

二〇〇七年十月二日

供委員會討論

立法會民政事務委員會

文物保護小組委員會

保護司徒拔道 45 號的建築物

目的

本文件闡述在二零零七年九月十五日宣布司徒拔道 45 號(景賢里)為暫定古蹟後的最新情況及未來路向。

背景

2. 有關古物事務監督根據《古物及古蹟條例》(條例)第 2A(1)條宣布司徒拔道 45 號的建築物及其花園為暫定古蹟的背景資料已在二零零七年九月十五日向立法會議員派發的參考資料摘要內詳細交代(附件)。

現時情況

3. 進行宣布後，該址所有工程已立即停止。古物古蹟辦事處(古蹟辦)與屋宇署人員一直密切監察該址的情況，以確保有關人士嚴格遵守條例的規定。

4. 根據條例第 5(2)條的規定，古物事務監督或其指定的人士在不少於 48 小時前向該處的擁有人和合法佔用人發出面書通知後，便可進入該處。二零零七年九月二十日上午，按上述條文獲指定的古蹟

辦人員於 48 小時的通知期屆滿後，在擁有人的律師見證下進入該處進行了初步的巡視。

5. 根據古蹟辦的初步視察，該建築物的屋頂中式瓦片和內部的仿中式宮廷風格裝飾物，大部分已被拆下；不過，建築物的整體結構、間隔和輪廓仍然完好。部分面向司徒拔道的牆壁已遭污損，但其他紅磚牆則沒有損毀。橫楣、斗拱和仿中式建築特色的裝飾物已被破壞，不過它們的結構形態和輪廓仍保持完整。部分石扶欄、欄杆和照明設備已被拆除，而餘下部分（包括有雕飾的圍欄）大致上仍保持完整。

未來路向

6. 十二個月的暫定古蹟期讓政府有時間進行兩項工作。首先，宣佈後政府有權可以進入該私人物業，讓古蹟辦人員展開研究工作，以確定可否進行修復工程，恢復建築物的原貌。為此，古蹟辦將成立一個特別的專責小組，研究建築物的修復事宜。古蹟辦已經接觸了多位本地和內地的專家，徵詢他們對修復方案的意見。

7. 與此同時，古蹟辦將全面評估建築物的歷史和建築意義，以便就該建築物是否足以根據條例第 3(1)條宣布為古蹟一事作出建議。

8. 十二個月的暫定古蹟期亦提供時間讓政府與業主接觸及商討一個保存景賢里的合適方案。在這方面，發展局已經與建築物擁有人的代表律師取得聯絡，雙方同意盡早安排會面，共同探討保存建築物的可行方案。

發展局

二〇〇七年九月

立法會參考資料摘要

保護司徒拔道 45 號的建築物

引言

發展局局長作為《古物及古蹟條例》(《古蹟條例》)(第 53 章)訂明的主管當局(主管當局)，於諮詢古物諮詢委員會(古諮會)後，決定根據《古蹟條例》第 2A(1)條宣布司徒拔道 45 號的建築物及其花園為暫定古蹟。此項宣布將於二零零七年九月十五日藉憲報公告作出。

理據

文物意義

2. 康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(古蹟辦)¹人員曾研究和評估上述建築物的歷史意義。二零零六年十二月十五日，古蹟辦人員前往上址，就建築物及其花園進行簡單的實地視察。古蹟辦認為建築物的歷史意義在於其為殖民地時代早年中國式文藝復興風格建築的罕見尚存例子。儘管建築物並非對外開放，多年來已成為著名旅遊景點，吸引了不少旅行團和本地居民在建築物外拍照。古蹟辦根據所得的資料認為，建築物具有以下歷史意義：

歷史價值

- (a) 建築物可說是戰前華人在山頂區所擁有的第一所豪宅，由於當時山頂一向是外籍人士聚居的地區，因此這幢建築物的存在位置象徵了那時代華商階層的崛起。
- (b) 李氏家族早自十九世紀已是著名華商之一，其公司率先引入西方管理模式。李寶椿先生熱心公益，積極支

¹ 古蹟辦是古物事務監督的行政機構，其職能包括處理有關研究、審查和保存任何具有歷史、考古或古生物學意義的地方、建築物、地點或構築物。古蹟辦的其中一組人員也負責為古諮會提供秘書處服務。

持教育事業。

- (c) 邱氏是著名的商業世家。邱木城先生於一九七九年獲委任為東華三院主席，並捐巨資興建中學，以紀念其祖父和叔伯。他也於一九八一年獲委任為太平紳士，並曾出任香港潮州商會會董。

建築價值

- (a) 這幢建築物是中國文藝復興式建築的範例，展現出殖民時代初期的建築技術和工藝，以及華人富豪的生活方式。建築物上蓋有完整而設計精巧的中式屋頂裝飾物，樓房也有其他如斗拱等中式建築的裝飾。
- (b) 建築物的內部設計屬一九四零年代的「豪華中國式」風格，並擺滿精緻的傳統中式傢具和名貴藝術品。
- (c) 鑑於這幢歷史大宅既具有豐富而精細的中式建築特色，又在結構、用料和設計上揉合了西方建築風格，因此大抵最適宜界定為具中式文藝復興風格的優秀建築物，反映了本港戰前中西建築藝術在設計和建築方面的卓越成就。這幢大宅也標誌着當時華商在半山的西方社群中的地位。
- (d) 本港目前屬中國文藝復興風格的建築物僅存不足十幢。
- (e) 建築物巧妙地揉合了優秀的中西方建築特色，反映了戰前本港上流社會的殖民地文化。

3. 根據古蹟辦的專業評估，這幢建築物具有充分的歷史意義，或足以根據《古蹟條例》宣布為古蹟。建築物的歷史和建築資料、照片和位置圖分別載於附件 A 至 C。

拆卸危機

4. 由於業主在過去數天對建築物展開拆除工程，包括拆除屋頂的瓦片、建築物內部和建築構件的裝飾瓷磚、室外扶欄的部

分石裝飾，以及部分窗框等，建築物現正面臨遭受破壞的危機。根據屋宇署表示，由於有關的拆除工程不涉及建築物的結構，也不影響公眾的安全，所以是《建築物條例》第 41(3)條所豁免的建築工程，即該等工程是沒有需要取得建築事務監督的批准才可展開的。

5. 該等拆除工程已在某程度上破壞了建築物在建築與歷史方面的完整性。主管當局在考慮過古蹟辦對建築物歷史意義所作的專業評估後，認為不論該址的建築物和花園應否宣布為古蹟，已經有理由根據《古蹟條例》第 2A 條把該址宣布為暫定古蹟。

宣布建議

6. 主管當局決定行使《古蹟條例》所授予的權力，展開宣布該建築物為暫定古蹟的工作。暫定古蹟的範圍包括建築物及其花園。把花園納入的原因是花園與建築物同於一九三七年落成，是歷史建築物的重要組成部分。顯示將宣布為暫定古蹟範圍的圖則見 附件 D。

7. 《古蹟條例》訂明，為考慮某地方、建築物、地點或構築物是否應該宣布為古蹟，主管當局可於諮詢古諮會後，藉憲報公告宣布該處為暫定古蹟。根據《古蹟條例》第 6(1)條，任何人均不得 (a) 在暫定古蹟之上或之內挖掘，進行建築或其他工程，種植或砍伐樹木，或堆積泥土或垃圾；或 (b) 拆卸、移走、阻塞、污損或干擾暫定古蹟，但如按照主管當局批給的許可證的規定進行，則不在此限。宣布的有效期為 12 個月，主管當局可在這段期間，詳細考慮應否根據《古蹟條例》把該建築物宣布為古蹟(包括考慮最近工程所造成的損毀)，古蹟辦亦可在這期間與擁有人磋商，尋求可行的保存方案。

8. 《古蹟條例》載有補償條文：如果建築物已宣布為暫定古蹟，擁有人仍可根據第 6 條的規定，向主管當局申請許可證以便拆卸、移走、阻塞、污損或干擾有關建築物。如擁有人能證明其因主管當局行使第 5(1)條所指明的權力；或被拒絕根據第 6 條批給許可證或在許可證上附加任何條件，而蒙受或相當可能蒙受經濟損失，擁有人將有資格根據第 8 條的規定申索補

償。補償額須由主管當局與擁有人協定。如雙方未能達成協議，擁有人可向區域法院申請評定應支付的補償額。區域法院可就該項申請按情況判給申請人區域法院認為合理的補償。

9. 有關的宣布將於二零零七年九月十五日藉憲報公告作出，即時生效。此事繼而將於二零零七年十月十日提交立法會進行不否決或不提出修訂的議決程序，這已是在既定程序的規定下的最早時機。由於急需為建築物提供法定保護，政府不能推遲宣布的有效日期至上述不否決或不提出修訂的議決程序正常的屆滿日期(即二零零七年十一月七日，如立法會予以延長則為二零零七年十一月二十八日)。

建議的影響

10. 建議的宣布事宜符合《基本法》包括有關人權等條文的規定，並且對生產力、環境或公務員沒有影響。除非已有人提出具體的補償個案，我們現時難以準確估計建議對財政的影響。假如日後我們進一步宣布建築物為永久古蹟，那麼如果必須向業主作出補償，基於該址的潛在重建價值，有關的財政影響預計將會大得多。我們在考慮建築物的永久保護計劃時，將進一步評估這對財政和可持續發展所造成的影響。

公眾諮詢

11. 古物事務監督於二零零七年九月十四日諮詢了古諮會，古諮會一致支持主管當局宣布司徒拔道 45 號的建築物及其花園為暫定古蹟。

宣傳安排

12. 我們將發出一份新聞稿，並會有發言人回答傳媒和公眾的查詢。

背景

13. 該址面積為 4 706 平方米，現有用途的地積比率為 0.35。建築物目前的樓面總面積估計為 1 641 平方米。二零零一年二月二日，城市規劃委員會把該址的用途由「住宅(丙類)」改劃

為「住宅(丙類)1」，其上的發展以三層高為限(連敞開式停車間)，最高地積比率為 0.5。

14. 該址的大宅由十九世紀著名華商和社會賢達李陞先生的孫女岑李寶麟女士於一九三七年興建。岑太的父親李寶椿先生也是本港著名殷商和社會賢達，熱心公益，對社會貢獻良多。岑太於一九七七年把樓房售予邱氏家族。邱氏家族營商有道，代表人物為在本港經營涼果業的邱子文先生，其兒子邱木城先生也是著名商人，曾於一九七九年獲委任為東華三院主席。

15. 該址在一九七七年以港幣 2,400 萬元售出，邱氏家族把樓房定名為“Ultamia”，並把中文名稱「景賢里」刻在該址正門入口的排樓上。這幢歷史大宅不論在裝修和裝飾方面均富麗堂皇，盡顯豪華氣派。

16. 該址的建築物基本上是典型的中國樓房布局，屬一進一院兩廂房的設計，庭院向南。廂房與主座之間並非成九十度角，而是稍向外傾，使庭院的空間更為闊落；這種設計偏離了傳統中式建築的嚴格布局。大宅基本上樓高兩層，主座的第二層之上有一細小的閣樓。遊廊俯瞰中間的庭院，兩邊廂房上層的外側也設有遊廊。花園內有泳池、中式涼亭、中式門道，以及副樓。

17. 建築物基本上以中國文藝復興風格修築，具有豐富而細緻的中式建築特色，又在結構、用料和設計上揉合了西方建築風格，標誌着當時華商在半山的西方社群中的地位。這樓房可說是戰前華人在這高尚住宅區所擁有的第一所豪宅，象徵了那時代華商階層的崛起。李氏家族自十九世紀以來一直是著名華商之一，其公司率先引入西方管理模式。李寶椿先生畢生熱心公益，積極支持教育事業。

查詢

18. 如對本參考資料摘要有任何查詢，請致電 2848 2104 與發展局首席助理秘書長(工務)1 陳積志先生聯絡。

發展局

二零零七年九月

香港司徒拔道 45 號的私人住宅的歷史和建築概要

背景

英國人接管香港初期，山頂的物業業權只由歐洲人擁有，因為根據一八八八年的《山頂區保留條例》，華人不得在該區居住。然而，隨着山頂纜車於一八八八年投入服務，更多西方人士遷往山頂居住，而富裕的華人則遷到半山區。到二十世紀中期，華人開始在該處興建房屋，但人口仍然不多。二次世界大戰後，半山區的發展更為迅速。司徒拔道 45 號的私人住宅(又名景賢里)是少數於戰前時期由華人擁有的古老私人大宅之一。

歷史價值

2. 大宅由著名華商李陞先生的孫女岑李寶麟女士興建。李陞的公司於十九世紀率先引入西方管理模式，並加入香港中華商會(Hong Kong Chinese Chamber of Commerce)。岑李寶麟的父親就是本港著名殷商李寶椿先生。李寶椿平生熱心公益，興醫辦學，建樹良多。

3. 岑李寶麟的丈夫岑日初是一名中醫師，在澳洲行醫。岑先生從澳洲寄銀行匯票給香港的妻子，但岑太沒有即時兌現，卻把匯票鎖在保險箱。岑先生回港後，詢問妻子有關他從澳洲寄回的金錢時，才得知岑太沒有即時把匯票兌現，原因是她覺得黃金價格或澳元兌港元的匯價急升而從中獲利。最後，岑先生同意妻子的建議，用那筆巨款購買一幅土地和興建樓房。

4. 大宅的成本為港幣 50 萬元，這個造價在當時來說十分高昂，而最昂貴的部分是地盤平整工程和護土牆。岑太一九三六

年在公開拍賣中，以當時最高昂的每年地稅港幣 1,069 元投得該幅土地，租期由一九三六年八月十日起開始計算，為期 75 年。她的朋友陳南昌(Chan Nam-cheong)太平紳士既是項目經理，又是其選址顧問，該幅風水地大抵是由他推薦岑太購入的。

5. 一九七七年，岑先生逝世後，岑太把大宅賣給邱氏。大宅遂於一九七八年由本港經營涼果業的殷裔邱氏以“Yeo Chei Man and Sons Co. Ltd”的名義購入。邱子文(Yeo Chei Man)於一九四零年代移居香港，創辦製造傳統中式涼果的業務。其子邱木城也是著名商家，熱心公益，於一九七九年獲委任為東華三院主席，並捐巨資興建中學，以紀念其祖父和叔伯。邱木城也於一九八一年獲委任為太平紳士，並於一九八零至八二年期間出任香港潮洲商會會董。

6. 該大宅於一九七七年總值港幣 2,400 萬元，新的物業擁有人邱子文先生把大宅命名為「景賢里」(The Ultamia)，並刻在建築物的牌樓上，這個名稱可能是大宅既擁有優美的景致，同時也是賢士居所的意思。大宅的裝飾與擺設極為豪華，屋內的紫檀木傢具尤其氣派不凡。

7. 由於大宅的裝飾富麗堂皇，設計匠心獨運，許多電影製作人均曾在此取景，例如一九四零年代由影星威廉荷頓領銜主演的《生死戀》。

8. 景賢里被認為是山頂第一所豪華巨宅。近年來，政府計劃就山頂的發展修訂建築物的高度限制，以配合現時山頂低密度發展的特點，以及保留山頂的風景特色。由於山頂一向是外籍人士聚居的地區，因此這幢豪宅的地理位置標誌着華商階級的崛起。景賢里具有重大歷史和建築價值，應原址保存。

建築評估

9. 這建築物是已故的岑李寶麟女士於一九三七年斥資 50 萬

元興建的一幢住宅，由岑女士的友人陳南昌太平紳士任項目經理。樓房以優雅的中國文藝復興風格興建，展示出殖民時代初期的建築技術和工藝，以及華人富豪的生活方式。

10. 由於建築物沿司徒拔道的一幅斜坡興建，因此需要進行地盤平整工程和加設護土牆；單是這兩項工程已佔去大部分的建築費用。建築物基本上是典型的中國樓房布局，屬一進一院兩廂房的設計，庭院向南。廂房與主座之間並非成 90 度角，而是稍向外傾，使庭院的空間擴闊；這種設計偏離了傳統中式建築的嚴格布局。建築物基本上樓高兩層，主座的第二層是一個細小的閣樓。遊廊俯瞰中間的庭院，兩邊廂房上層的外側也設有遊廊。花園內有泳池、中式涼亭、中式門道，以及副樓。

11. 外牆主要由品質上乘的紅色清水磚砌體築建，屋頂是以傳統層疊方式鋪蓋的中式瓦片。從一些舊照片可看到室內的地面有光滑的石製磚片，以及由嵌花小磁磚砌成的環形圖案。

12. 建築物的上蓋是兩組「歇山式屋頂」，一組屬於主座的閣樓，另一組則屬於兩邊廂房；兩組均附設「廡殿式屋頂」。屋頂飾有整套中國建築特有的裝飾物，包括閣樓屋脊中央的一顆珠狀裝飾，以及鴟吻、垂獸、戩獸、蹲獸、套獸等，全部以「托古」的風格設計；沿屋頂邊緣的屋簷則有斗拱、額枋(類似和西彩畫的模製花崗石)、雀替等以混凝土製造的中國建築裝飾。

13. 樓房各面的窗框以木材製造，附以中國圖案的鐵製格條和花崗石窗套。庭院牆上那個圓型的大窗戶非常吸引，是該種建築風格的另一特色。

14. 建築物內部屬一九四零年代的「豪華中國式」風格，並擺滿雅致的傳統中式傢具和名貴藝術品，部分紫檀傢具據說購自孫中山先生的故居。

15. 鑑於這幢歷史大宅既具有豐富而細緻的中式建築特色，又在結構、用料和設計上揉合了西方建築風格，因此大抵最適宜

界定為具中國文藝復興風格的優秀建築物，反映了本港戰前中西建築藝術的巧妙設計和非凡做工。此外，這幢大宅也標誌着當時華商在半山的西方社群中的地位。

16. 從歷史的角度來看，樓房巧妙地揉合了優良的中西方建築特色，反映了戰前本港上流社會的殖民地文化。建築物位處半山，附近的低密度住宅大廈環境寧靜舒適。青葱的山巒景致和一覽無遺的港島全景與豪宅配合得天衣無縫，使這幢歷史文物如在圖畫之中。毗鄰這幢大宅的建築物都是又新又高的大廈，與大宅形成強烈的對比。

Photographs

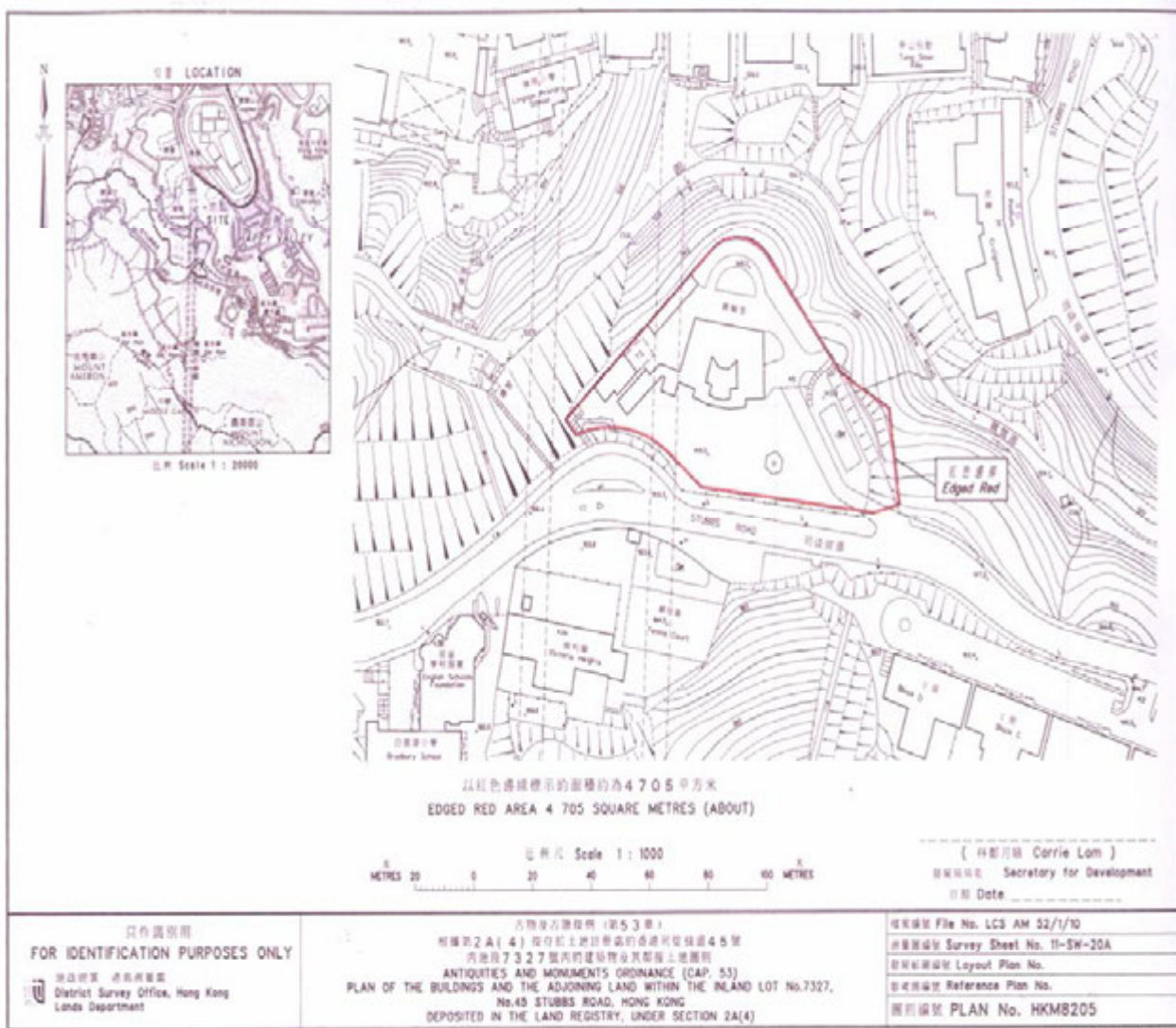
相片



The Building at 45 Stubbs Road
位於司徒拔道 45 號的建築物



Entrance of the Building
建築物的入口



以紅色邊線標示的面積約為4705平方米
EDGED RED AREA 4 705 SQUARE METRES (ABOUT)

比例尺 Scale 1 : 1000
METRES 20 0 20 40 60 80 METRES

(林鄭月娥 Carrie Lam)
Secretary for Development
Date

只作識別用
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
香港測量處
District Survey Office, Hong Kong
Lands Department

古物及古蹟條例 (第53章)
附錄第2A(4)段內就土地註冊處的邊界圖則第45號
內地段7327號內的建築物及其鄰接土地圖則
ANTIQUITIES AND MONUMENTS ORDINANCE (CAP. 53)
PLAN OF THE BUILDINGS AND THE ADJOINING LAND WITHIN THE INLAND LOT No.7327,
No.45 STUBBS ROAD, HONG KONG
DEPOSITED IN THE LAND REGISTRY, UNDER SECTION 2A(4)

檔案編號 File No. LCS AM 52/1/10
測量圖則 Survey Sheet No. 11-SW-20A
邊界圖則 Layout Plan No.
參考圖則 Reference Plan No.
圖則編號 PLAN No. HKM8205

Date : 13/06/2007