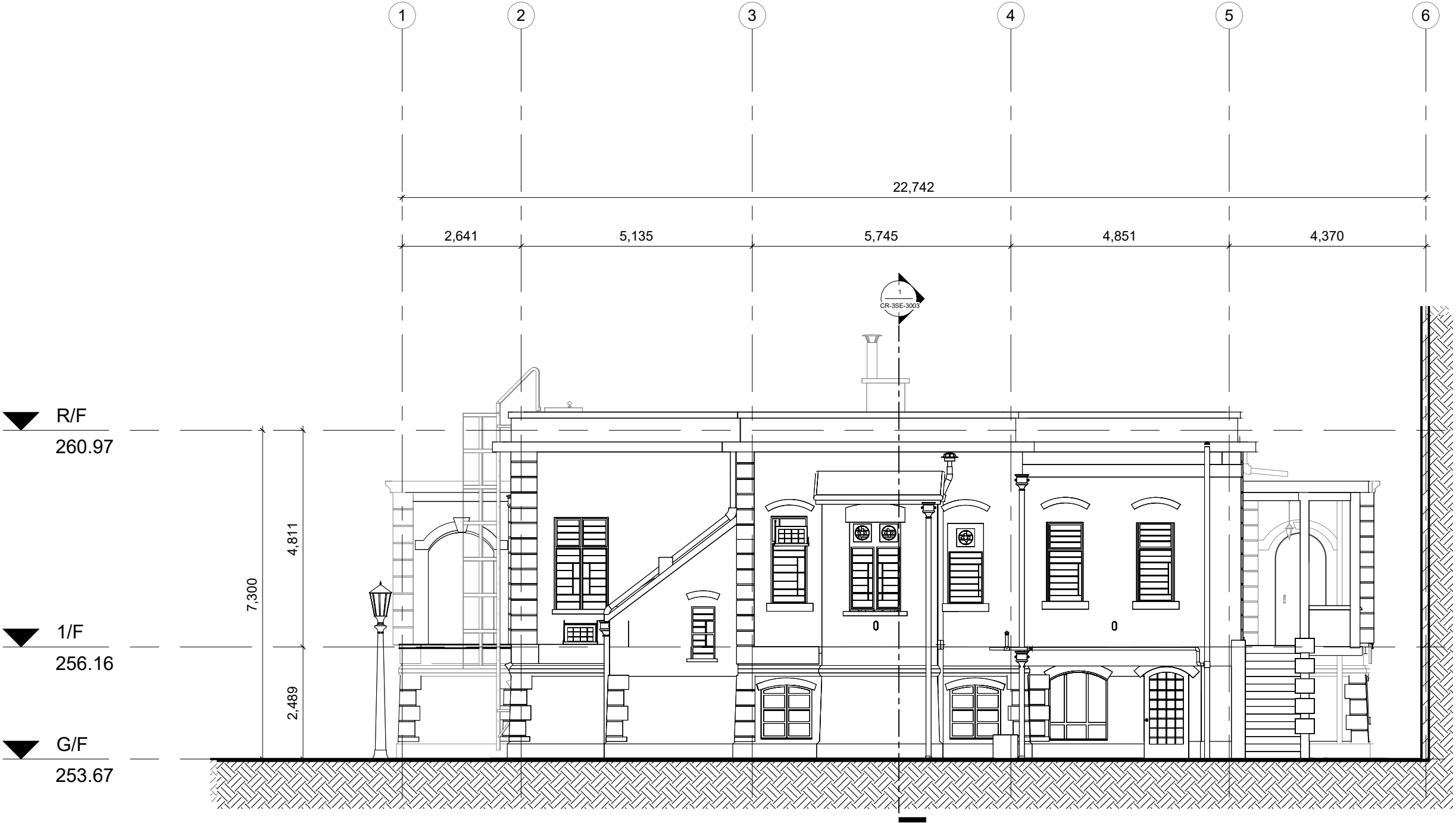
OFFICE

PROPERTY SERVICES BRANCH

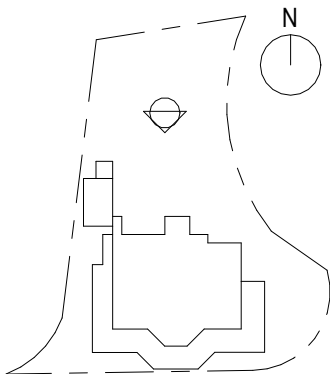


ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

NOTES



1 NORTH ELEVATION
1 : 100



CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
NORTH ELEVATION

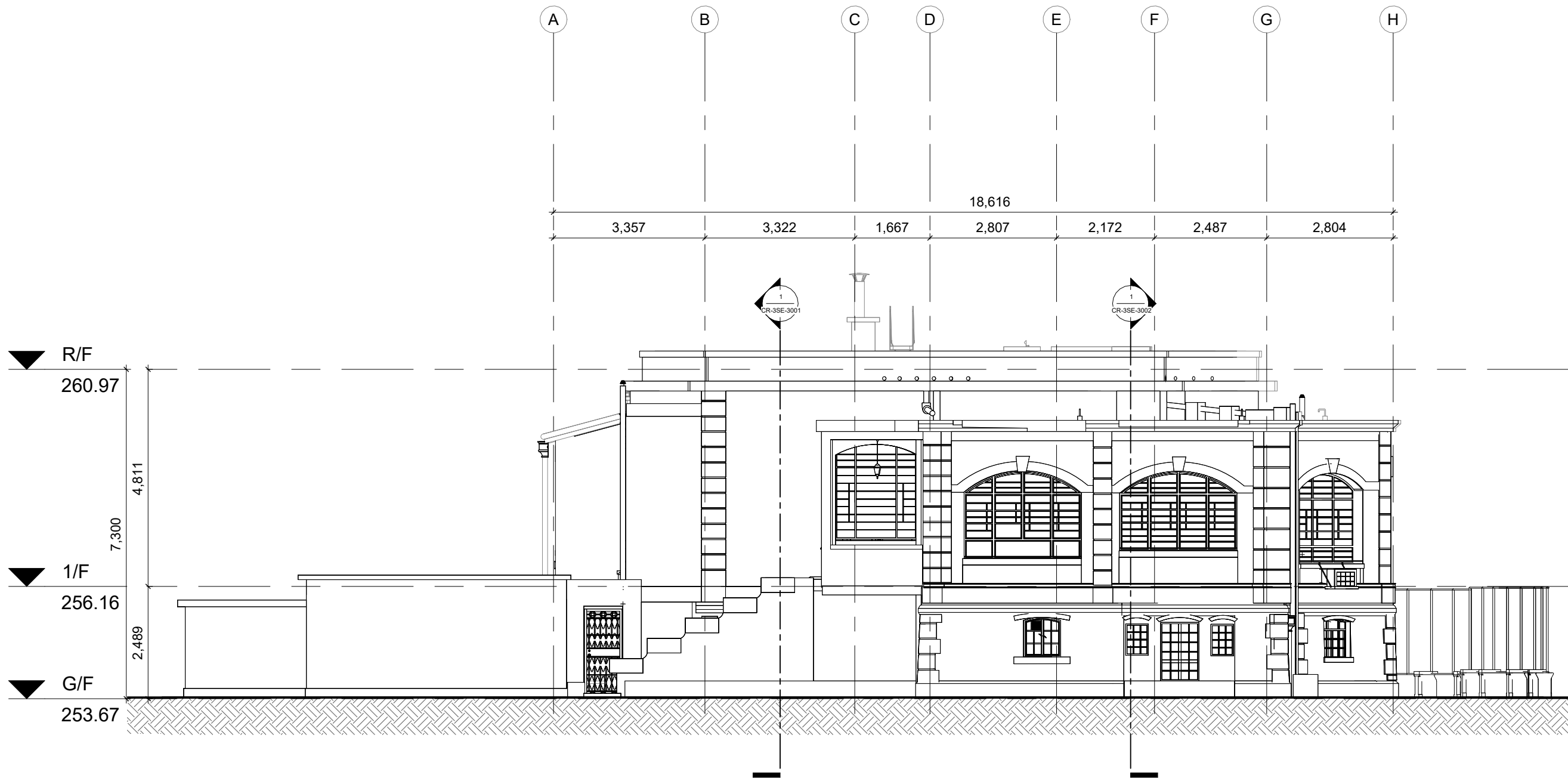
DRAWING NO.
CR-2EL-2001

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

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 WEST ELEVATION
1 : 100

NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
WEST ELEVATION

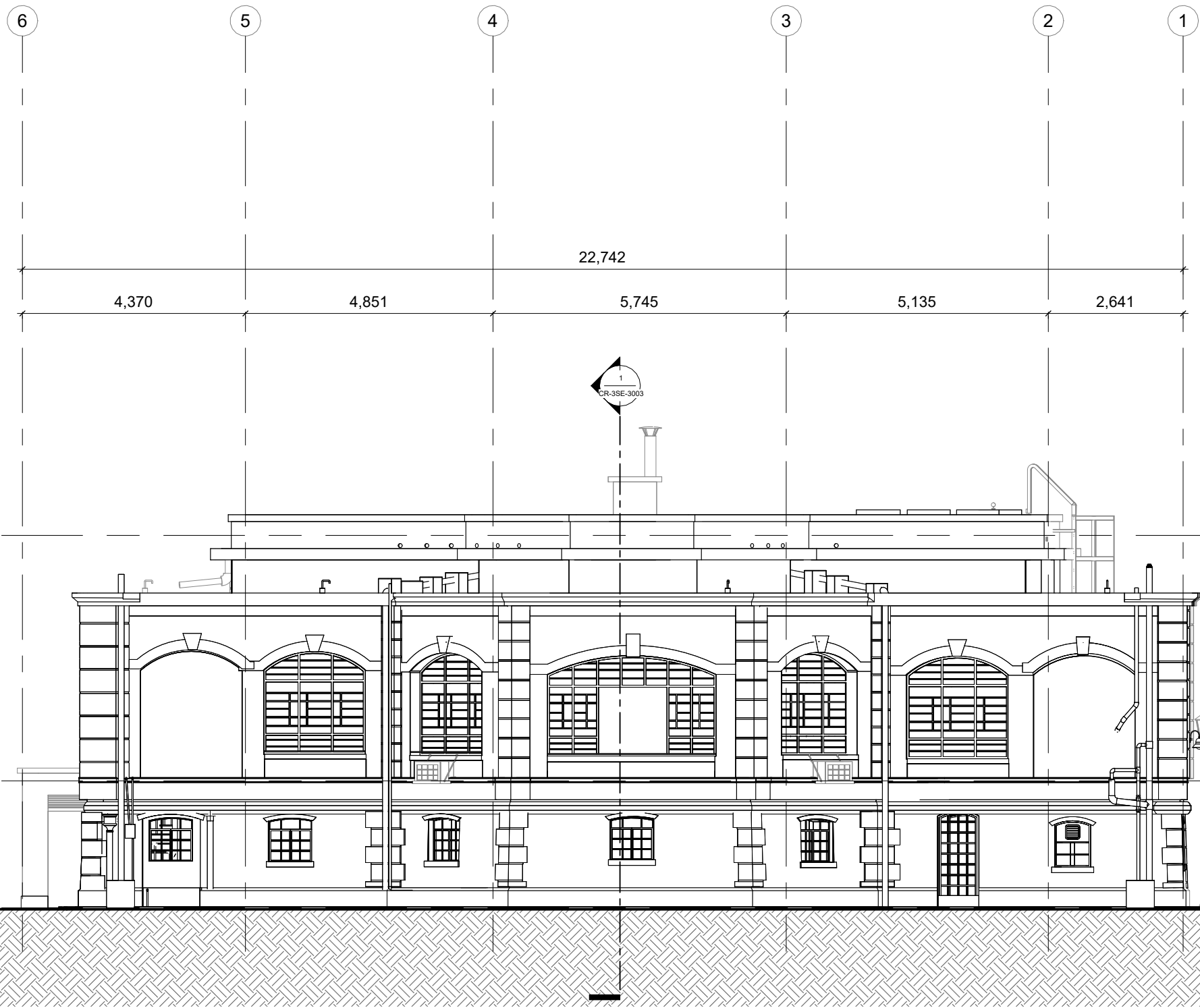
DRAWING NO.
CR-2EL-2002

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

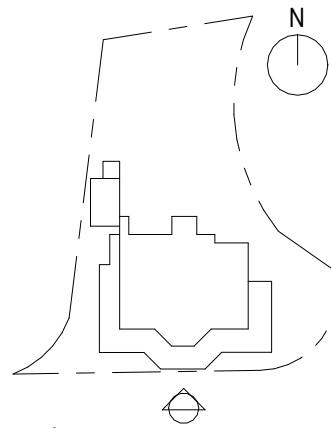
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 SOUTH ELEVATION
1 : 100



NOTES

CONSULTANT


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

DRAWING TITLE
SOUTH ELEVATION

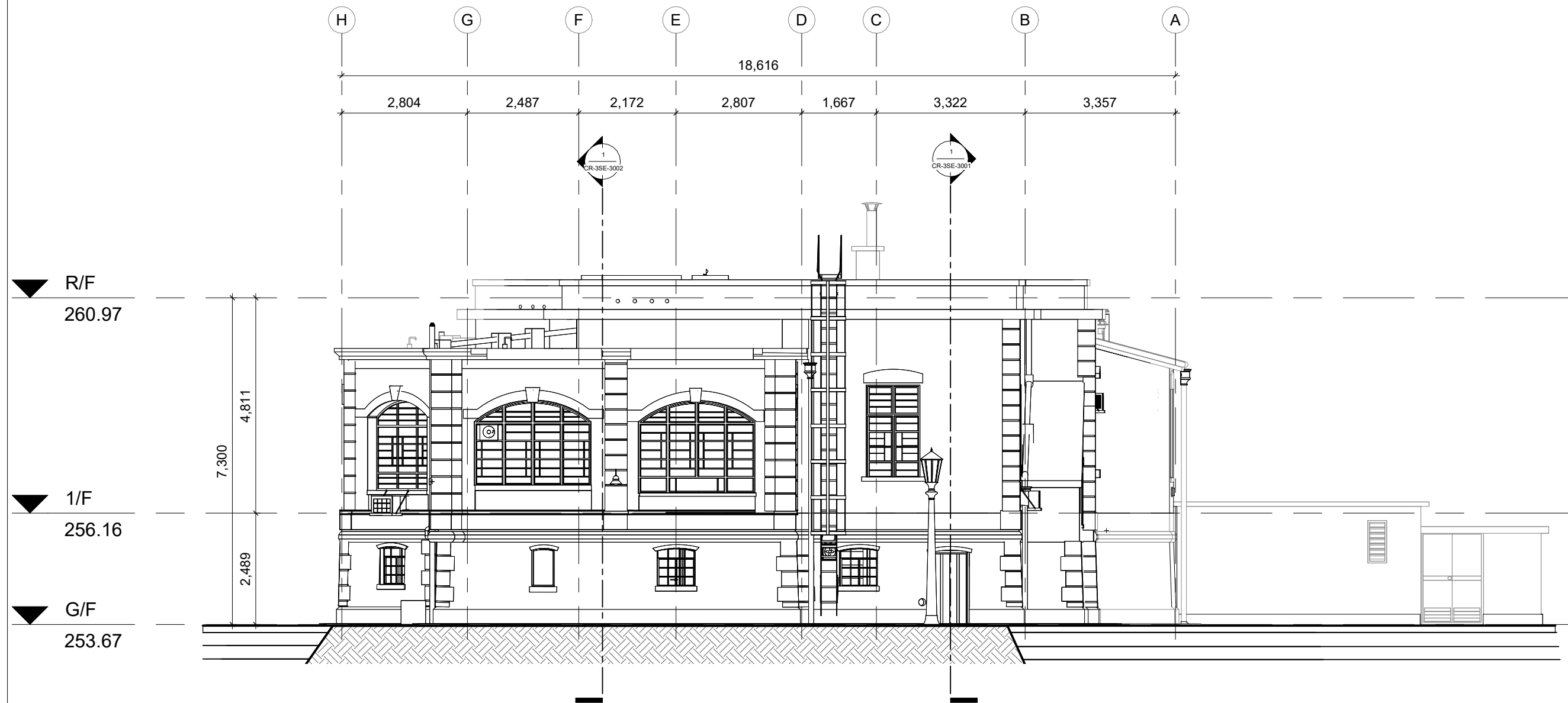
DRAWING NO.
CR-2EL-2003

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

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

NOTES



1 EAST ELEVATION
1 : 100

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
EAST ELEVATION

DRAWING NO.

CR-2EL-2004

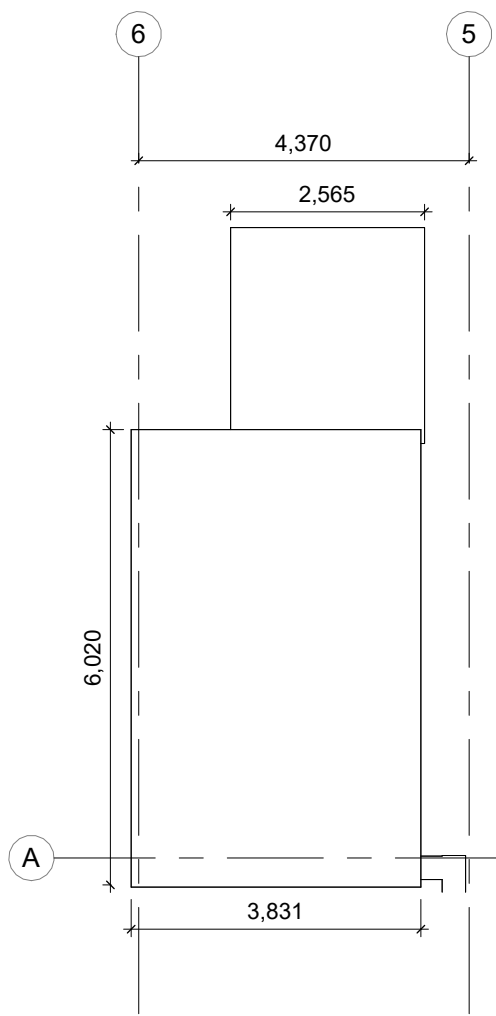
SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 100 @ A3	16/09/2024	6

OFFICE

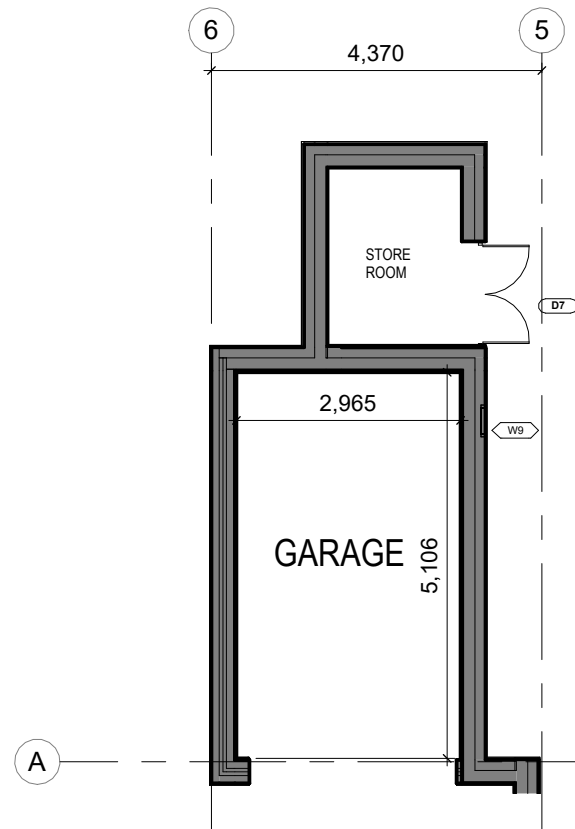
PROPERTY SERVICES BRANCH



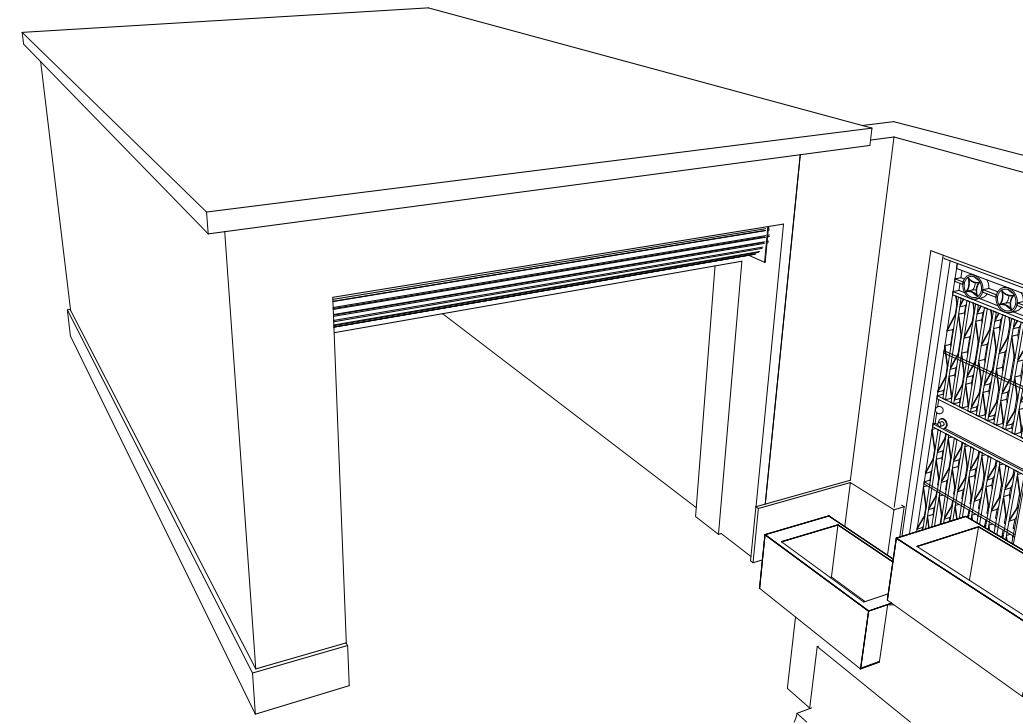
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



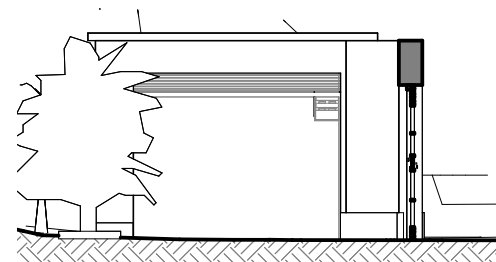
1 R/F PLAN - GARAGE
1 : 100



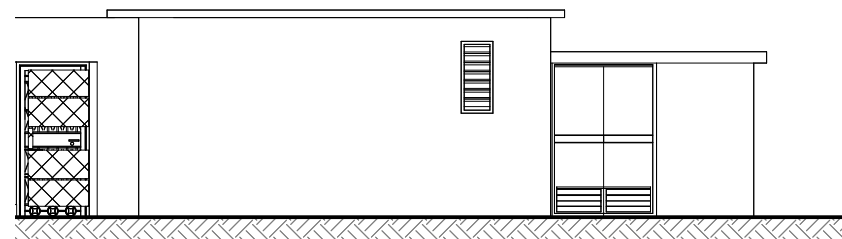
2 GARAGE FLOOR PLAN
1 : 100



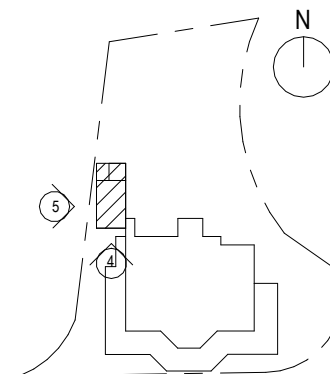
3 3D PERSPECTIVE



4 SOUTH ELEVATION - GARAGE
1 : 100



5 EAST ELEVATION - GARAGE
1 : 100



NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
GARAGE

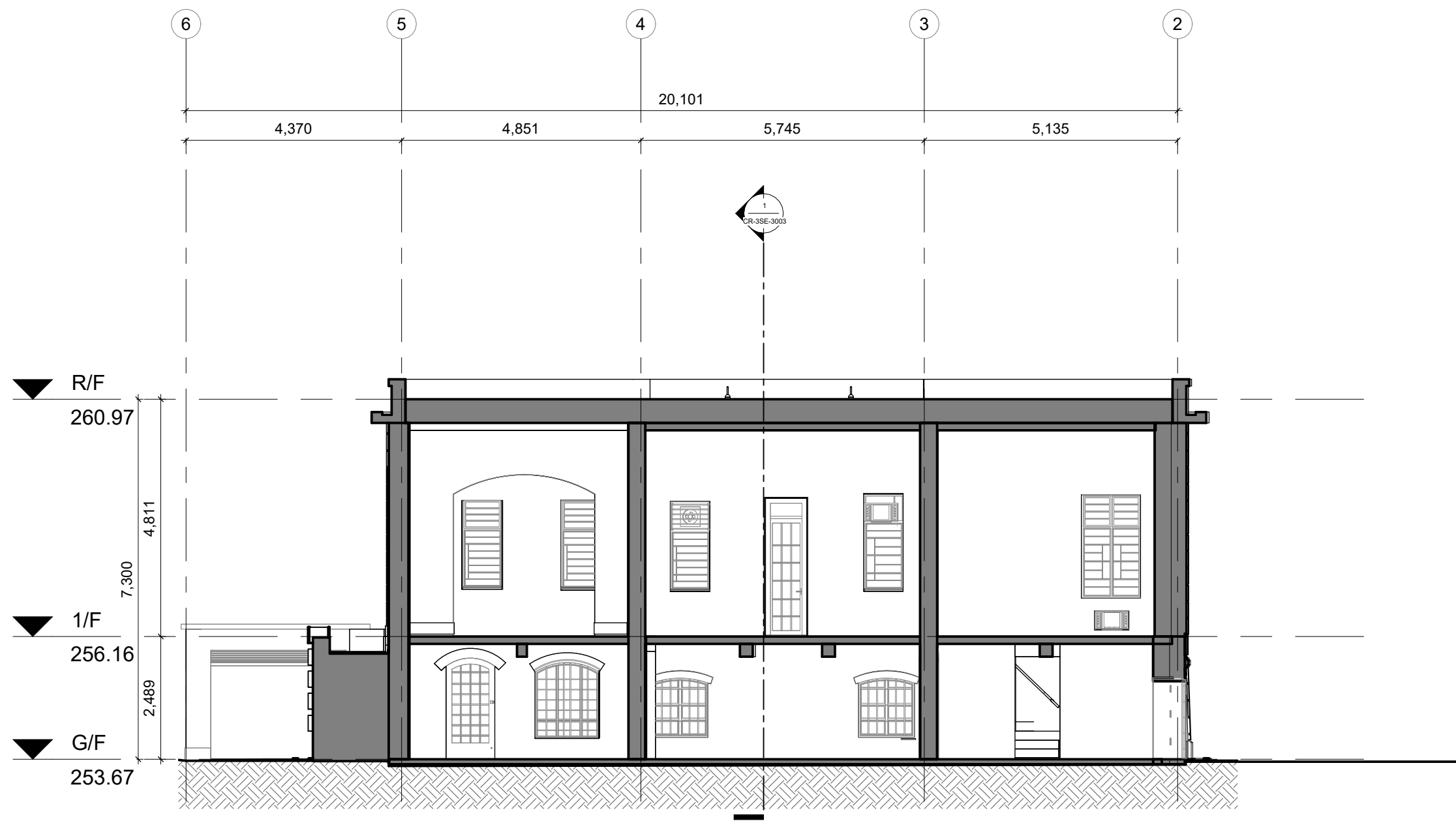
DRAWING NO.
CR-2EL-2005

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

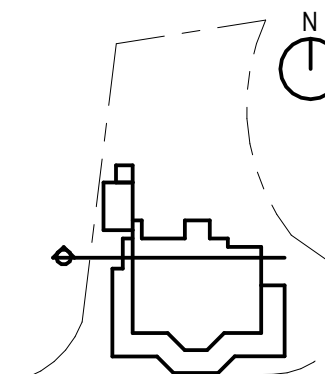
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 Section 1-1
1 : 100



NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
SECTION 1-1

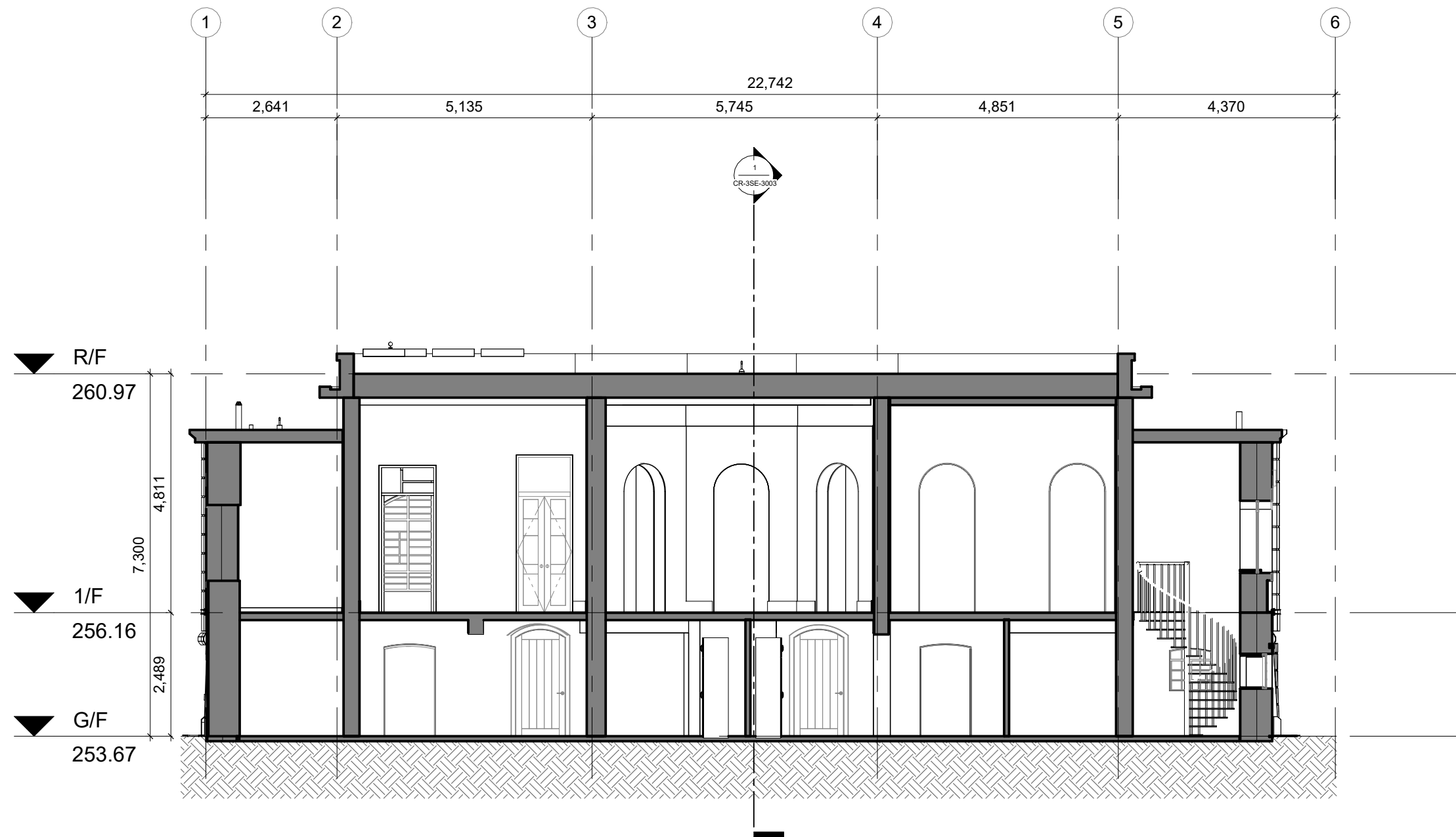
DRAWING NO.
CR-3SE-3001

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

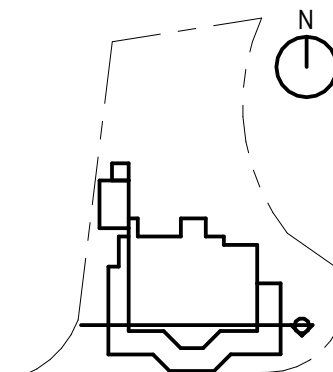
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 Section 2-2
1 : 100



NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
SECTION 2-2

DRAWING NO.

CR-3SE-3002

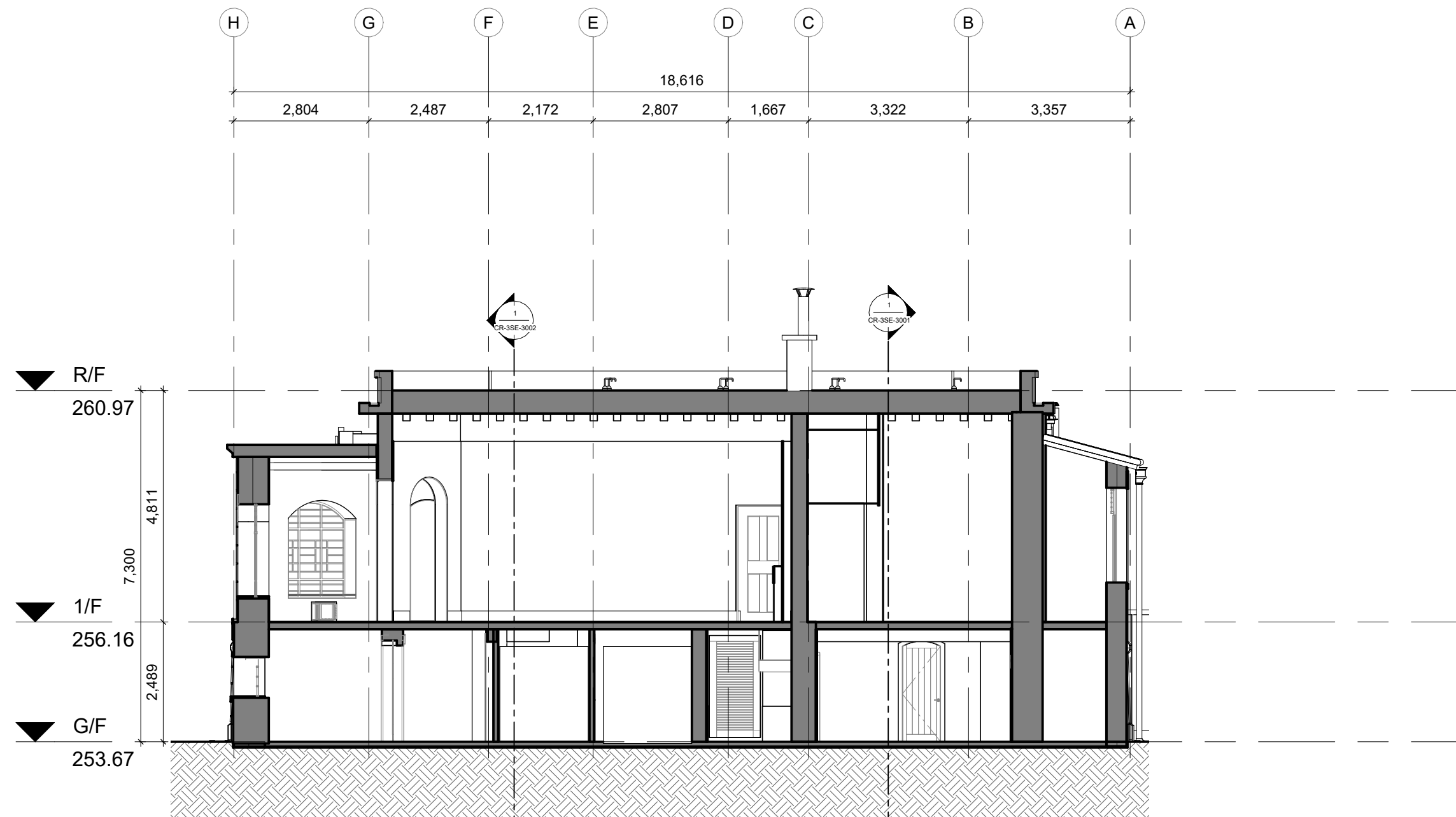
SCALE	ISSUE DATE	REVISION
1 : 100 @ A3	16/09/2024	7

OFFICE

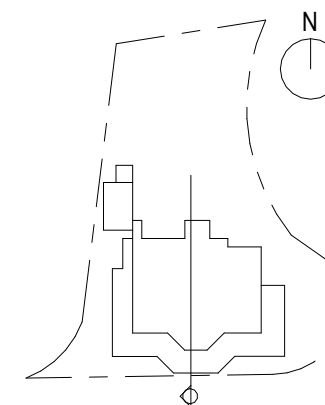
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1 Section 3-3
1 : 100



NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
SECTION 3-3

DRAWING NO.
CR-3SE-3003

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

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



1

3D PERSPECTIVE 01

NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
3D PERSPECTIVE 01

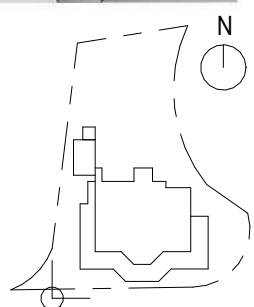
DRAWING NO.
CR-4PR-4001

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

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT





NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
3D PERSPECTIVE 02

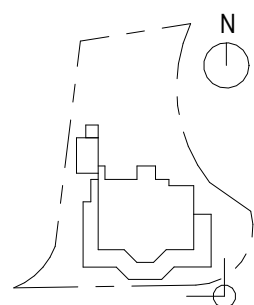
DRAWING NO.
CR-4PR-4002

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

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH

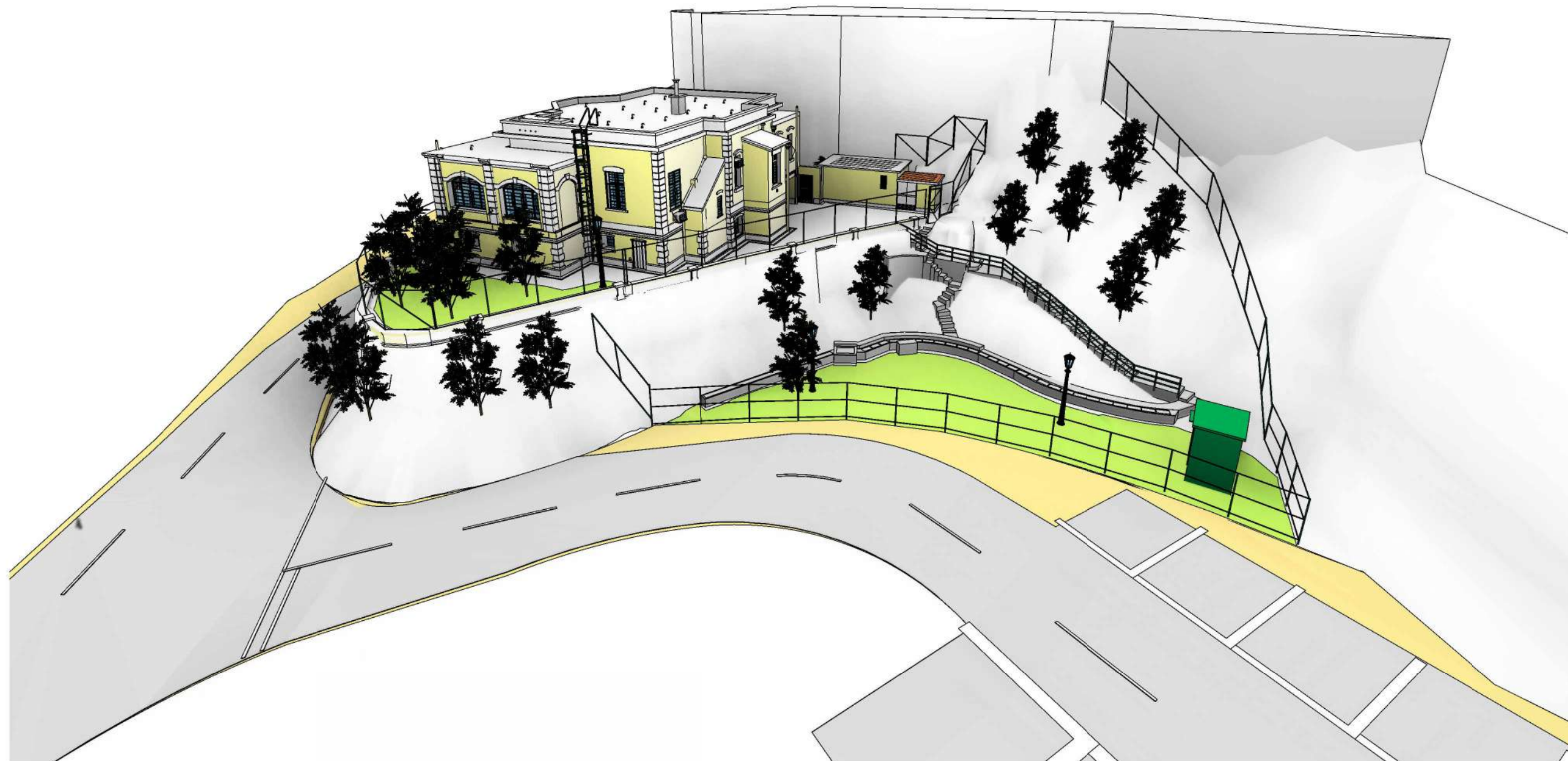


ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

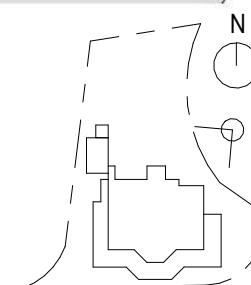


1

3D PERSPECTIVE 02



1 3D PERSPECTIVE 03



NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
3D PERSPECTIVE 03

DRAWING NO.

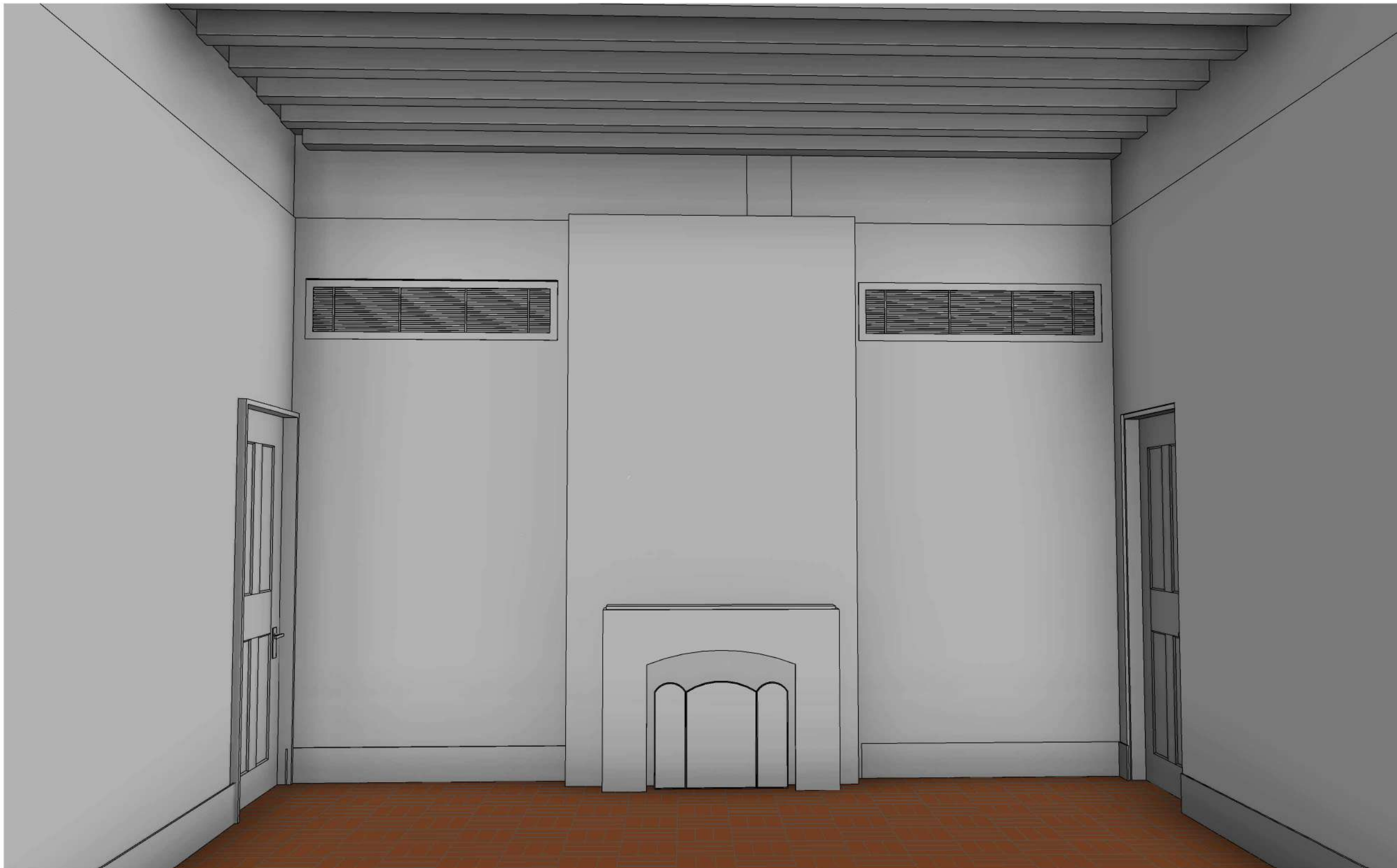
CR-4PR-4003

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

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
3D PERSPECTIVE 04

DRAWING NO.

CR-4PR-4004

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

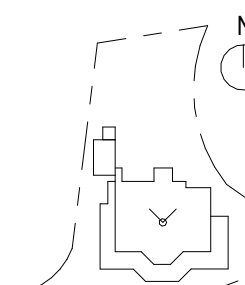
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

1

3D PERSPECTIVE 04





1

3D PERSPECTIVE 05

NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
3D PERSPECTIVE 05

DRAWING NO.

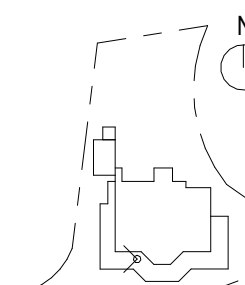
CR-4PR-4005

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

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT





1

3D PERSPECTIVE 06

NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
3D PERSPECTIVE 06

DRAWING NO.
CR-4PR-4006

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

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
3D SECTION 01

DRAWING NO.
CR-4PR-4007

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

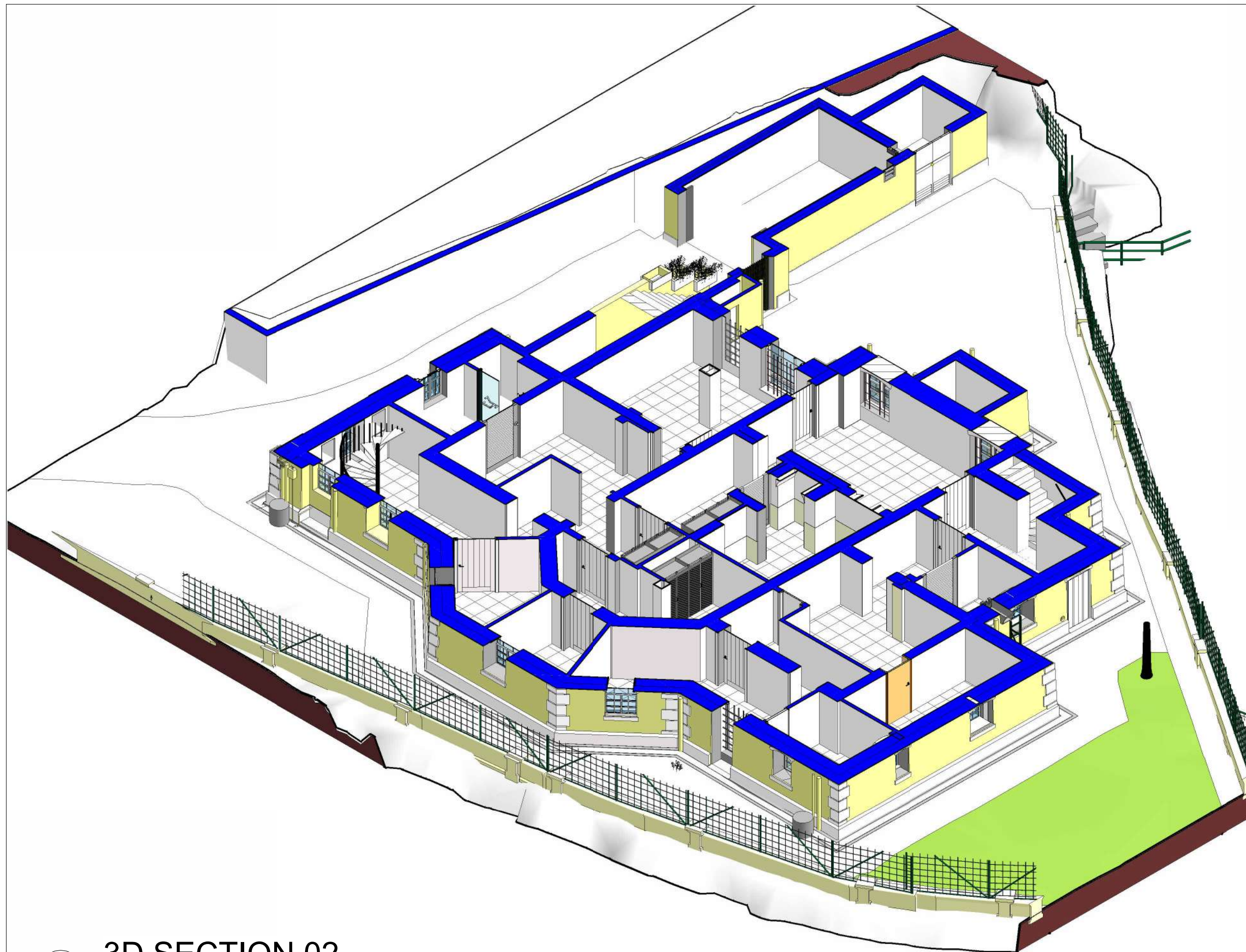
OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

1

3D SECTION 01



1

3D SECTION 02

NOTES

CONSULTANT



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

DRAWING TITLE
3D SECTION 02

DRAWING NO.
CR-4PR-4008

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

OFFICE
PROPERTY SERVICES BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



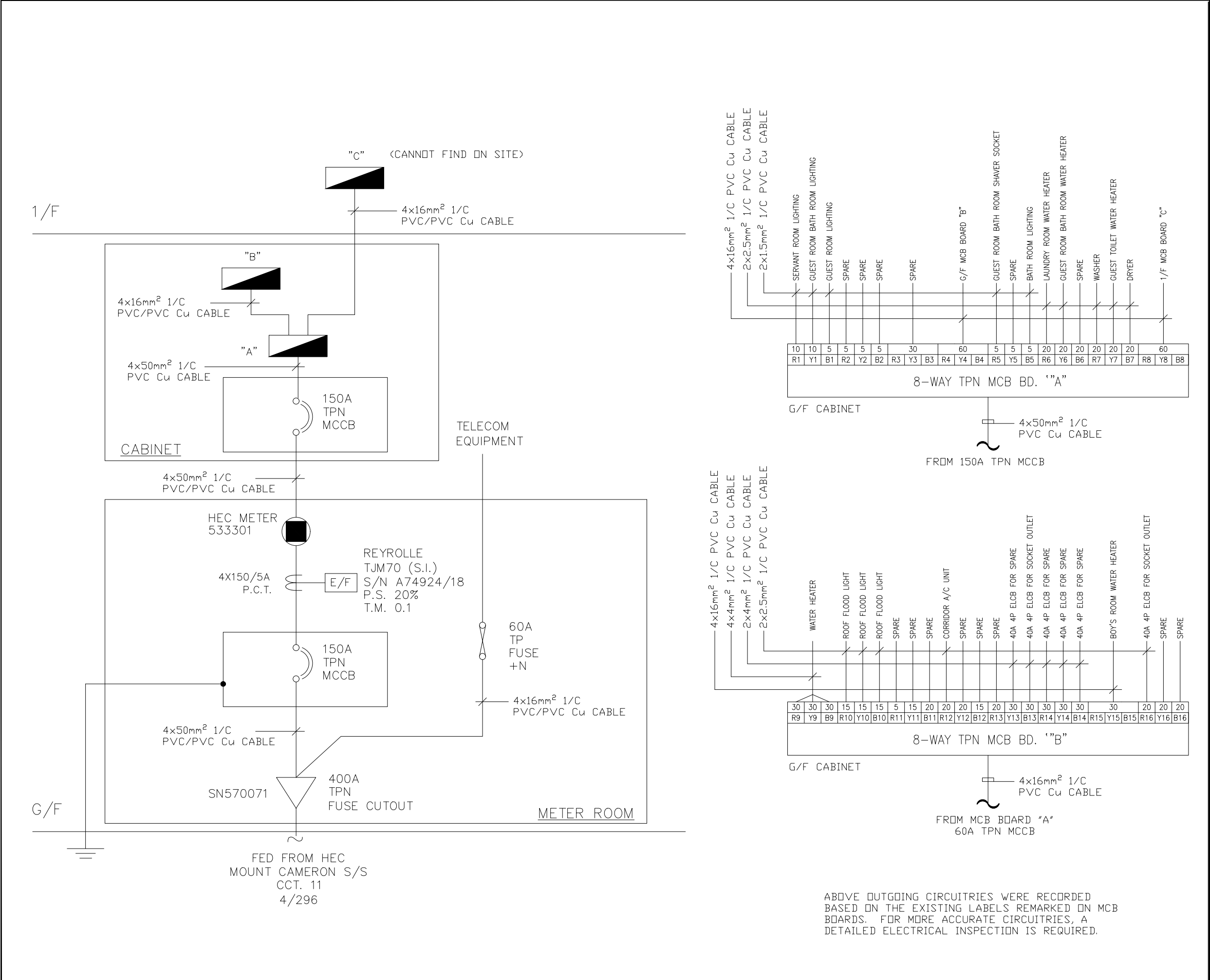
1 3D SECTION 03

NOTES

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

附錄 V(B)
屋宇裝備測量圖則

DRAWING LIST							
DRAWING NUMBER	DRAWING TITLE						
BSP-000	DRAWING LIST						
BSP-001	SCHEMATIC WIRING DIAGRAM						
BSP-002	ELECTRICAL LAYOUT PLAN FOR GROUND FLOOR						
BSP-003	ELECTRICAL LAYOUT PLAN FOR FIRST FLOOR						
BSP-004	LIGHTING LAYOUT PLAN FOR GROUND FLOOR						
BSP-005	LIGHTING LAYOUT PLAN FOR FIRST FLOOR						
BSP-006	MVAC LAYOUT PLAN FOR GROUND FLOOR						
BSP-007	MVAC LAYOUT PLAN FOR FIRST FLOOR						
BSP-008	PLUMBING SCHEMATIC						
BSP-009	PLUMBING LAYOUT PLAN FOR GROUND FLOOR						
BSP-010	PLUMBING LAYOUT PLAN FOR FIRST FLOOR						
BSP-011	DRAINAGE SCHEMATIC	PROJECT TITLE NO. 23 COOMBE ROAD, THE PEAK, HONG KONG RESOURCE KIT DRAWING TITLE DRAWING LIST FOR BUILDING SERVICES PLAN OF NO. 23 COOMBE ROAD, THE PEAK, HONG KONG					
BSP-012	DRAINAGE LAYOUT PLAN FOR GROUND FLOOR						
BSP-013	DRAINAGE LAYOUT PLAN FOR FIRST FLOOR						
		SCALE N.T.S DATE - CAD FILE PROJECT NO. J4497 DRAWING NO. BSP-000 REV. -					
		KC Surveyors 傑 施 築 量					



B.D. Ref. No.

F.S.D. Ref. No.

Revisions

No.	Description	Date
-	-	-
A	GENERAL REVISION	09/2024

CABLE SIZE SCHEDULE (1/C PVC Cu CABLE)

CURRENT RATING (A)	1-PHASE	3-PHASE
5 TO 10	2x1.5mm ²	4x1.5mm ²
16	2x2.5mm ²	4x2.5mm ²
20 (RADIAL CIRCUIT)	2x4mm ²	4x4mm ²
30 (RING CIRCUIT)	4x4mm ²	-
30 (RADIAL CIRCUIT)	2x6mm ²	4x6mm ²
45	2x10mm ²	4x10mm ²
60	2x16mm ²	4x16mm ²
80	-	4x35mm ²
100	-	4x50mm ²
160	-	4x95mm ²
200	-	4x120mm ²

REMARKS:

1) EXCEPT SPECIFIED OTHERWISE, ALL SINGLE CORE PVC CABLES SHALL BE COMPLETED WITH THIS SCHEDULE AND ENCLOSED IN G.I. TRUNKING OR G.I. CONDUIT.

2) MCB CIRCUIT MARKED WITH "*" MEANS RCBO WITH SENSITIVITY 30mA

3) IF THE CABLE DISTANCE FROM MCB BOARD TO FINAL TERMINATED POINTS OF GENERAL LIGHTING AND POWER CIRCUITS LONGER THAN 30 METRES, NEXT HIGHER RATING OF SPECIFIED CABLE SIZE SHALL BE USED.

4) THE OUTGOING CIRCUITS FOR TELECOM EQUIPMENT ARE NOT IDENTIFIED ON SITE

KC SURVEYORS LIMITED

Note :

- Do not scale drawing

- Use written dimensions and grid lines only

- Dimensions of existing works to be checked on site

Drawn by

V. YUEN

Date

11-SEP-2024

Checked by

V. YUEN

Scale

N.T.S.

Project

23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

Drawing Title

ELECTRICAL WIRING DIAGRAM
AND MCB BOARD DETAILS

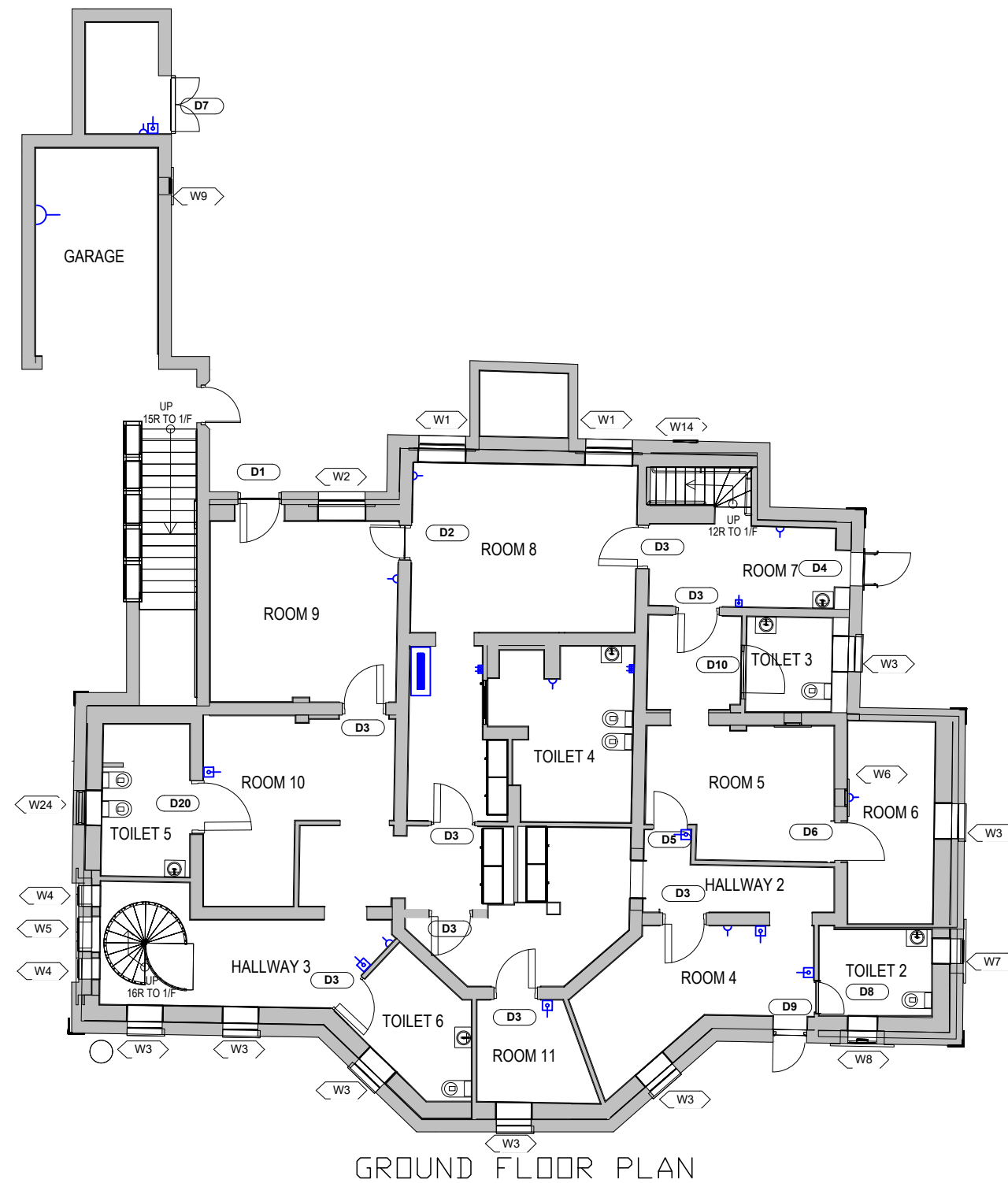
Drawing Number

BSP-001

Revision

A

CAD Ref.



Notes:

LEGEND

(ELECTRICITY)



13A SOCKET



SWITCH FOR FAN OR A/C UNIT



TELEPHONE OUTLET



MCB BOARD

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

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

ELECTRICAL LAYOUT PLAN
FOR GROUND FLOOR

SCALE N.T.S. DATE -

CAD FILE

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



ELECTRICAL LAYOUT PLAN
FOR GROUND FLOOR

Notes:

LEGEND

(ELECTRICITY)



13A SOCKET



15A SOCKET



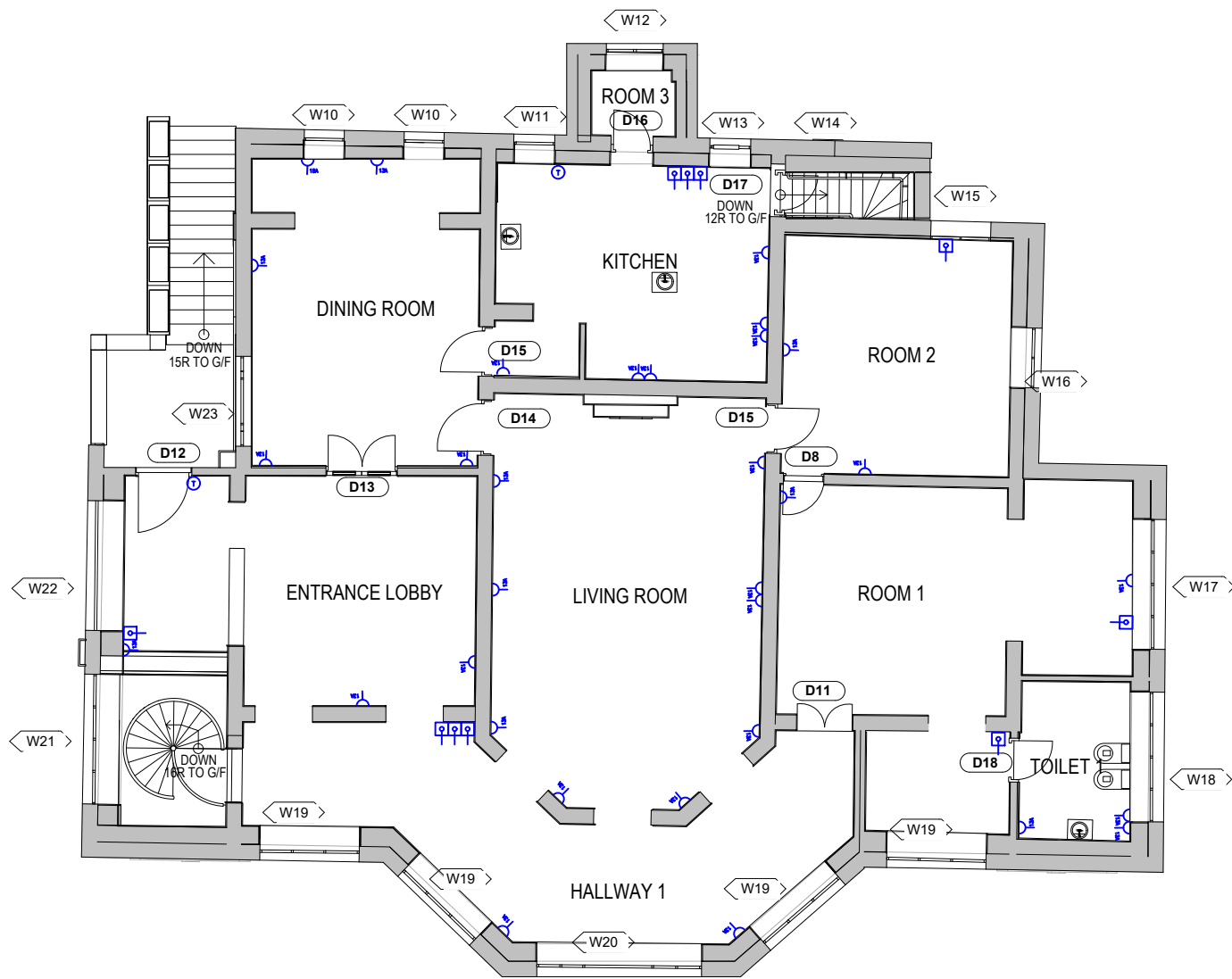
SWITCH FOR FAN OR A/C UNIT



TELEPHONE OUTLET



MCB BOARD



FIRST FLOOR PLAN

ELECTRICAL LAYOUT PLAN
FOR FIRST FLOOR

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

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

ELECTRICAL LAYOUT PLAN
FOR FIRST FLOOR

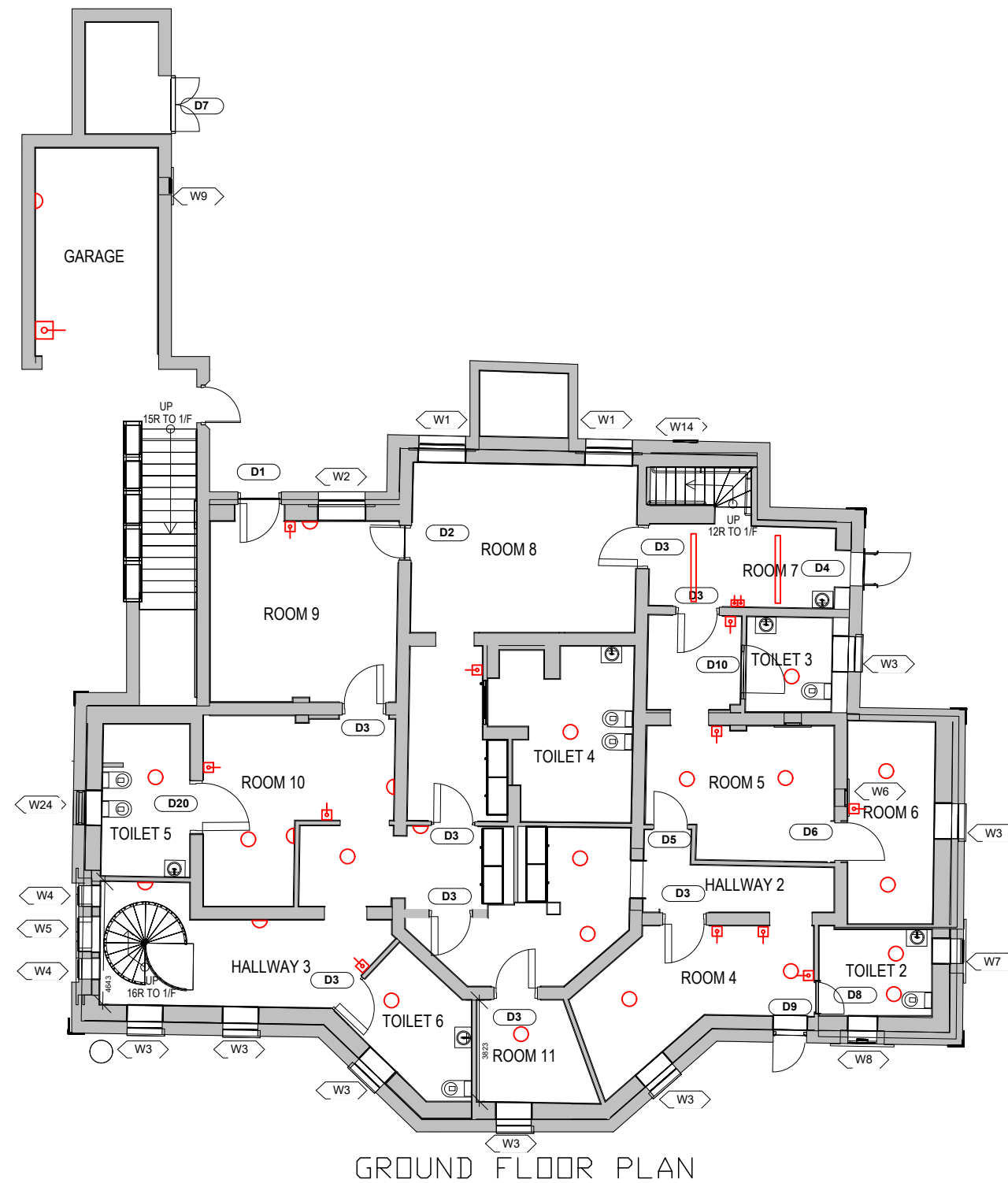
SCALE N.T.S. DATE -

CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
BSP-003

REV.
-



Notes:

LEGEND

(LIGHTING)

- CEILING LIGHT POINT
- ◐ WALL LIGHT POINT
- CEILING FLUORESCENT FITTING
- SWITCH FOR LIGHTING INSTALLATION

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

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

DRAWING TITLE
LIGHTING LAYOUT PLAN FOR
GROUND FLOOR

SCALE N.T.S. DATE —

CAD FILE

PROJECT NO.	DRAWING NO.	REV.
J4497	BSP-004	—



LIGHTING LAYOUT PLAN FOR
GROUND FLOOR

Notes:

LEGEND

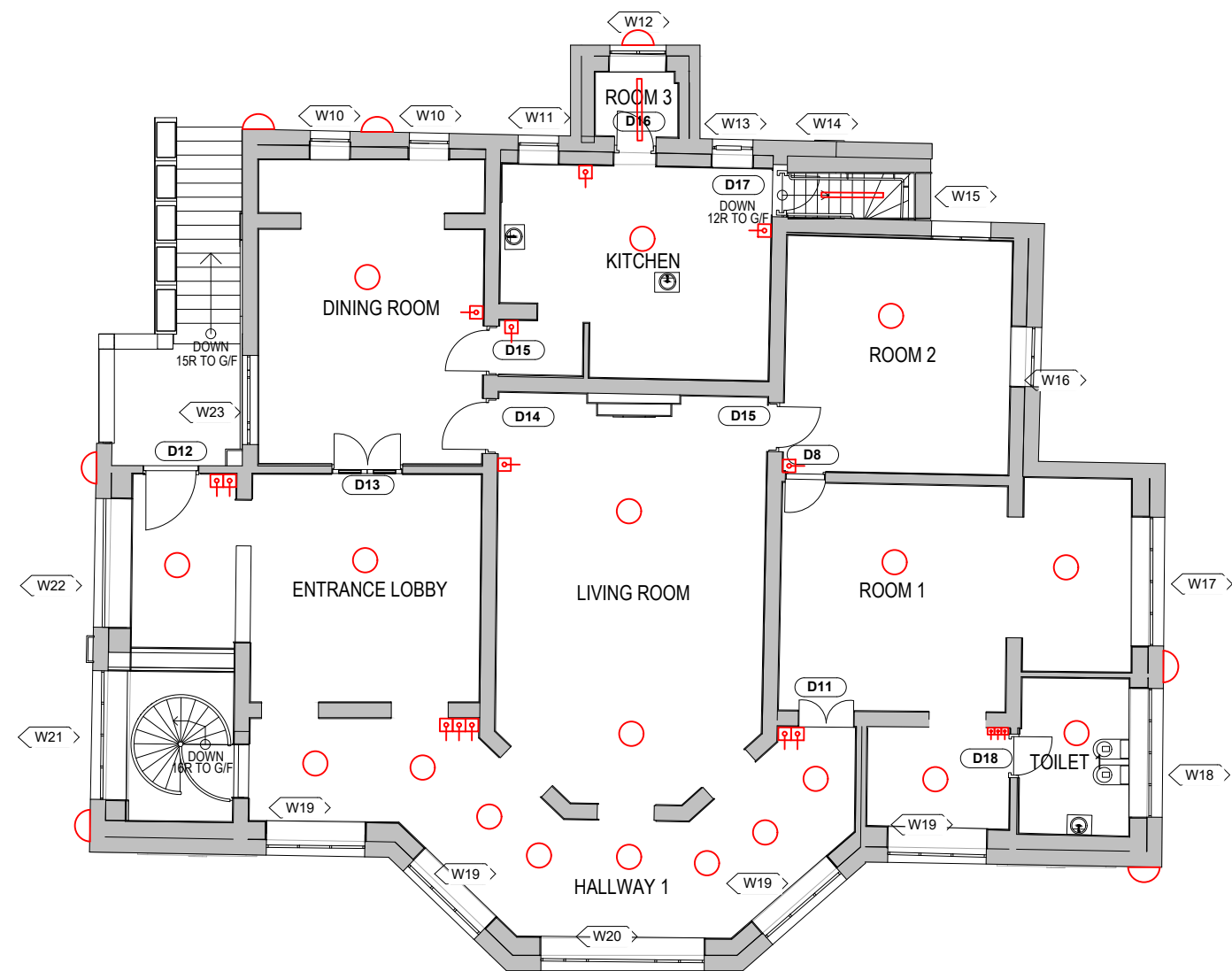
(LIGHTING)

○ CEILING LIGHT POINT

◐ WALL LIGHT POINT

— CEILING FLUORESCENT FITTING

⊞ SWITCH FOR LIGHTING INSTALLATION



FIRST FLOOR PLAN

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

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

LIGHTING LAYOUT PLAN FOR
FIRST FLOOR

SCALE N.T.S DATE —

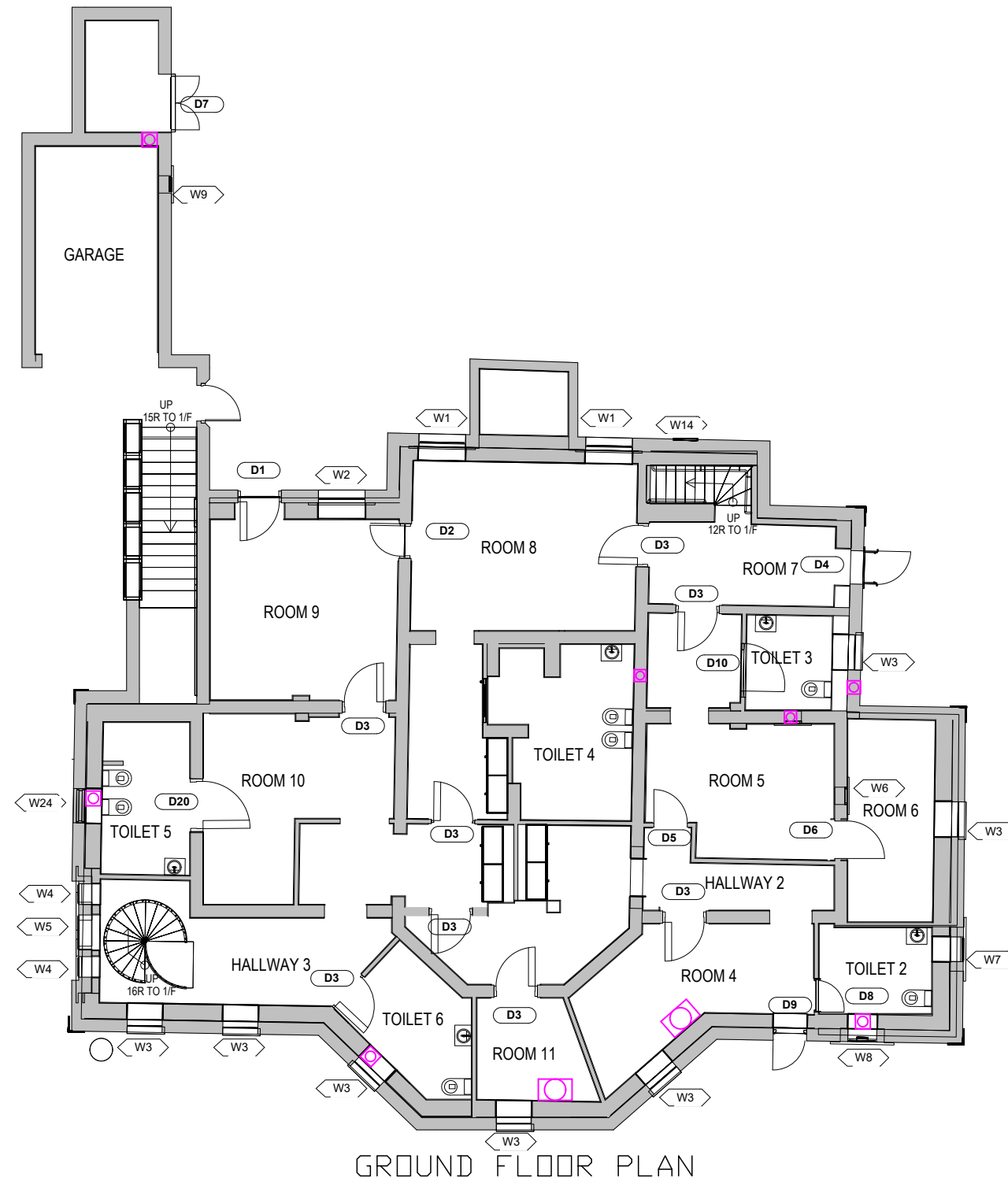
CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
BSP-005

REV.
—

LIGHTING LAYOUT PLAN FOR
FIRST FLOOR



Notes:

LEGEND

(FAN & A/C)



CEILING ROTARY FAN



EXHAUST AIR FAN



A/C

MVAC LAYOUT PLAN FOR
GROUND FLOOR

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

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

MVAC LAYOUT PLAN FOR
GROUND FLOOR

SCALE N.T.S DATE -

CAD FILE

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

Notes:

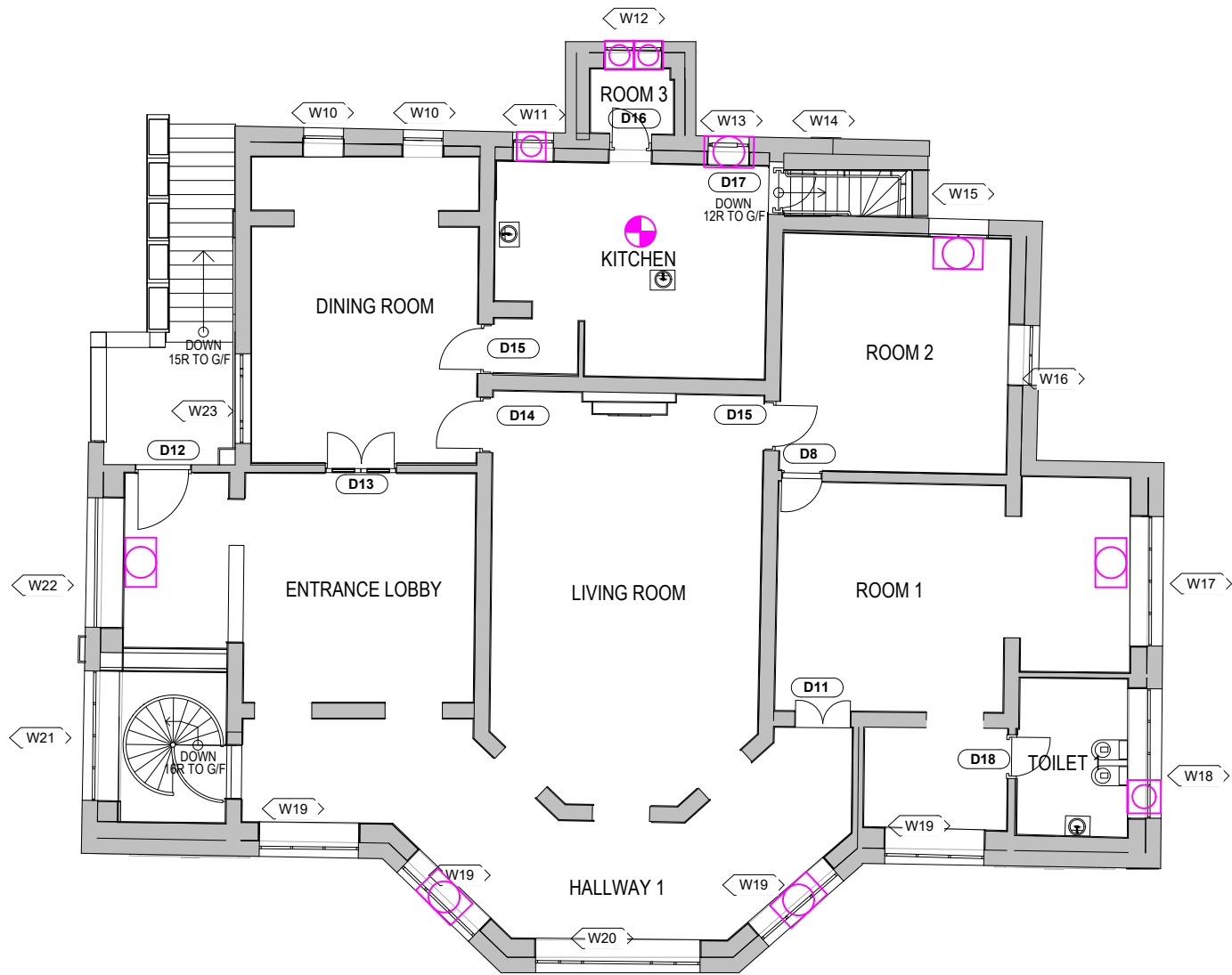
LEGEND

(FAN & A/C)

CEILING ROTARY FAN

EXHAUST AIR FAN

A/C



FIRST FLOOR PLAN

MVAC LAYOUT PLAN FOR
FIRST FLOOR

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

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

MVAC LAYOUT PLAN FOR
FIRST FLOOR

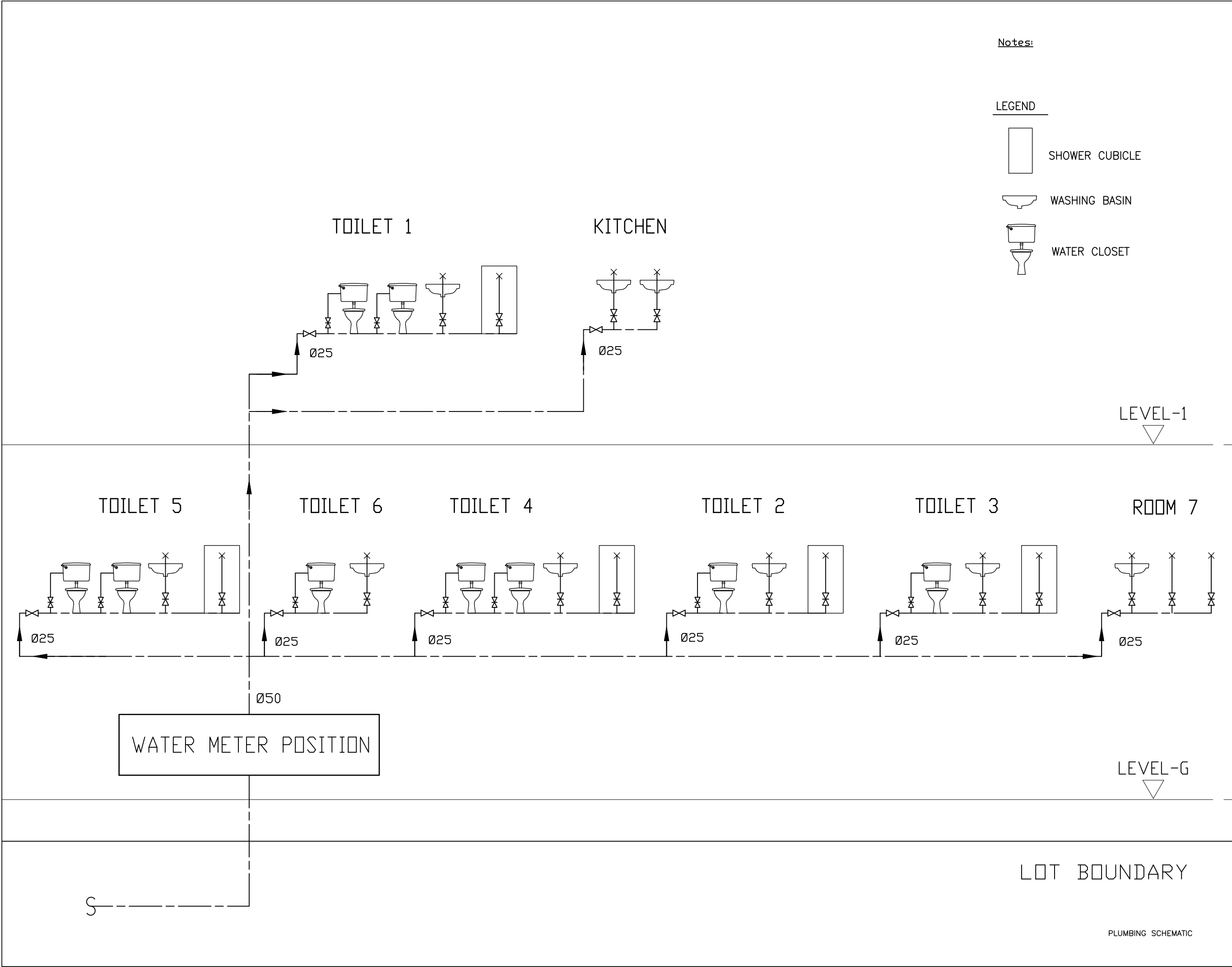
SCALE N.T.S. DATE -

CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
BSP-007

REV.
-



Notes:

LEGEND

- SHOWER CUBICLE
- WASHING BASIN
- WATER CLOSET

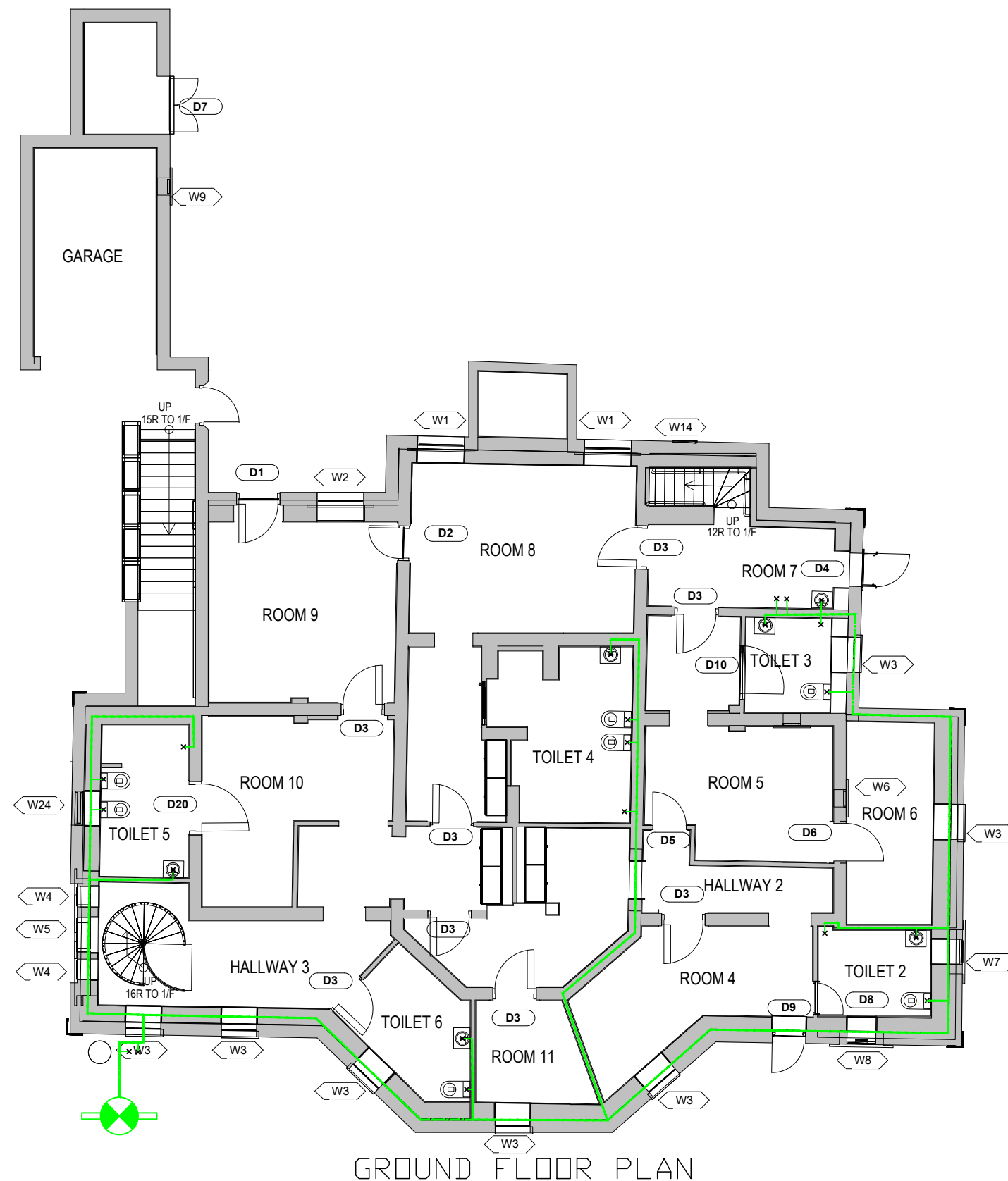
REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE
SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION					

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

DRAWING TITLE
PLUMBING SCHEMATIC

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





Notes:

The concealed plumbing pipework is for indicative only

LEGEND

(PLUMBING)

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

⊗ WATER METER POSITION

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRAWN	CHECK	APPROVE

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

PLUMBING LAYOUT PLAN
FOR GROUND FLOOR

SCALE N.T.S DATE -

CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
BSP-009

REV.
-

PLUMBING LAYOUT PLAN
FOR GROUND FLOOR

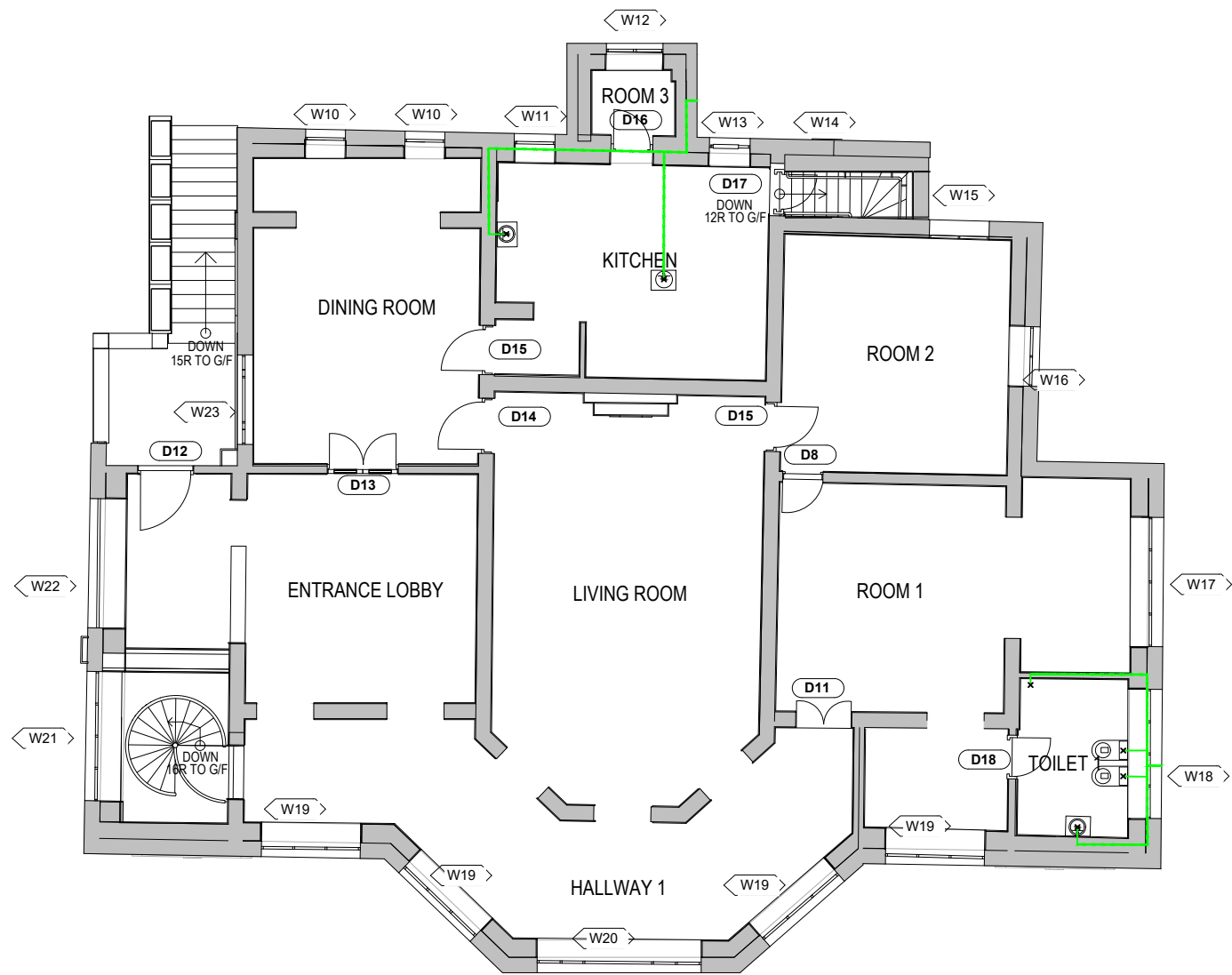
Notes:
The concealed plumbing
pipework is for indicative only

LEGEND

(PLUMBING)

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

⊗ WATER METER POSITION



FIRST FLOOR PLAN

PLUMBING LAYOUT PLAN
FOR FIRST FLOOR

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

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

PLUMBING LAYOUT PLAN
FOR FIRST FLOOR

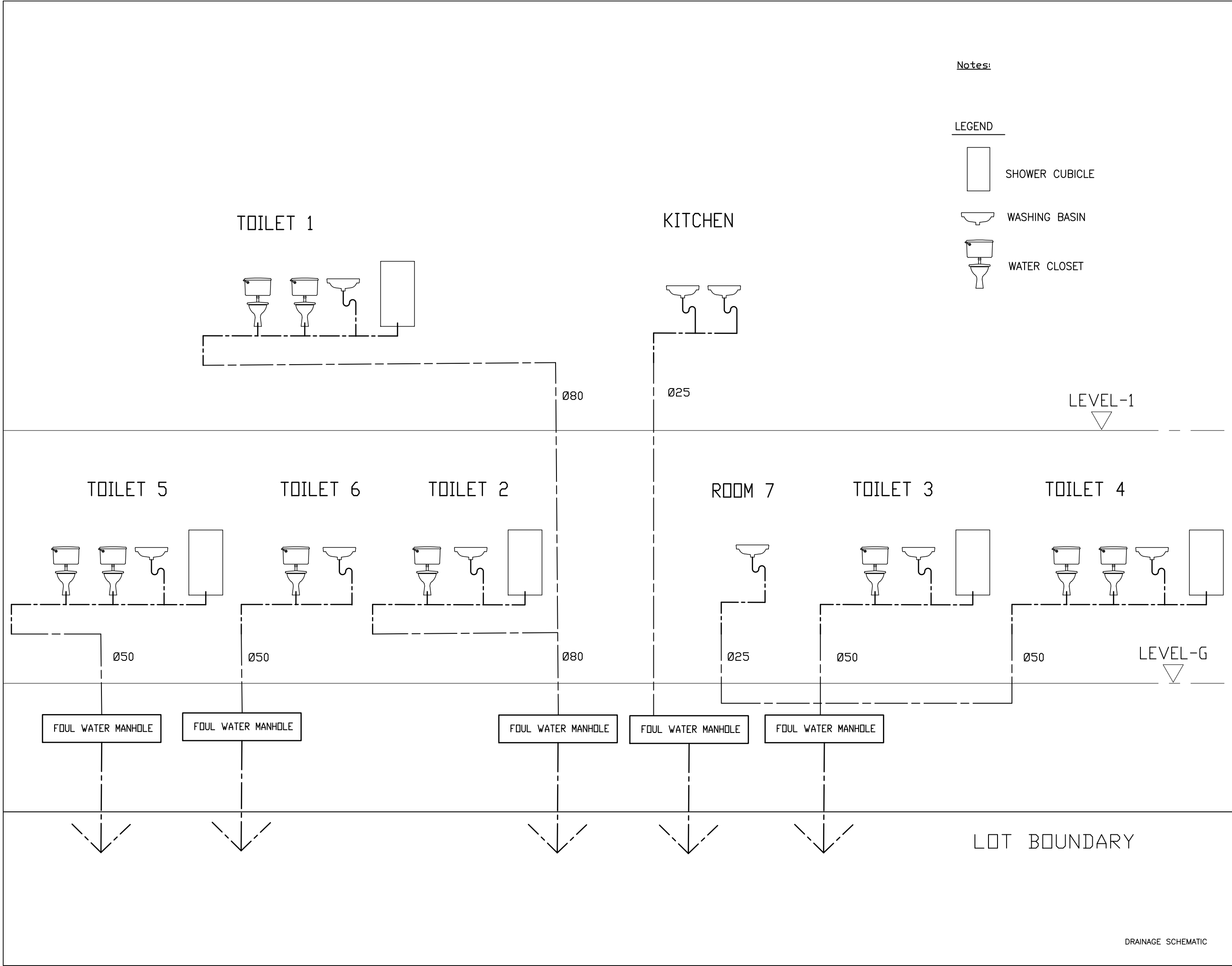
SCALE N.T.S. DATE —

CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
BSP-010

REV.
—



Notes:

LEGEND

-  SHOWER CUBICLE
-  WASHING BASIN
-  WATER CLOSET

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

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

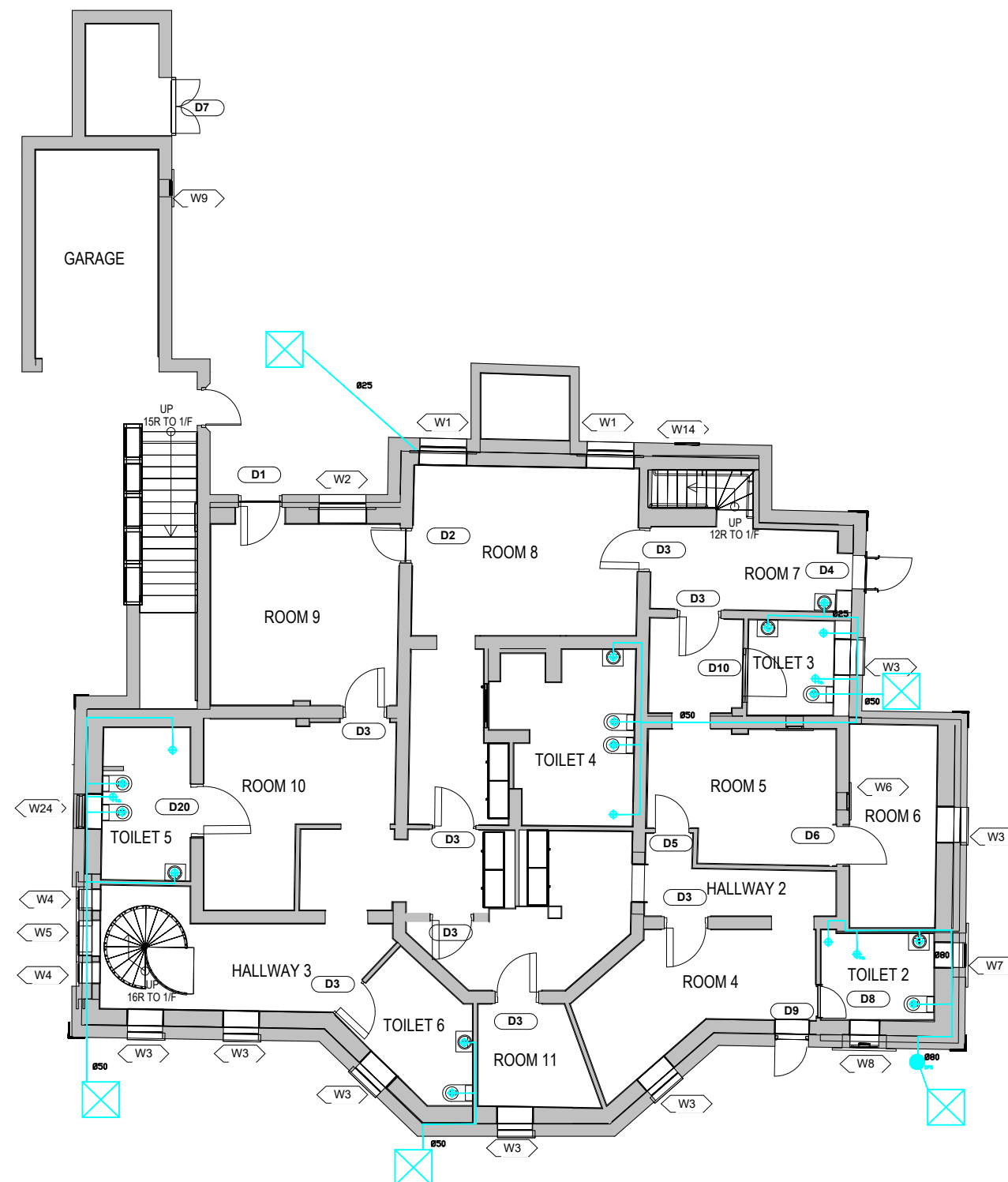
DRAWING TITLE
DRAINAGE SCHEMATIC

SCALE N.T.S DATE -

CAD FILE

PROJECT NO. J4497	DRAWING NO. BSP-011	REV. -
----------------------	------------------------	-----------





GROUND FLOOR PLAN

Notes:

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

LEGEND

(DRAINAGE)



FLOOR DRAIN



DRAIN POINT



DRAINAGE PIPE STACK (TO BELOW)



MANHOLE

DRAINAGE LAYOUT PLAN
FOR GROUND FLOOR

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

PROJECT TITLE

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

DRAWING TITLE

DRAINAGE LAYOUT PLAN
FOR GROUND FLOOR

SCALE N.T.S. DATE -

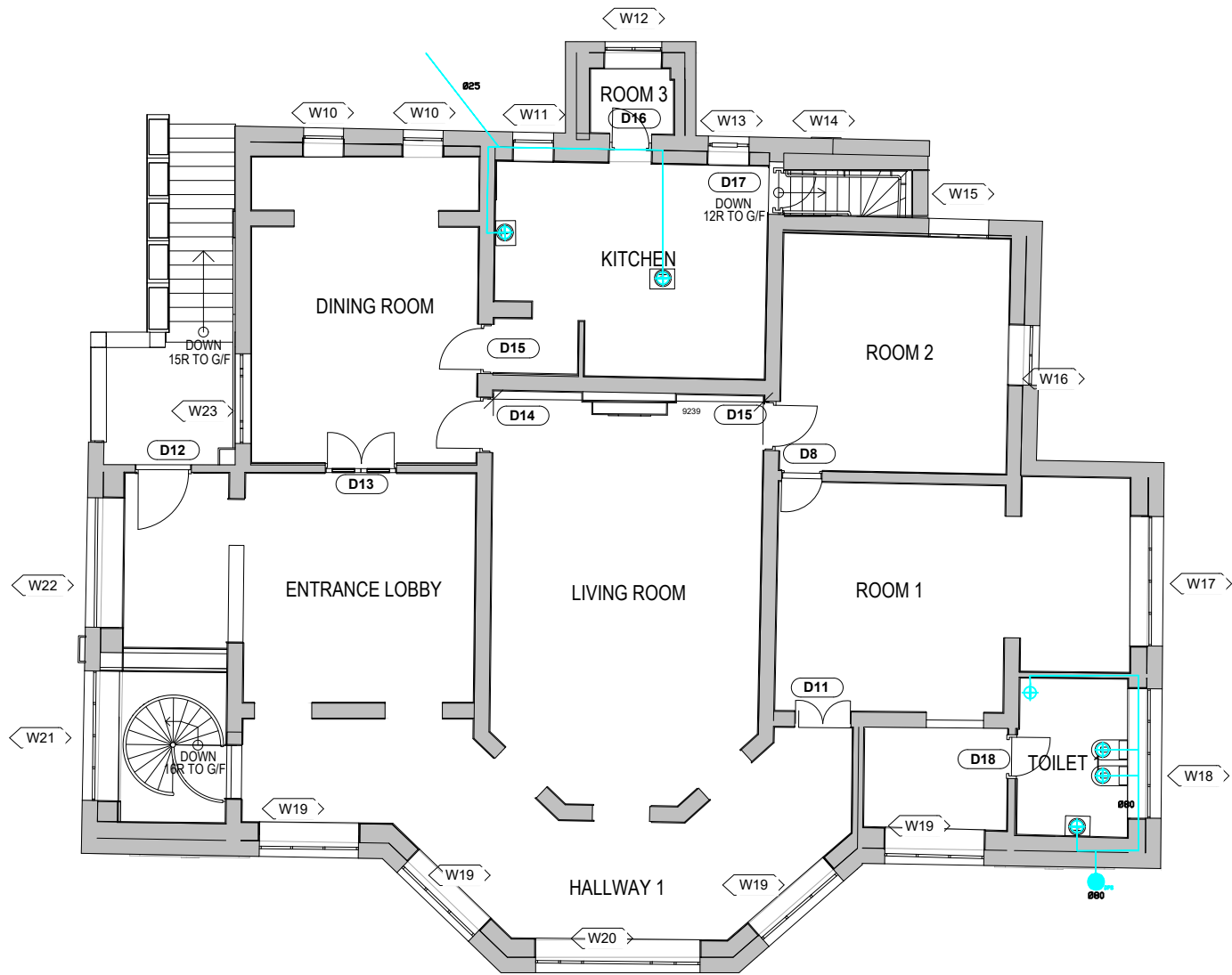
CAD FILE

PROJECT NO.	DRAWING NO.	REV.
J4497	BSP-012	-

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

LEGEND

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



FIRST FLOOR PLAN

DRAINAGE LAYOUT PLAN
FOR FIRST FLOOR

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

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

DRAINAGE LAYOUT PLAN
FOR FIRST FLOOR

SCALE N.T.S DATE -

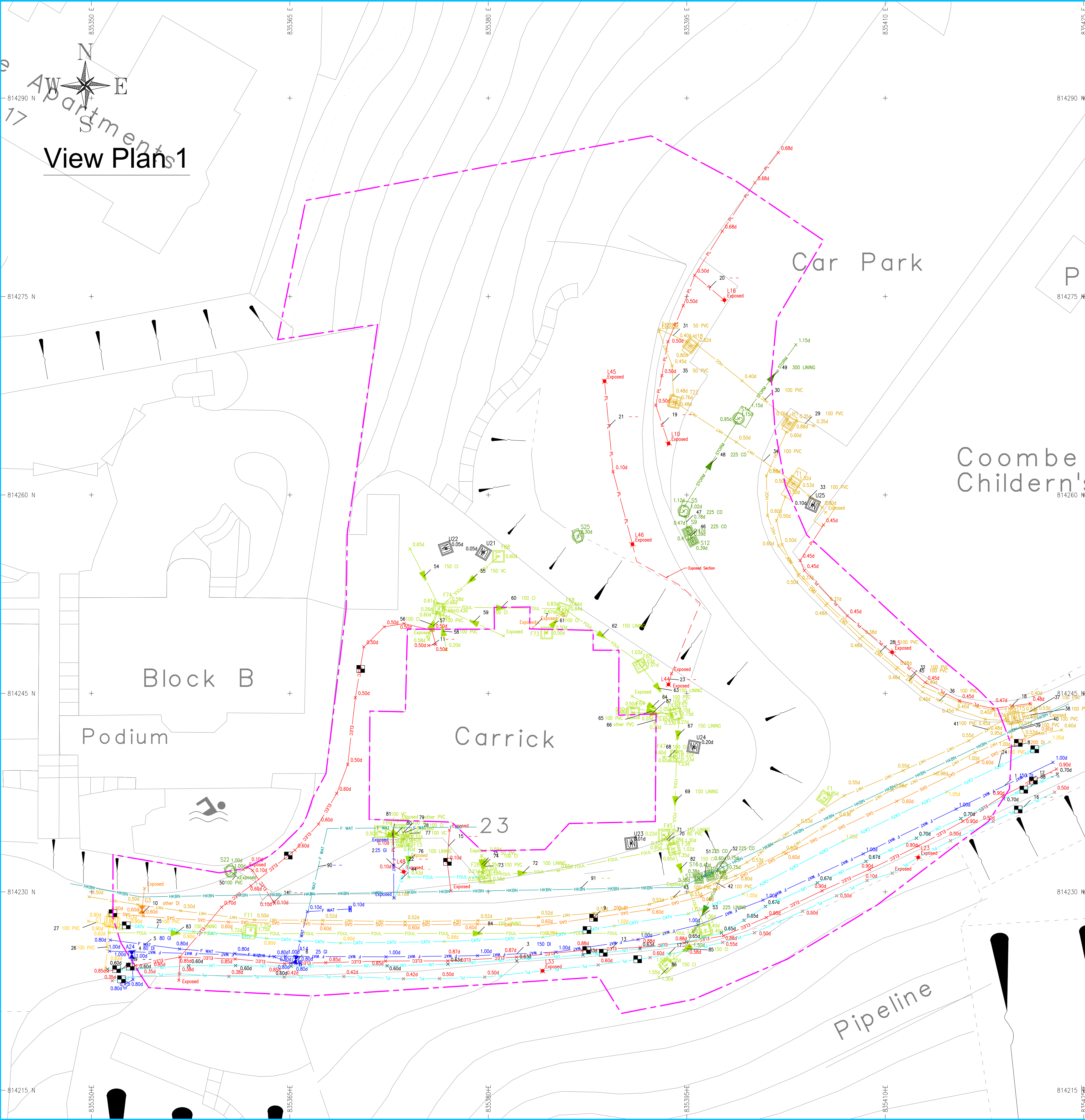
CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
BSP-013

REV.
-

附錄 V(C)
地下公用設施測量圖則



View Plans1

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

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

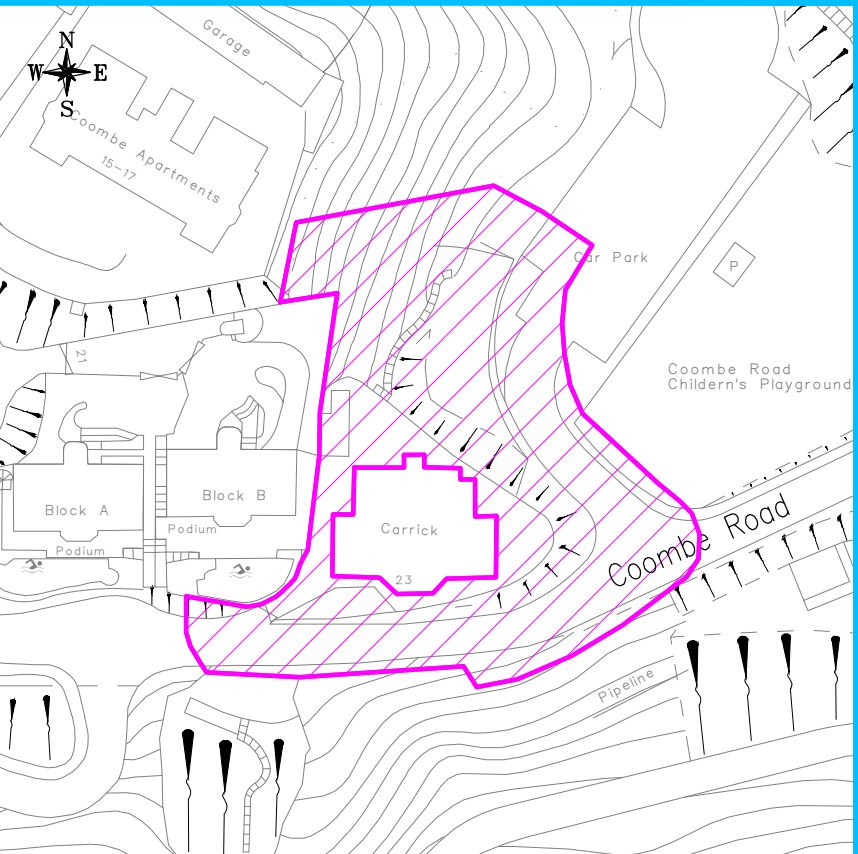
Electric Cable Voltage Classification:
LV: below 11kV
MV: 11kV-22kV
HV: above 22kV
UV: Unknown Voltage

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

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

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

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



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

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

LEGEND :

Water Point

Water Meter

Fire Hydrant

Electric Pole

Water Valve

Water Pit

Gas Valve

CATV Pit

HKCWN Pit

HGC Pit

HKBN Pit

HKT Pit

NWT Pit

TGT Pit

TraxComm Pit

WTT Pit

Traffic Light

Lamp Post

Electric Pole

ATC (E&M) Pit

Lighting Pit

Electric Pit

Control Box

Telecom Pole

Down Pipe

Inlet

Outlet

Gully

Catch-Pit

Storm Water Manhole

Foul Water Manhole

Other / Unclassified Utility

Fresh Water Pipe

Salt Water Pipe

Gas Pipe

ATC (E&M) Cable

Public Lighting Cable

Electric Cable

CATV Cable

HKCWN Cable

HGC Cable

HKBN Cable

HKT Cable

NWT Cable

TGT Cable

TraxComm Cable

WTT Cable

Storm Water Pipe

Foul Water Pipe

Other / Unclassified Utility

GPR Transverse

End of Detected Signal

Unreliable

Record

Proposed Trial Pit Location

Survey Boundary

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

CLIENT :

KC Surveyors Limited

SPECIALIST CONTRACTOR :

益捷探测工程有限公司
Waterland Detection Engineering Ltd.

Unit 02, 9/F, Sun Fung Centre,
88 Kwok Shui Road, Kwai Chung, N.T., H.K.
Tel: 2636 6900 Fax: 2636 6907
Web Site : <http://www.waterland.com.hk>

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

DRAWING TITLE : Utility Layout Plan

A1 Size Scale 1:150 Survey Date: Dec 2023

Surveyed By:
Mr. Meng Fei (CP01022)

Approved By:
Mr. Jacky So

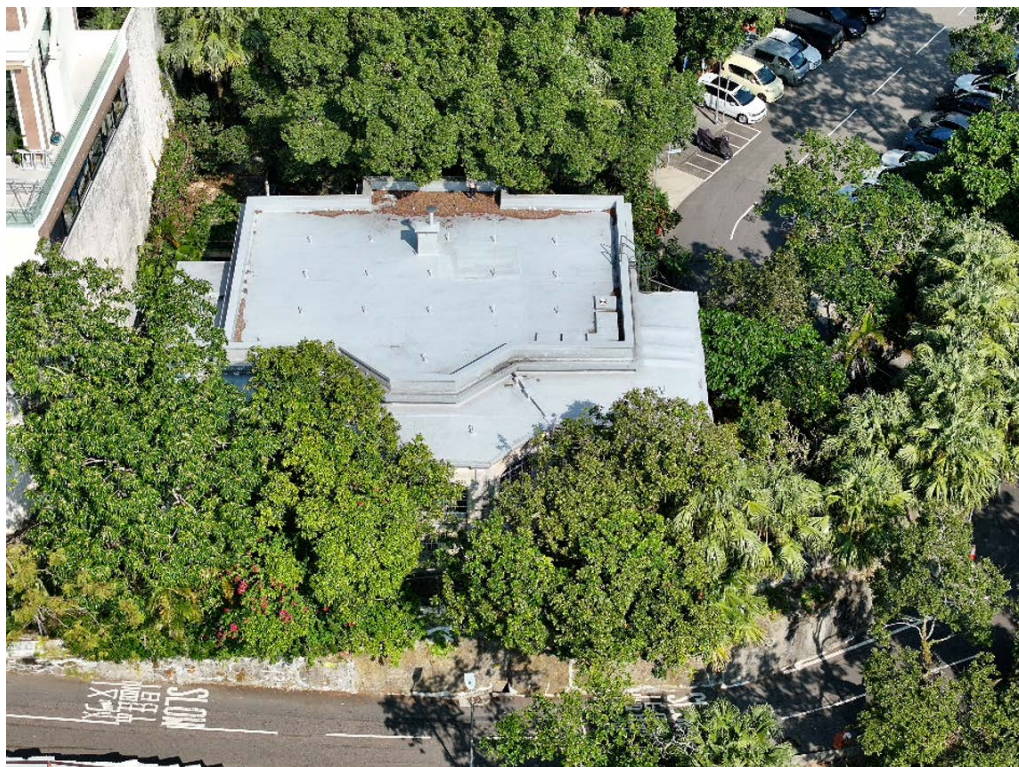
Project No. WDE/SPJ-083/23

Drawing No. SPJ083-23-D01

Page 1 of 1

附錄 VI
用地及建築物照片

1 場地



1.1 甘道 23 號鳥瞰圖



1.2 入口的整體景觀



1.3 從停車場眺望甘道 23 號的整體景觀



1.4 甘道的整體景觀



1.5 斜坡的整體景觀



1.6 斜坡的整體景觀



1.7 斜坡下層空地的整體景觀



1.8 上層空地的整體景觀



1.9 上層空地的整體景觀

2 建築物



2.1 甘道 23 號西立面



2.2 甘道 23 號北立面



2.3 客廳的整體景觀



2.4 入口大廳的整體景觀



2.5 廚房的整體景觀



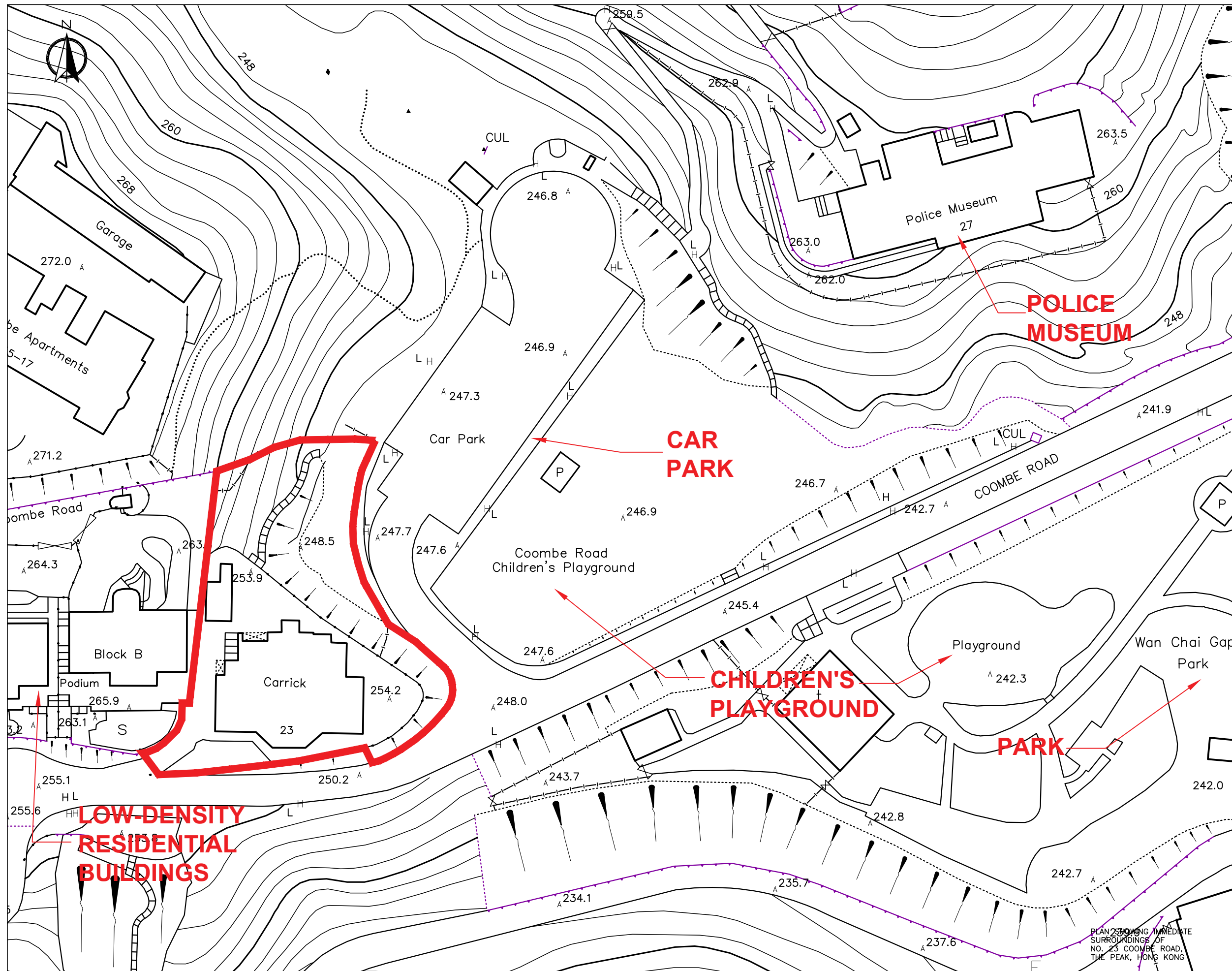
2.4 飯廳的整體景觀



2.7 車庫大樓的整體景觀

附錄 VII

顯示毗鄰環境的圖則



SITE
BOUNDARY
WITHIN
WATER
CATCHMENT

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

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

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

SCALE 1:500 (A3)

DATE —

CAD FILE

PROJECT NO. J4497

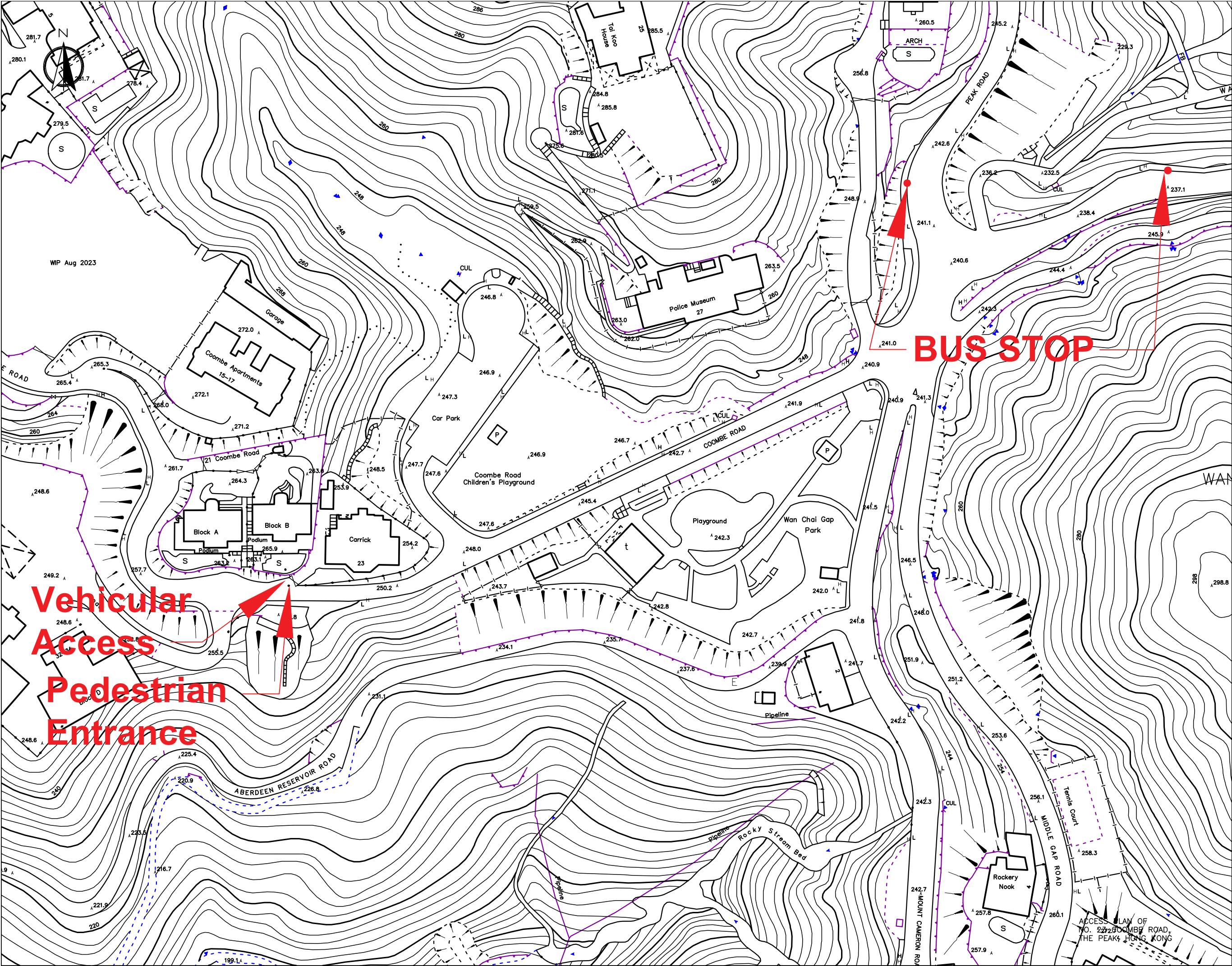
DRAWING NO. PSIS-001

REV. —

KC Surveyors
傑施測量

附錄 VIII

前往途徑圖則



Legend

● Bus Stop

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

PROJECT TITLE

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

DRAWING TITLE

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

SCALE 1:1000 (A3) DATE —

CAD FILE	PROJECT NO.	DRAWING NO.	REV.
	J4497	AP-001	—

附錄 IX

須予保存的建築特色一覽表

甘道23號 須予保存的建築特色一覽表

1. 室外範圍

項目	建築特色
1.1	<u>布局／四周範圍</u> 建築物所在位置整體地勢較高，現有的斜坡、環繞建築物南面至北面的成齡樹、位於西南角落的原有用地主入口及西面通往主樓和車庫的硬地通道。      

項目	建築特色
1.2	<u>建築物四周空地</u> 建築物四周的上層及下層空地，包括建築物四周的所有碟形明渠。       

項目	建築特色
1.3	<u>圍牆</u> 所有具歷史價值的圍牆連古典風格的帶飾線蓋頂及柱墩。
	 

項目	建築特色
1.4	<u>入口柱墩</u> 入口柱墩連蓋頂及底座。
	 

項目	建築特色
1.5	<u>車庫</u> 用地西北角落的車庫。   

項目	建築特色
1.6	<u>古董款式燈柱</u> 在建築物外上層空地及公眾停車場支路毗鄰下層空地的古董款式燈柱。    

項目	建築特色
1.7	<u>旗杆</u> 上層空地東南角落的鋼製旗杆。
	

項目	建築特色
1.8	<u>人頭雕塑長櫬</u> 下層空地的人頭雕塑長櫬。
	 

2. 主樓 — 外部

項目	建築特色
2.1	<u>建築外形</u> 原有的對稱建築外形連建築物南面部分的深闊遊廊，以及向外傾斜並形成鐘狀牆基的地下外牆。 

項目	建築特色
2.2	<u>建築物外立面</u> 建築物所有外立面，包括南立面的大窗台、髹上油漆的粗灰泥批盪面、粉飾灰泥壁柱、角位的粉飾灰泥隅石、帶飾線粉飾灰泥帶、帶飾線簷楣、扇形拱窗口連冠頂飾線及拱頂石，以及所有其他原有門口和窗口，連弧形門楣、窗楣及窗台。      

項目	建築特色
2.3	<u>外牆壁柱及灰泥隅石</u> 外牆所有壁柱，包括柱基、柱軸、柱帽、柱軸上帶有橫向槽紋的粉飾灰泥飾面，以及牆角所有粉飾灰泥隅石。    

項目	建築特色
2.4	<u>帶飾線簷楣和帶飾線粉飾灰泥帶</u> 下屋簷帶飾線簷楣和大約位於一樓樓面水平的帶飾線粉飾灰泥帶。     

項目	建築特色
2.5	<u>屋頂</u> 兩種高度的屋頂，包括較高的混凝土主平屋頂，連凸出的屋簷及矮護牆，以及建築物南面部分原有遊廊之上及後面的較矮混凝土單坡斜屋頂，連帶飾線簷楣。
	    

項目	建築特色
2.6	<u>鑄鐵雨水管</u> 所有原有的鑄鐵雨水管，包括水落斗、喉管及相關部件。   

項目	建築特色
2.7	<u>煙囪</u> 天台的煙囪。 

項目	建築特色
2.8	<u>古董款式燈具</u> 建築物外牆的古董款式燈具 

3. 主樓 - 室內

項目	建築特色
3.1	<u>原有的空間設計</u> 原有的對稱布局以中軸線為中心，在建築物南面部分有一深闊遊廊，帶來面向大自然的氛圍，包括原有的高身門開口，開口的邊緣由室內向遊廊傾斜。一樓的設計是用作主要樓層，設有主要功能或用途，地下層為傭人專用的樓層，設有輔助功能或設施。
	      

項目	建築特色
3.2	<u>建築結構</u> 所有原有結構構件，包括承重牆、攔柵填料樓板、拱形結構、磚樑托等，以及後期興建較高主屋頂用的混凝土肋狀樑樓板連預製空心磚。      

項目	建築特色	
3.3	<u>天花線</u> 一樓高處的所有原有的天花線	
	 	

項目	建築特色	
3.4	<u>拱道</u> 地下及一樓所有原有的拱道。	
	 	

項目	建築特色
3.5	<u>地腳線</u> 地下及一樓所有抹灰地腳線和一樓客廳的木腳線連三角木嵌條。    

項目	建築特色
3.6	<u>牆壁開口的格柵</u> 地下所有菱形圖案的金屬格柵。  

項目	建築特色
3.7	<u>木門</u> 所有具歷史價值的木格板門、法式木門連氣窗及木柵門，包括所有門框及具歷史價值的五金部件。      

項目	建築特色
3.8	<u>壁爐及煙囪管道</u> 壁爐及煙囪管道，包括帶飾線的灰泥框、雲石邊、雲石爐牀及鐵製爐柵和屏風。  17/11/2023 

附錄 X

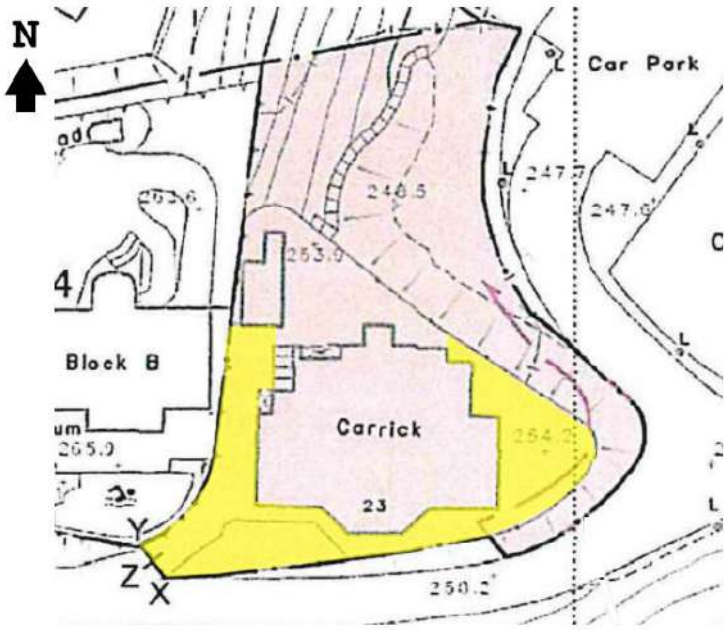
建築特色規定處理方法一覽表

甘道23號

建築特色規定處理方法

1. 室外範圍

項目	建築特色	規定處理方法
1.1	<u>布局／四周範圍</u>	a. 整體的地形、現有的斜坡、環繞建築物南面至建築物北面的成齡樹、位於西南角落的原有用地主入口及建築物西面通往主樓和車庫的硬地通道，均應大致保持原狀。 b. 檢查用地內斜坡是否穩固，如須進行改善工程，表面護理工程應配合現時周圍環境。 c. 為符合法例規定，改善從面向公眾停車場的路面到用地出入口的擬議工程可獲考慮，惟必須盡量減低在視覺上對建築物和附近環境造成的影響，並須獲古蹟辦批准。
	     	

項目	建築特色	規定處理方法
1.2	<u>建築物四周空地</u>	a. 從四周空地和甘道看到的建築物現有景觀十分重要，應予保留，讓公眾欣賞建築物時不受遮擋。 b. 為盡量減少對建築物立面視覺上的影響，建築物的東、南及西面的空地（見下圖黃色部分）應予保留。 c. (b)項所提及範圍以外的其他空地應盡量保持空曠。為配合擬議新用途，可獲准在地面及／或地下加建新構築物以提供附屬設施或增設無障礙通道設施（擬議工程），惟須獲古蹟辦批准。 d. 擬議工程應為獨立建築物，不應對歷史建築的結構造成不良影響。 e. 擬議工程的設計應與歷史建築兼容，亦易於區分。 f. 擬議工程的建築物體積應盡量減至最小，地面構築物不應遮擋(a)項所述的建築物現有景觀。 g. 在上層空地的擬議工程最終高度須低於較低屋頂的帶飾線簷楣。在下層空地的擬議工程最終高度須低於大約建築物一樓樓面水平的現有帶飾線粉飾灰泥帶。 h. 按需要修葺和修復該處的排水設施及硬地路面。 i. 應拆除上層空地四周在具歷史價值的圍牆上的金屬圍欄。
	 應予保存的空地	



項目	建築特色	規定處理方法
1.3	<u>圍牆</u>	a. 應原位保存所有具歷史價值的圍牆連古典風格的帶飾線蓋頂及柱墩。 b. 按1.2(i)項的規定拆除金屬圍欄後，修復和修葺具歷史價值的圍牆，並參照現有式樣重新髹漆。 c. 如須進行改善工程，應檢查圍繞建築物的斜坡是否穩固。應保留其上具歷史價值的圍牆，並參照現有式樣回復舊觀。
	 	

項目	建築特色	規定處理方法
1.4	<u>入口柱墩</u>	a. 應原位保存入口柱墩連蓋頂及底座。 b. 按1.2(i)項的規定拆除金屬圍欄後，修復和修葺入口柱墩，並參照現有式樣重新髹漆。 c. 入口柱墩的金屬閘門可換上相容設計的新閘門。
	 	

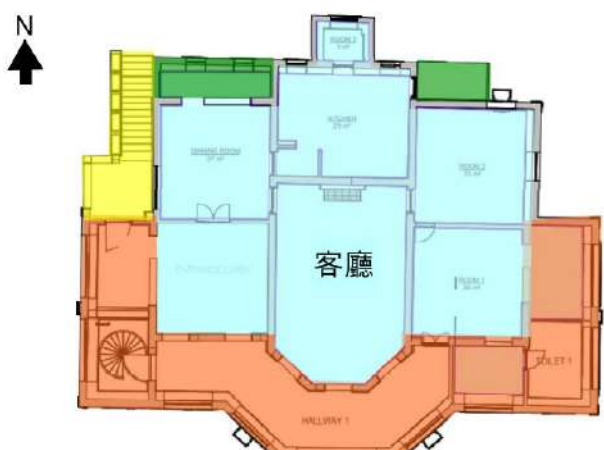
項目	建築特色	規定處理方法
1.5	<u>車庫</u>	a. 研究車庫的歷史。研究須以檔案記錄和實地勘察結果為依據，輔以照片、繪圖等，供古蹟辦存檔。 b. 雖然跟建築物相比，車庫或許較遲興建，但見證了用地布局和交通工具的變化，因此應原位保存。 c. 參照現有式樣修葺車庫及重新髹漆，並盡量重用。 d. 按需要以可還原的方式在平屋頂鋪設天面防水層，以改善防水功能。 e. 不反對把車庫後面較後期興建的儲物室拆卸。
	  	

項目	建築特色	規定處理方法
1.6	<u>古董款式燈柱</u>	a. 應盡量原位保存古董款式燈柱。如不可能原位保存，把燈柱遷移至別處可予考慮，惟須獲古蹟辦批准。 b. 修葺古董款式燈柱，鏟去銹漬，塗上防銹劑，並參照現有式樣重新髹漆。
	   	

項目	建築特色	規定處理方法
1.7	<u>旗杆</u>	a. 應原位保存建築物空地東南角落的鋼製旗杆。 b. 研究旗杆的歷史。研究須以檔案記錄和實地勘察結果為依據，輔以照片、繪圖等，供古蹟辦存檔。 c. 修葺旗杆，鏟去銹漬，塗上防銹劑，並參照現有式樣重新髹漆。
		

項目	建築特色	規定處理方法
1.8	<u>人頭雕塑長凳</u>	a. 應盡量原位保存下層空地的人頭雕塑長凳。如不可能原位保存，把長凳遷移至別處可予考慮，惟須獲古蹟辦批准。 b. 清潔和修葺長凳，並參照現有式樣重新髹漆。
	 	

2. 主樓 — 外部

項目	建築特色	規定處理方法
2.1	<u>建築外形</u>	a. 應原位保存原有的對稱建築外形連建築物南面部分的深闊遊廊，以及向外傾斜並形成鐘狀牆基的地下外牆。 b. 研究歷年來在建築外形、門廊位置及設計、布局及用途上的變化。研究須以檔案記錄和實地勘察結果為依據，輔以照片、繪圖等，供古蹟辦存檔。 c. 除非理據充足，否則應參照調查研究及歷史證據，拆除影響原有對稱建築外形並位於建築物北面的後加擴建部分(下圖綠色部分)，恢復原有的對稱建築外形。 d. 建築物西面外部樓梯的規定處理方法，請參閱2.5項。 e. 建築物北面凸出的構築物原是建築物入口。參照調查研究及歷史證據，重新打通北立面被封堵的拱形門口，並修復建築物入口。 f. 興建新構築物，提供新走火通道及暢通無阻通道的設施，以連接建築物經改動的北立面，可獲考慮，但設計應易於與歷史構件區分開來，而且不會影響欣賞原有建築外形。
	 一樓平面圖 (僅作說明用途)	 

項目	建築特色	規定處理方法
2.2	<u>建築物外立面</u>	a. 應原位保存建築物所有外立面，包括南立面的大窗台、髹上油漆的粗灰批盪面、粉飾灰泥壁柱、角位的粉飾灰泥隅石、帶飾線粉飾灰泥帶、扇形拱窗口連冠頂飾線及拱頂石，以及所有其他原有門口和窗口，連弧形門楣、窗楣及窗台。 b. 除2.1(f)項及2.5項所述的新構築物外，不得在建築物的立面加設新構築物、空調設備、遮篷、鰭狀遮擋等。 c. 研究立面原有的窗口和門口。研究須以檔案記錄和現場勘察結果為依據，輔以照片、繪圖等，供古蹟辦存檔。 d. 除非理據充足而且獲古蹟辦批准，否則應盡量參照調查研究修復建築物東、南及西立面的所有窗口和門口，尤其是一樓遊廊的開口。 e. 除非理據充足而且獲古蹟辦批准，否則應修復各立面所有受影響或破損的裝飾，包括粉飾灰泥壁柱、角位的粉飾灰泥隅石、帶飾線粉飾灰泥帶、扇形拱窗口連冠頂飾線及拱頂石。 f. 拆除所有窗口式冷氣機，並修復牆壁開口。 g. 倘所取得的北立面原有設計資料和細節不足以進行修復工程，在拆除2.1(c)項所述的後加擴建部分後，可獲考慮為北立面已拆除的部分設計新立面。為已拆除部分設計的新立面應與原有的立面互相配合，亦易於區分，並須獲古蹟辦批准。 h. 為外立面、窗及門的原本顏色和物料進行研究及塗料分析，並向古蹟辦匯報研究結果及提交建築物的配色方案，以供審批。 i. 修葺破損的批盪，參照現有式樣重修飾面及重新髹漆。
	 	

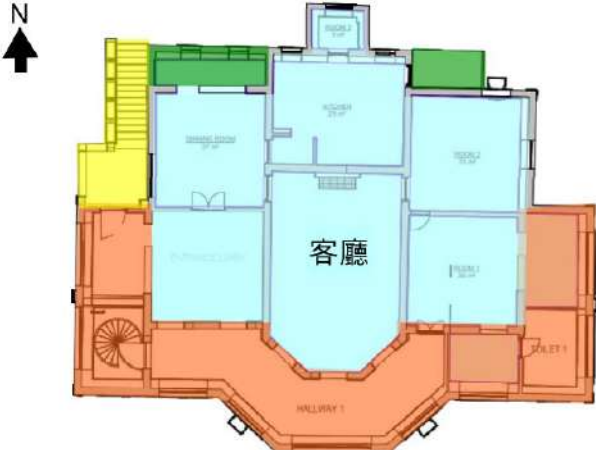


項目	建築特色	規定處理方法
2.3	<u>外牆壁柱</u>	a. 應原位保存外牆所有壁柱，包括柱基、柱軸、柱帽、柱軸上帶有橫向槽紋的灰泥飾面，以及牆角所有粉飾灰泥隅石。 b. 除非理據充足而且獲古蹟辦批准，否則應修復因加建而受影響或破損的外牆壁柱。 c. 按需要參照現有式樣修葺粉飾灰泥飾面。
	   	

項目	建築特色	規定處理方法
2.4	帶飾線的簷楣和帶飾線的粉飾灰泥帶	a. 應原位保存下屋簷帶飾線簷楣和大約位於一樓樓面水平的帶飾線粉飾灰泥帶。 b. 除非理據充足而且獲古蹟辦批准，否則應修復因加建而受影響或破損的帶飾線簷楣和帶飾線粉飾灰泥帶。 c. 按需要參照現有式樣修葺粉飾灰泥飾面。
    		

項目	建築特色	規定處理方法
2.5	外部樓梯及門廊	a. 現有外部樓梯（兩側是梯級式花槽）和頂部平台之上的門廊（見下圖黃色部分）是後來加建的構築物。這些構築物影響了原有設計，而且破壞了西立面的裝飾特色。研究外部樓梯的歷史，並加以檢視，評估這樓梯對建築物原有設計的價值和影響。根據評估結果，拆除或改動現有樓梯，或按需要重用現有建築物的正門門口，興建新的外部樓梯，以展現或修復2.3及2.4項所述的西立面裝飾特色，惟須獲古蹟辦批准。 b. 如建議興建連接現有建築物正門門口的外部樓梯，設計應配合歷史構件，而且易於與歷史建築區分開來，亦不得影響立面將予修復的裝飾特色，並須獲古蹟辦批准。
 一樓平面圖 (僅作說明用途) 應予拆除的後加擴建部分 應予檢視的後加樓梯 應予保存的室內空間布局 應予修復的原有遊廊		

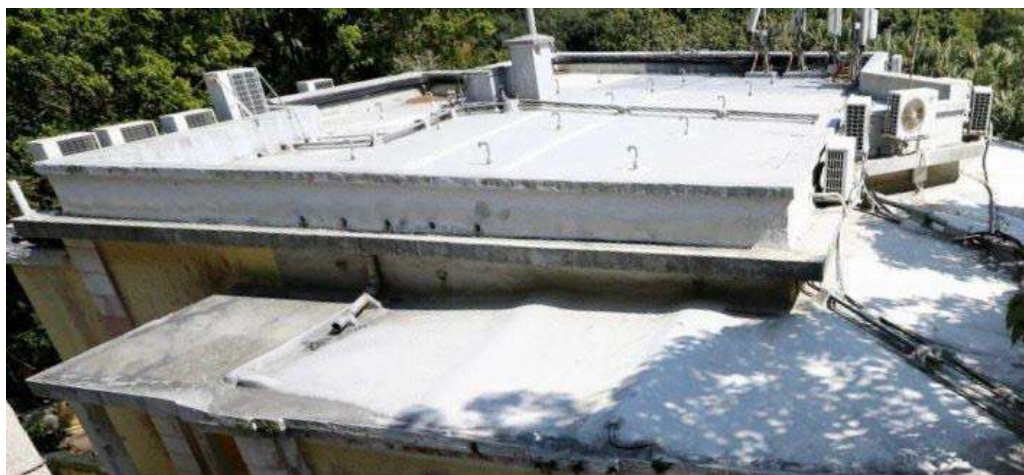


項目	建築特色	規定處理方法
2.6	南面部分一樓遊廊	a. 位於一樓的深闊遊廊（見下圖橙色部分），多年來曾改變布局和開口的位置。遊廊起初建造時可能不是圍封的空間，而是在落成後初期使用可開啟的木窗圍封起來，後來才改為現有的鋼窗。 b. 研究遊廊開口歷年來的變化。研究須以檔案記錄和實地勘察結果為依據，輔以照片、繪圖等，供古蹟辦存檔。 c. 參照調查研究及歷史證據修復一樓遊廊的後加／改建／被封堵開口，惟須獲古蹟辦批准。 d. 拆除原有遊廊所有後加的間隔牆、固定裝置和設備，以及後加的旋轉樓梯，以還原原有遊廊的布局、樓板及開闊感。 e. 遊廊開口的窗戶的規定處理方法，請參閱2.7項。 f. 參照具歷史價值的法式格板門的設計和物料，以法式格板門修復原有通往室內的門口（見下圖藍色部分）。 g. 不得改動或增加遊廊開口、假天花或其他永久性裝置。
 應予拆除的後加擴建部分 應予檢視的後加樓梯 應予保存的室內空間布局 應予修復的原有遊廊 一樓平面圖 (僅作說明用途)		



項目	建築特色	規定處理方法
2.7	<u>外窗及門</u>	a. 研究原有門窗的設計。研究須以檔案記錄為依據，輔以照片、繪圖等，供古蹟辦存檔。 b. 參照調查研究，盡量按照原有設計或十九世紀末的設計，修復後期在原有開口安裝的鋼窗及門，尤其是原有遊廊開口的拱形窗戶，並須獲古蹟辦批准。
	   	

項目	建築特色	規定處理方法
2.8	<u>屋頂</u>	a. 應原位保存兩種高度的屋頂，包括較高的混凝土主平屋頂連凸出的屋簷及矮護牆，以及原有遊廊之上及北面的較矮混凝土單坡斜屋頂連帶飾線簷楣。 b. 參照現有結構系統及設計，按需要修葺現有屋頂樓板系統，包括混凝土肋狀樑樓板連預製空心磚及攔柵填料樓板。 c. 研究原有屋頂設計。研究須以檔案記錄和實地勘察結果為依據，輔以照片、繪圖等，供古蹟辦存檔。 d. 雖然較高主屋頂是後期興建的，但除非能夠取得原有屋頂的充足設計細節，以及不需因擬議修復工作而額外加固建築物結構，修復主屋頂將不予考慮。 e. 不得在屋頂加建樓層。 f. 在屋頂安裝屋宇裝備設施、管道、喉管等可獲考慮，但安裝工程不得對建築物造成視覺影響，並須徵詢註冊結構工程師的意見和獲古蹟辦批准。 g. 按需要修葺破損的屋頂飾面及防水層。 h. 盡量避免在屋頂安裝防護欄障。



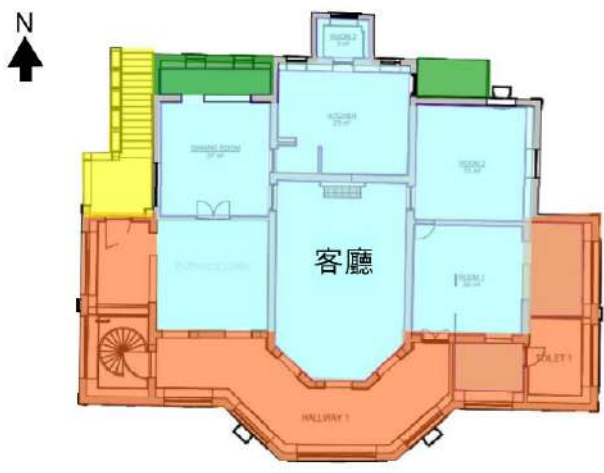


項目	建築特色	規定處理方法
2.9	<u>鑄鐵雨水管</u>	a. 應盡量原位保存所有原有的鑄鐵雨水管，包括水落斗、喉管及相關部件，或把它們遷回原來位置。 b. 清理淤塞，修理具歷史價值的喉管及相關部件，鏟去銹漬，塗上防銹劑，然後重新髹漆。 c. 如損壞的具歷史價值的喉管無法修復，須依照原有設計換上新鑄鐵喉管，並參照現有式樣髹漆。水落斗的隔網如不齊全，須補上大小合適的隔網。 d. 所有其他現有的雨水、污水、廢水管及排放系統的相關部件須按需要重新布置及換上設計與建築物相配合但易於區分的新系統及部件。 e. 新排放系統的設計和布置須獲古蹟辦批准。所有喉管不得對公眾欣賞立面的裝飾特色造成遮擋。
	  	

項目	建築特色	規定處理方法
2.10	<u>煙囪</u>	a. 應原位保存天台煙囪連室內的煙囪管道。 b. 清潔和修葺所有損壞的磚塊，參照現有式樣重新髹漆。 c. 封上天台煙囪口以防滲水，可獲考慮，惟不得影響煙囪的外觀。
		

項目	建築特色	規定處理方法
2.11	<u>古董款式燈具</u>	a. 應盡量保存用地內的古董款式燈具。 b. 修葺古董款式燈具，鏟去銹漬，塗上防銹劑，並參照現有式樣重新髹漆。
		

3. 主樓 - 室內

項目	建築特色	規定處理方法
3.1	<u>原有的空間設計</u>	a. 應原位保存下圖以藍色顯示的原有對稱室內空間布局(「保存區」)，連建築物中間位置的大客廳設計。 b. 為保存原有的空間配置，客廳不得加建新構築物或間隔。保存區其他位置的新間隔亦應減至最少，以展示原有寬敞空間的對稱設計，並須獲古蹟辦批准。 c. 應根據實地勘察及歷史證據盡量修復房與房之間已改動的門口，並須獲古蹟辦批准。 d. 地下的室內規劃改建和加建工程沒有特別規定，但須原位保存所有承重牆和原有拱形門口，有充分理據及獲古蹟辦批准除外。此外，申請機構應注意，由於樓底較低，因此地下的擬議用途將受到建築物規例所限。 e. 安裝假天花可獲考慮，惟工程須以可還原方式進行，並把對歷史構件的影響減至最小。 f. 參照現有物料修葺破損的批盪，並以獲批准的透氣塗料為整座建築物的內部重新髹漆。
	 一樓平面圖 (僅作說明用途) 應予拆除的後加擴建部分 應予檢視的後加樓梯 應予保存的室內空間布局 應予修復的原有遊廊	

項目	建築特色	規定處理方法
3.2	<u>建築結構</u>	a. 應原位保存所有原有結構構件，包括承重牆、擱柵填料樓板、拱形結構、磚樑托等，以及後期在較高主屋頂建造的混凝土肋狀樑樓板連預製空心磚。 b. 應檢查(a)項所述的原有建築結構，並參照原有結構系統按需要予以修葺。主屋頂則應參照現有結構系統按需要予以修葺。如破損的構件無法修復，換上新構件可以接受，但換上的新構件應採用相同物料及設計。 c. 如註冊結構工程師認為須加固或改造結構的任何部分，以符合法定要求，加固或改造工程可獲考慮，惟須獲古蹟辦批准。所有加固工程應以可還原的方式進行。 d. 應研究和檢視之前進行的樓板(包括地下的混凝土樑及柱子、工字樑、錐形樑等)加固工程。拆除不必要的後加結構構件。改裝後加的結構構件可獲考慮，但改裝工程不應破壞原有結構構件，並須徵詢註冊結構工程師的意見和獲古蹟辦批准。 e. 為符合運作需要或法定要求，如理據充足而且不會影響3.1項所述的原有對稱設計，在樓板及承重牆上有限度地局部開口可獲考慮，惟須徵詢註冊結構工程師的意見和獲古蹟辦批准。
		



項目	建築特色	規定處理方法
3.3	<u>天花線</u>	應原位保存一樓高處的所有原有的天花線，而保存範圍內的損毀部分應依照相同的物料和外觀修復。
	 	

項目	建築特色	規定處理方法
3.4	<u>拱道</u>	a. 應原位保存地下及一樓所有原有的拱道。 b. 一樓保存範圍東面經改動的拱道，應根據實地勘察及歷史證據盡量還原，並須獲古蹟辦批准。
	  	

項目	建築特色	規定處理方法
3.5	<u>地腳線</u>	a. 應原位保存地下及一樓所有抹灰地腳線和一樓客廳的木腳線連三角木嵌條。 b. 對木構件進行防腐處理，修葺損壞或殘舊的地腳線，並參照現有式樣為地腳線重新髹漆。
	   	

項目	建築特色	規定處理方法
3.6	<u>牆壁開口的格柵</u>	a. 除非牆壁開口將用作屋宇設備管道，否則應原位保存地下的所有菱形圖案的金屬格柵。 b. 按需要修葺金屬格柵，鏟去銹漬，塗上防銹劑，並參照現有式樣重新髹漆。
	 	

項目	建築特色	規定處理方法
3.7	<u>木門</u>	a. 應原位保存所有具歷史價值的木格板門、法式木門連氣窗及木柵門，包括所有門框及具歷史價值的五金部件。 b. 對所有木構件進行防腐處理，參照現有樣式修葺具歷史價值的木門並重新髹漆，還原不齊全的五金部件。在建築物的木工裝設白蟻防治及監察系統。 c. 如具歷史價值的木門和五金部件無法修復，須換上與原有設計相同的新木門和五金部件。 d. 具歷史價值的木門或許並不符合現行法定要求或運作需要，為原位保存具歷史價值的木門，在原有開口加裝門可獲考慮，惟須獲古蹟辦批准。 e. 在新加開口和布局加裝門，設計應與具歷史價值的木門相配合，但亦易於區分，並須獲古蹟辦批准。
		

項目	建築特色	規定處理方法
3.8	<u>壁爐和煙囪管道</u>	a. 應原位保存壁爐及煙囪管道。 b. 雖然現存的壁爐未必為原有設計，但除非可提供壁爐原有設計的證據及考慮修復壁爐，否則應原位保存帶飾線的灰泥壁爐框、雲石邊、雲石爐牀及鐵製爐柵和屏風。
	 	

附錄 XI

建築特色建議處理方法一覽表

甘道23號
建築特色建議處理方法

1. 室外範圍

項目	建築特色	建議處理方法
1.1	<u>古董款式燈柱</u>	a. 在可行情況下修葺古董款式燈柱，並修復其功能。
	   	

2. 主樓 – 外部

項目	建築特色	建議處理方法
2.1	<u>建築物外立面</u>	a. 參考附錄X2.2(c)項所述的研究，修復所有立面的所有窗口及門口，包括北立面，並須獲古蹟辦批准。
	   	   

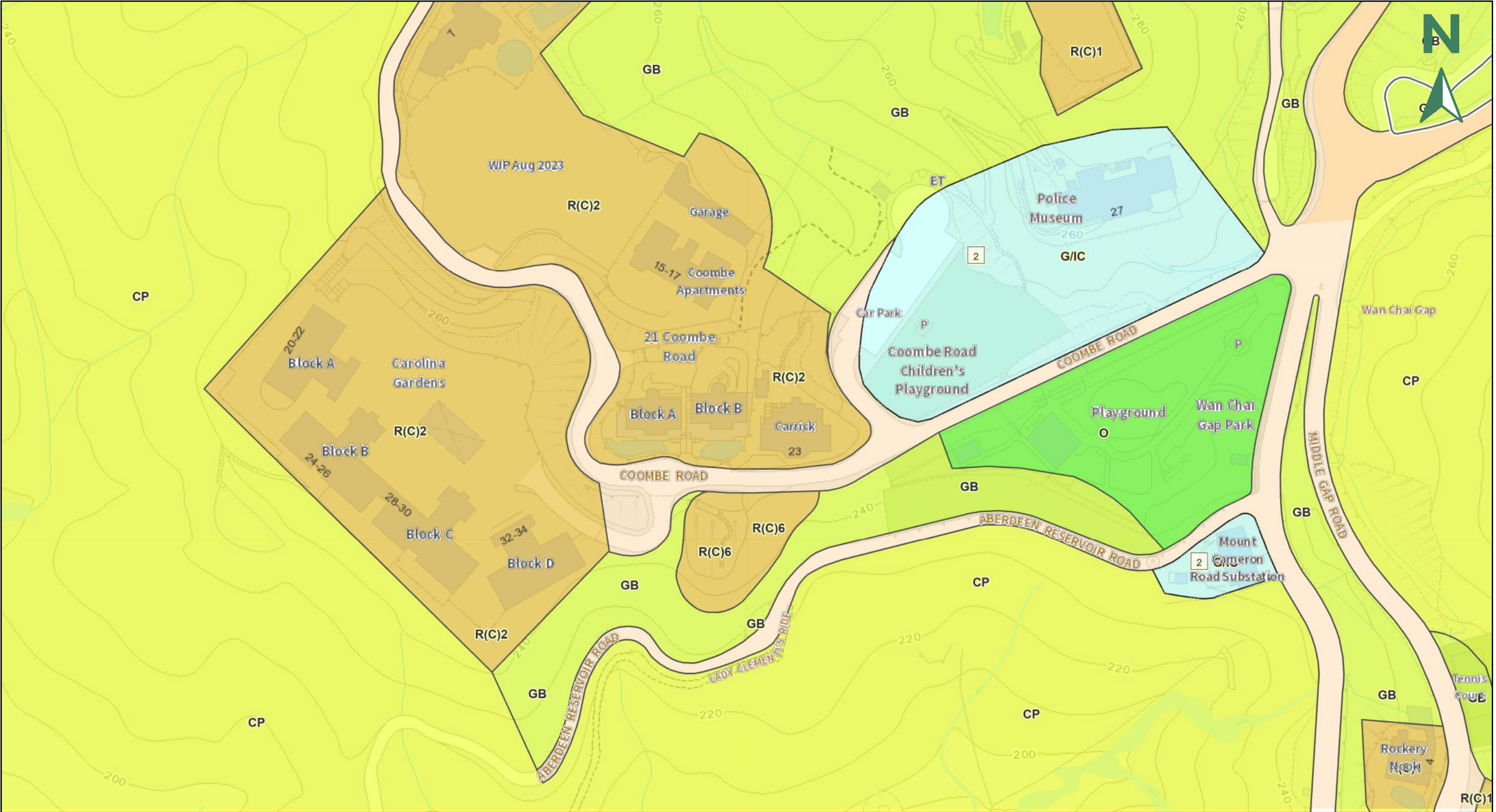
項目	建築特色	建議處理方法
2.2	<u>古董款式燈具</u>	b. 在可行的情況下修葺古董款式燈具，並修復其功能。
		

3. 歷史建築 – 室內

項目	建築特色	建議處理方法
3.1	<u>原有的空間設計</u>	a. 研究兩個樓層室內布局歷年來的變化。研究須以檔案記錄和現場勘察結果為依據，輔以照片、繪圖等，供古蹟辦存檔。 b. 參考有關研究，修復兩個樓層的室內布局，並須獲古蹟辦批准。
	      	

項目	建築特色	建議處理方法
3.2	木地板	a. 保留及重用建築物現有的木地板。
		

附錄 XII
分區計劃大綱圖



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

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



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.

圖 PLAN

住宅(丙類)

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
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	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)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率和建築物高度超過下列規限，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準：

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最高層數</u>
住宅(丙類)1	0.5	連開敞式停車間在內最高可建三層
住宅(丙類)2	0.5	連開敞式停車間在內最高可建四層
住宅(丙類)3	0.5	一層開敞式停車間上最高可建六層
住宅(丙類)4	0.5	一層開敞式停車間上最高可建 12 層
住宅(丙類)5	0.5	連開敞式停車間在內最高可建三層及不可超過主水平基準上 170 米
住宅(丙類)6	0.5	連開敞式停車間在內最高可建兩層及不可超過主水平基準上 260 米

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率和建築物高度限制。

附錄 XIII
政府撥地圖則

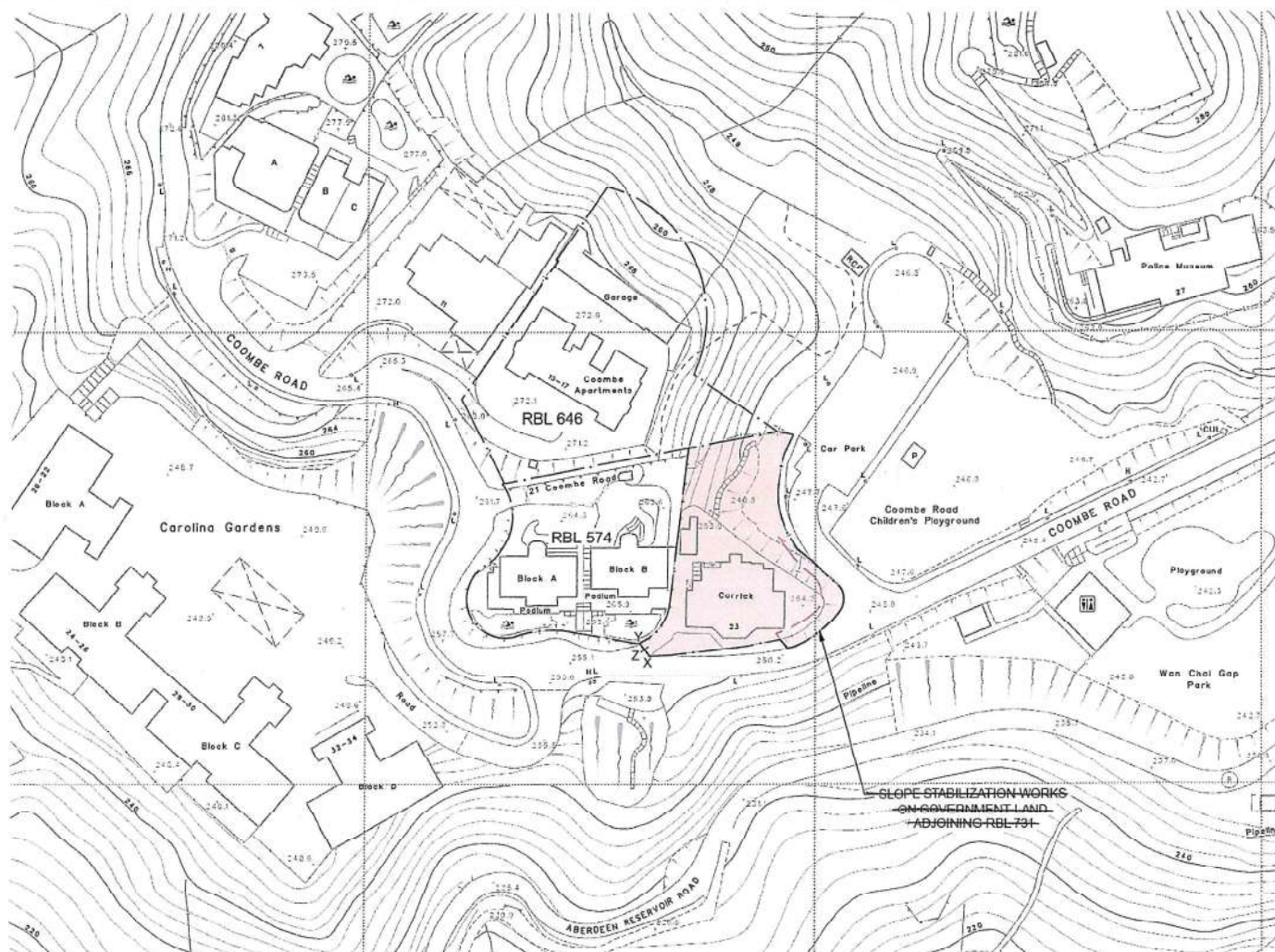
LOCATION



SCALE 1:20 000

ENGINEERING CONDITIONS REFER

POINTS X Y Z



COLOURED PINK AREA 1 320 SQUARE METRES (ABOUT)

SCALE 1:1 000

metres 20 0 20 40 60 80 100 metres

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY



District Lands Office, Hong Kong East
Lands Department

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

GOVERNMENT LAND ALLOCATION - HK 1192 DEVELOPMENT BUREAU

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

Survey Sheet No. 11-SW-19B

Layout Plan No. --

Reference Plan. No. --

PLAN No. HKM10296

Date : 17/09/2020

附錄 XIV
樹木一覽表

附錄 XV
斜坡資料



斜坡維修及責任範圍列表

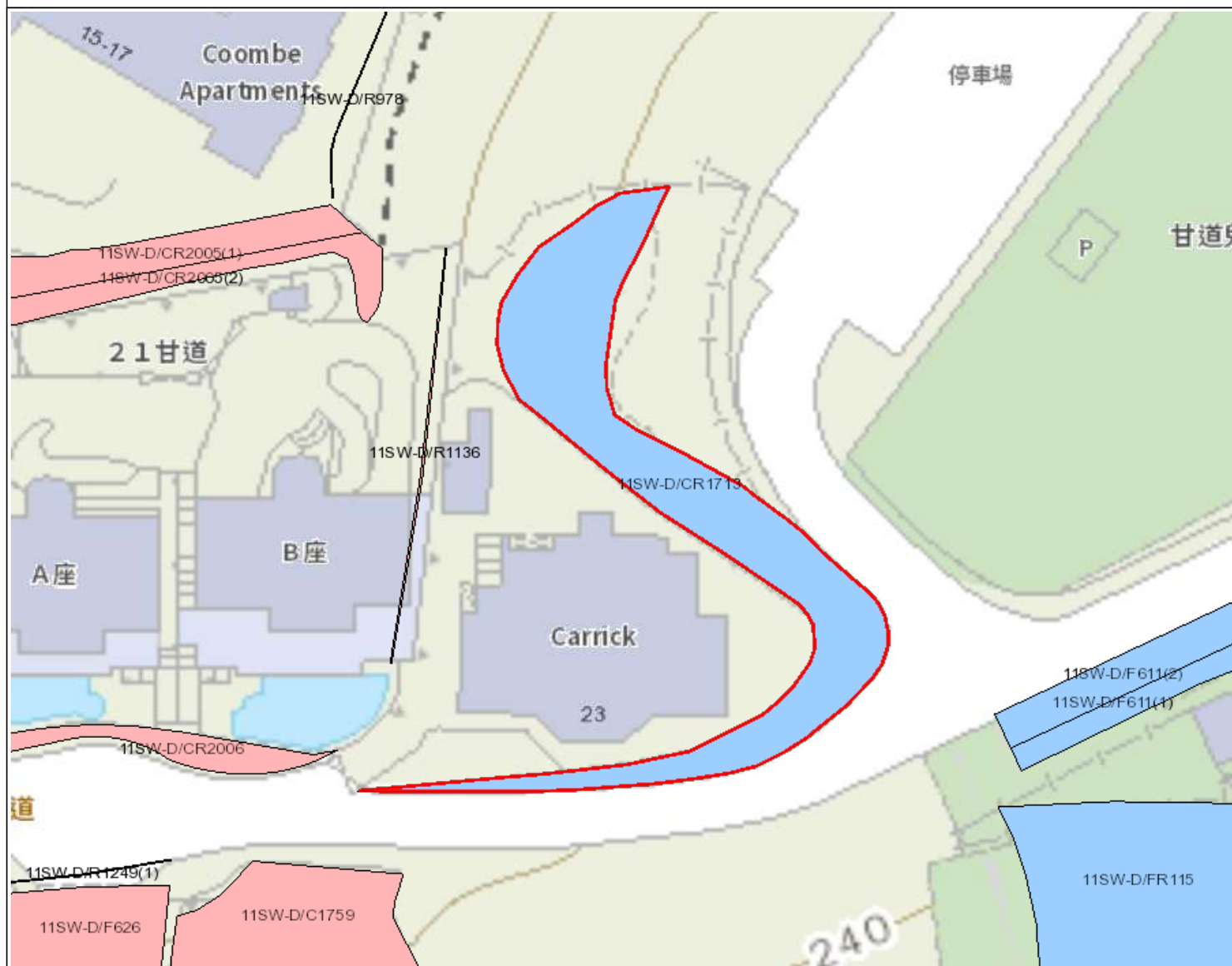
1	11SW-D/CR1713	斜坡分段編號	不適用
	地點	位於甘道23號 (政府撥地 - 香港第1192號) 內	
	負責地段/負責方	發展局	維修代理人 建築署
	備註	如欲查詢有關此斜坡 / 斜坡分段的維修疑問，請直接與有關維修代理人聯絡。	

- 完 -

附註:

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

位置圖



圖例

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



地政總署
產業管理組

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

日期: 26/08/2024

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

搜尋條件: 11SW-D/CR1713



斜坡維修及責任範圍列表

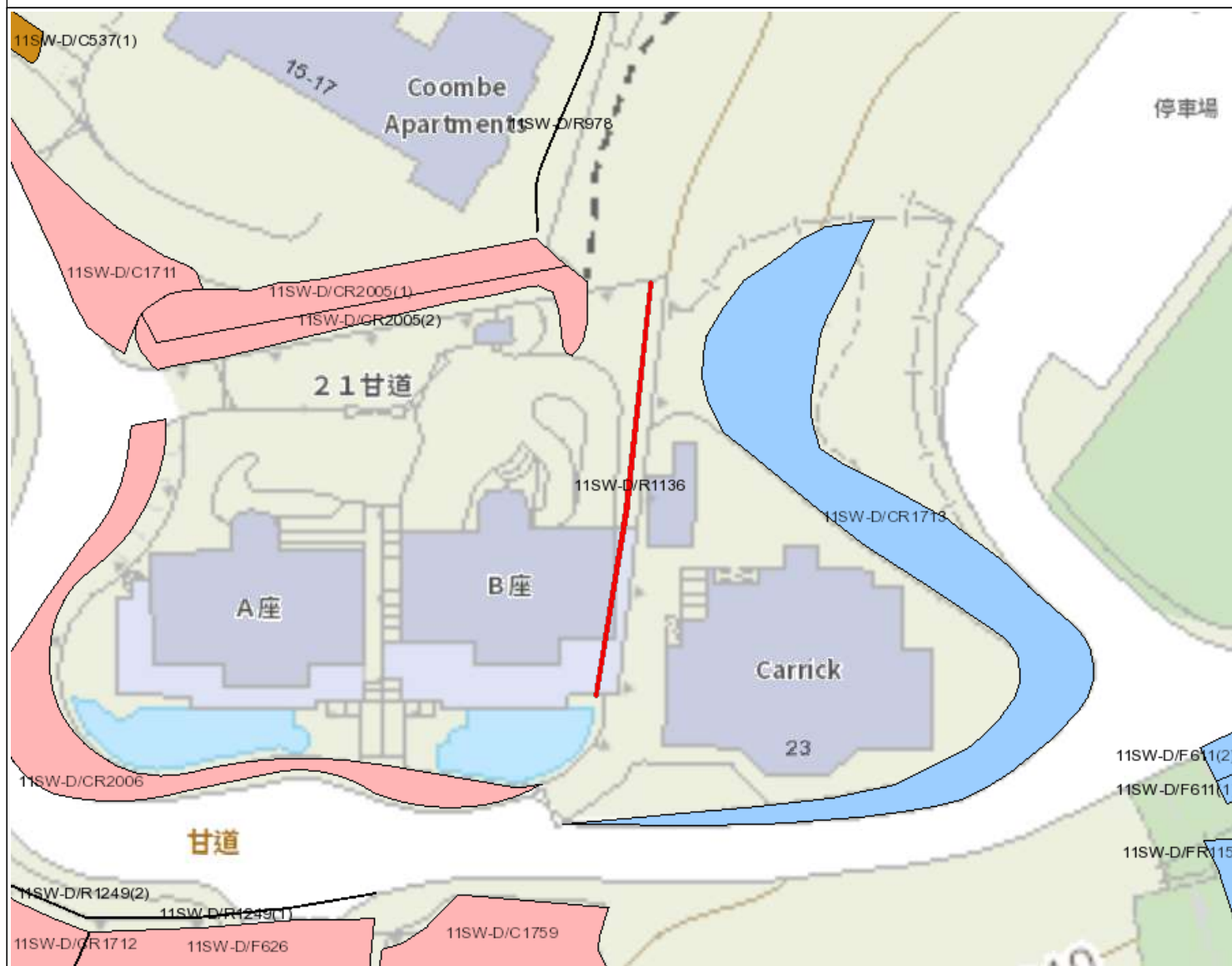
1	11SW-D/R1136	斜坡分段編號	不適用
	地點	位於鄉郊建屋地段第574號內	
	負責地段/負責方	鄉郊建屋地段第574號	維修代理人
	備註	不適用	

- 完 -

附註:

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

位置圖



圖例

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



地政總署
產業管理組

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

日期: 26/08/2024

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

搜尋條件: 11SW-D/R1136

附錄 XVI
經常性開支

A. 電費

可能用途 (1)	總樓面 面積 (每平方 米) (a)	淨總比 率 (b)	室內樓面 面積 (每平方米) (c)=(a) x(b)	能源消耗指標 (MJ/每平方米/每 年) (d)	每年能源消耗 量(kWh/每 年) ⁽³⁾ (e)=(c)x(d)x0.2 778	估計電費 (\$) ⁽⁴⁾ 每年	能源消耗是根 據以下機電工 程署網站的用 途組別計算 ⁽²⁾
教育機構	604 平 方米	90%	543.6 平方 米	993	149,955	310,392	大學/學院
飯店				1,793	270,765	566,520	飯店
機構用途				669	101,027	206,676	政府辦公大樓
公共診所				800	120,810	248,604	私人診所、醫 師辦公室
社會福利 設施				1,232	186,047	386,916	住宿照顧（殘 障人士）
訓練中心				446	67,351	135,288	成人教育/補 習/職業學校

注意事項：

(1) 假設運作時間長度與正常運作模式一致，例如展覽或會議大堂、文化設施及教育機構的運作時間為 9 小時。

(2) 相關的「能源消耗指標@」可在以下網址找到：<http://www.emsd.gov.hk/emsd/eng/pee/ecib.shtml>

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

(4) 港方電費以香港電燈集團有限公司(港燈)收費為準。

港燈：首 500 度為 @\$1.162，其後 1,000 度為 @\$1.202，其後 18,500 度為 @\$1.313，其後為 @\$1.340。燃料條款調整費為 @0.460。

1 單位 = 1kWh。

估計電費僅用於申請中的預測。實際費用將取決於當時的電價和實際需求及用量。

假設 1 年期間每月平均耗電量為基礎計算。

B. 水費和排污費

可能用途 ⁽¹⁾	總樓面面積 (每 平方米) (a)	淨總比率 (b)	室內樓面面 積 (每平方米) (c)=(a) x(b)	估計水費和排污費 (\$)/每月 (d)=(c)x\$0.4	估計水費和排污費(\$) ⁽²⁾
教育機構	604 平方米	90%	543.6 平方米	\$217	\$2,609
飯店				\$217	\$2,609
機構用途				\$217	\$2,609
公共診所				\$217	\$2,609
社會福利設施				\$217	\$2,609
訓練中心				\$217	\$2,609

注意事項：

(1) 根據政府產業署發出的標準辦公室租金，估計政府自置辦公室的每月水費及排污費為每平方米 0.4 元。

根據以上估算，假設下列機構每平方米的用水量為

教育機構、展覽及會議廳、研究、設計及發展中心和商店及服務 = 辦公室

(2) 估計的水費及排污費只供申請時作成本預測之用。申請人可酌情參考其他資料來源。實際的水費及排污費將視乎當時的收費及實際耗水量而定。

C. 費率與租金

可能用途 ⁽¹⁾	總樓面面積 (每平方米) (a)	場地面積(每平方米)	應課差餉租值 ⁽¹⁾ (\$)(a)	租金/年 (\$) (b)=(a)x5%	費率/年 (\$) (c)=(a)x3%	租金/年 (\$) (d)=(b)+(c)
教育機構	604 平方米	1320 平方米	\$ 1,017,128	\$ 50,856	\$ 30,514	\$ 81,370
飯店						
機構用途						
公共診所						
社會福利設施						
訓練中心						

注意事項：

(1) 上述應課差餉租值是根據可能的用途而作出的粗略估計，並只用作申請時的成本預測。應課差餉租值的實際評估將取決於每幢歷史建築的實際用途、營運模式、翻新程度、實際樓面面積等。

差餉物業估價署會每年重估應課差餉租值。

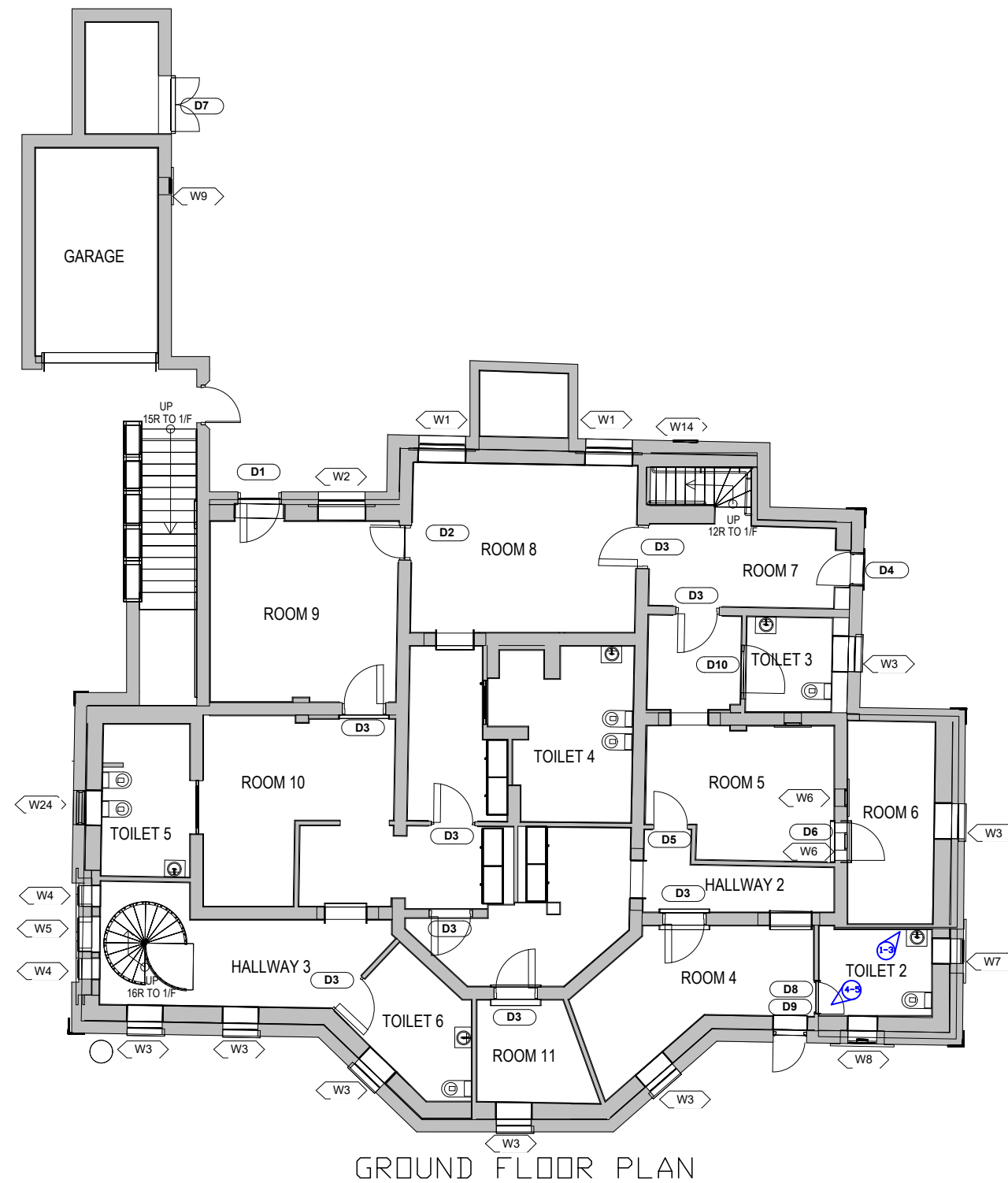
附錄 XVII

疑似發現白蟻的照片記錄

香港山頂甘道 23 號
疑似發現白蟻的照片記錄

照片	發現
	1 地下 2 號廁所發現泥管 2 大樓內有疑似白蟻蛀蝕。
照片 1-3	

照片	發現
 照片 4-5	1 地下 2 號廁所發現泥管 2 大樓內有疑似白蟻蛀蝕。



Notes:

LEGEND

⦿ Photo Number

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

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

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

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

SCALE N.T.S DATE -

CAD FILE

PROJECT NO.	DRAWING NO.	REV.
J4497	MPSTF-001	-

附錄 XVIII

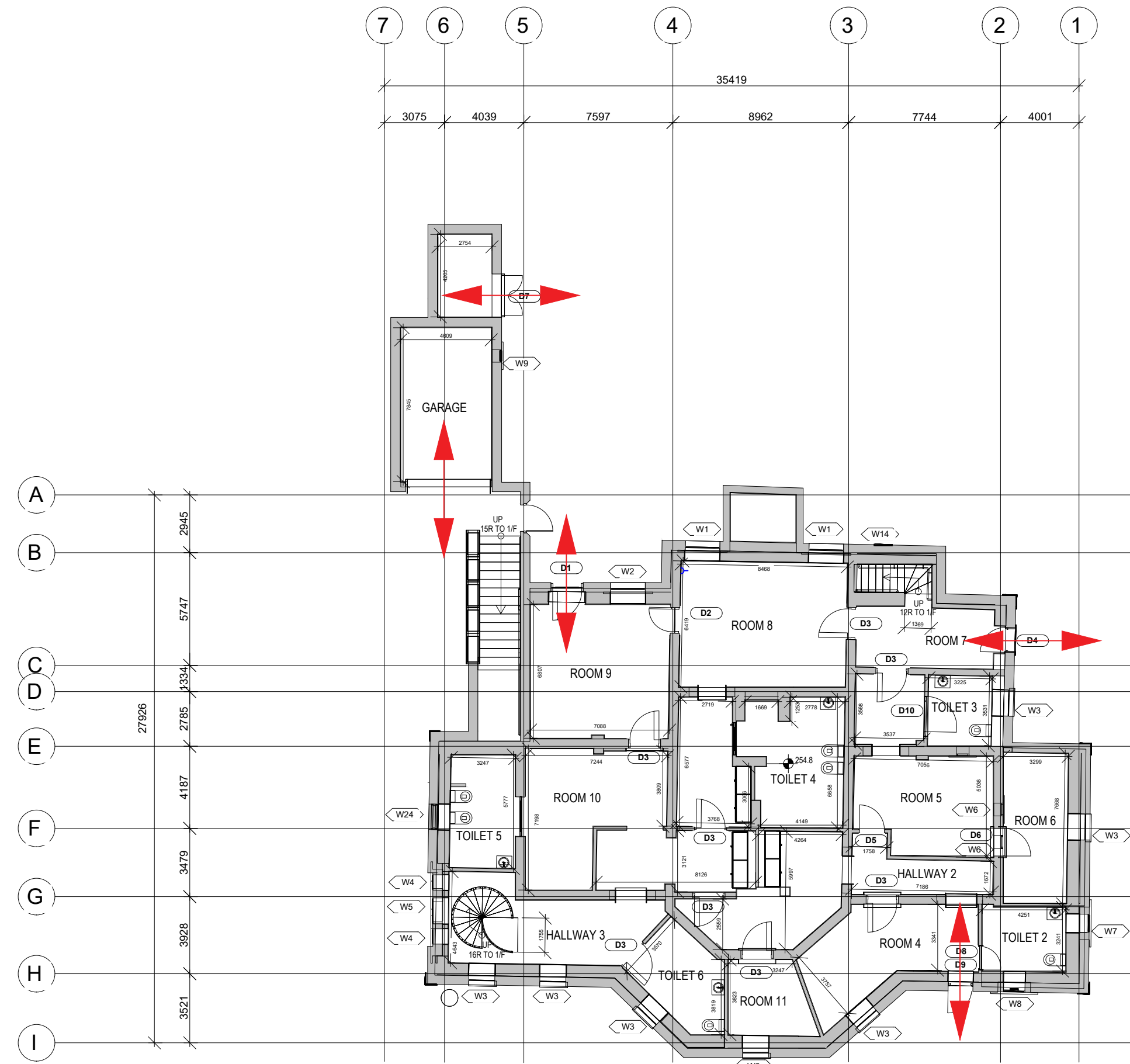
疑似含石棉材料的照片記錄

香港山頂甘道 23 號
懷疑含石棉材料的照片記錄

照片	發現
 The first photograph shows a room with a floor covered in large, light-colored vinyl tiles. Several tiles are missing or broken, revealing a darker material underneath. The walls are white and show signs of peeling paint. The second photograph shows a similar room, but with a wooden door or partition on the right side. The floor tiles are also damaged and peeling in several places. A metal rod or pipe is visible on the floor in the foreground.	地下 5 號房及 6 號房設有乙烯基地板，是常見的含石棉物料。

附錄 XIX

通道圖則



GROUND FLOOR PLAN

Notes:

LEGEND

- GROUND FLOOR ACCESS
- STAIRCASE ACCESS

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

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

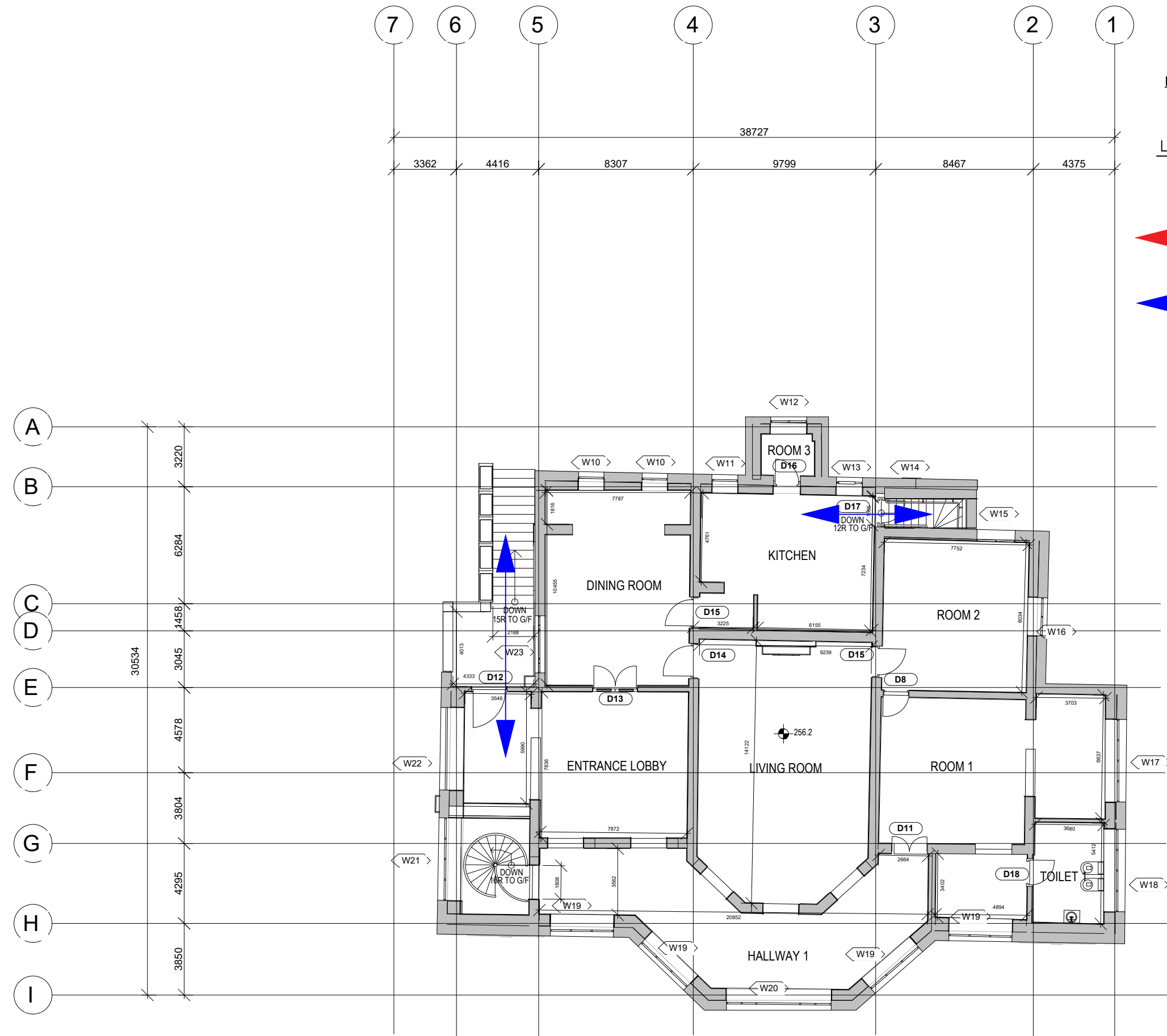
PROJECT TITLE
NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG
RESOURCE KIT

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

SCALE N.T.S DATE -

CAD FILE

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



FIRST FLOOR PLAN

Notes:

LEGEND



GROUND FLOOR ACCESS



STAIRCASE ACCESS

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

SIGNATURE FOR SUBMISSION / CONSTRUCTION

PROJECT TITLE

NO. 23 COOMBE ROAD,
THE PEAK, HONG KONG

RESOURCE KIT

DRAWING TITLE

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

SCALE N.T.S DATE -

CAD FILE

PROJECT NO.
J4497

DRAWING NO.
CP-001

REV.
-

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