



# 立法會民政事務委員會 文物保護小組委員會

保育位於司徒拔道**45**號的暫定古蹟  
(景賢里)







背景資料

## 簡報目的

- 位於司徒拔道45號的私人住宅景賢里於2007年9月15日根據《古物及古蹟條例》第2A條列作暫定古蹟
- 有關宣佈有效12個月，至2008年9月14日止
- 這個簡報的目的是要交代景賢里這個暫定古蹟的保育建議



背景資料

## 基本資料

- ❖ 地盤面積約4,705平方米  
(約50,650平方尺)
- ❖ 現有樓宇的
  - 地積比率約為0.35
  - 總樓面面積約1,641平方米
  - 覆蓋比率約為15%  
(705平方米)



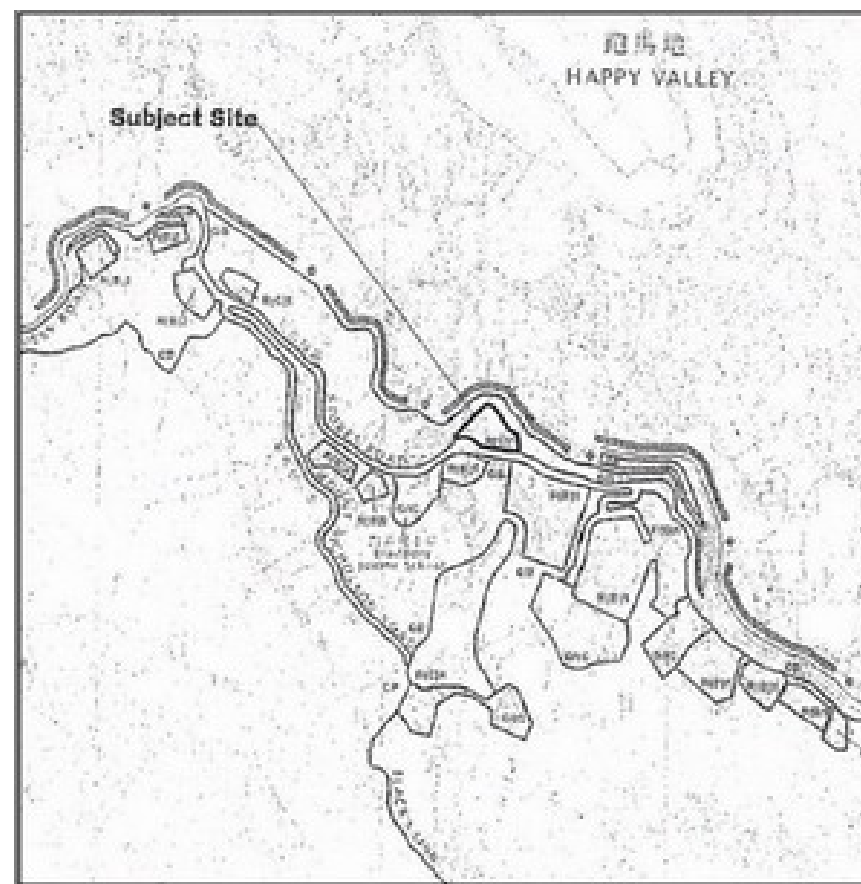


背景資料

## 規劃方面

該地段位於山頂分區規劃大綱圖

- 劃作住宅(丙類一)
  - 樓宇高度最高三層連車位，或現時樓宇高度，以較高者為準
  - 地積比率為0.5
- 如有關發展的地積比率和高度不超出限制，進行住宅發展無須向城規會申請。



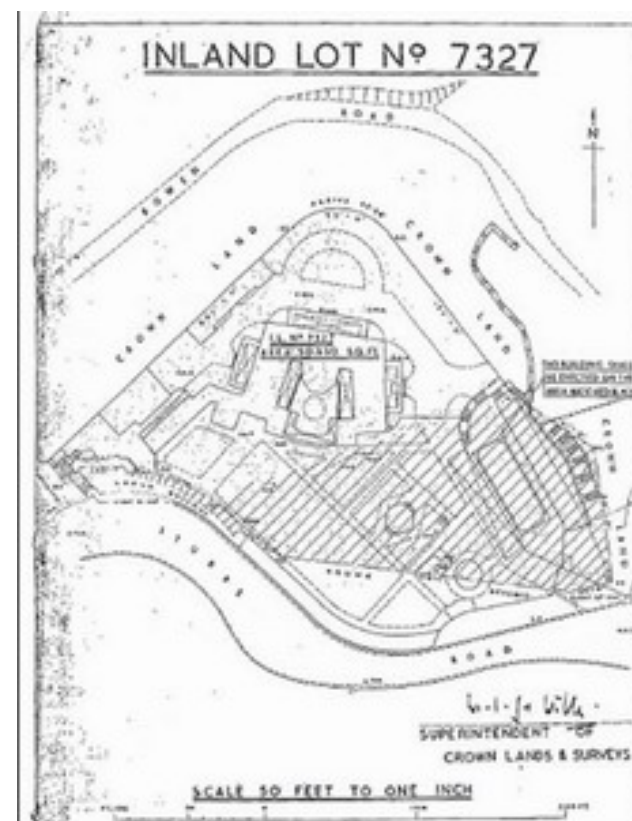


背景資料



## 土地契約方面

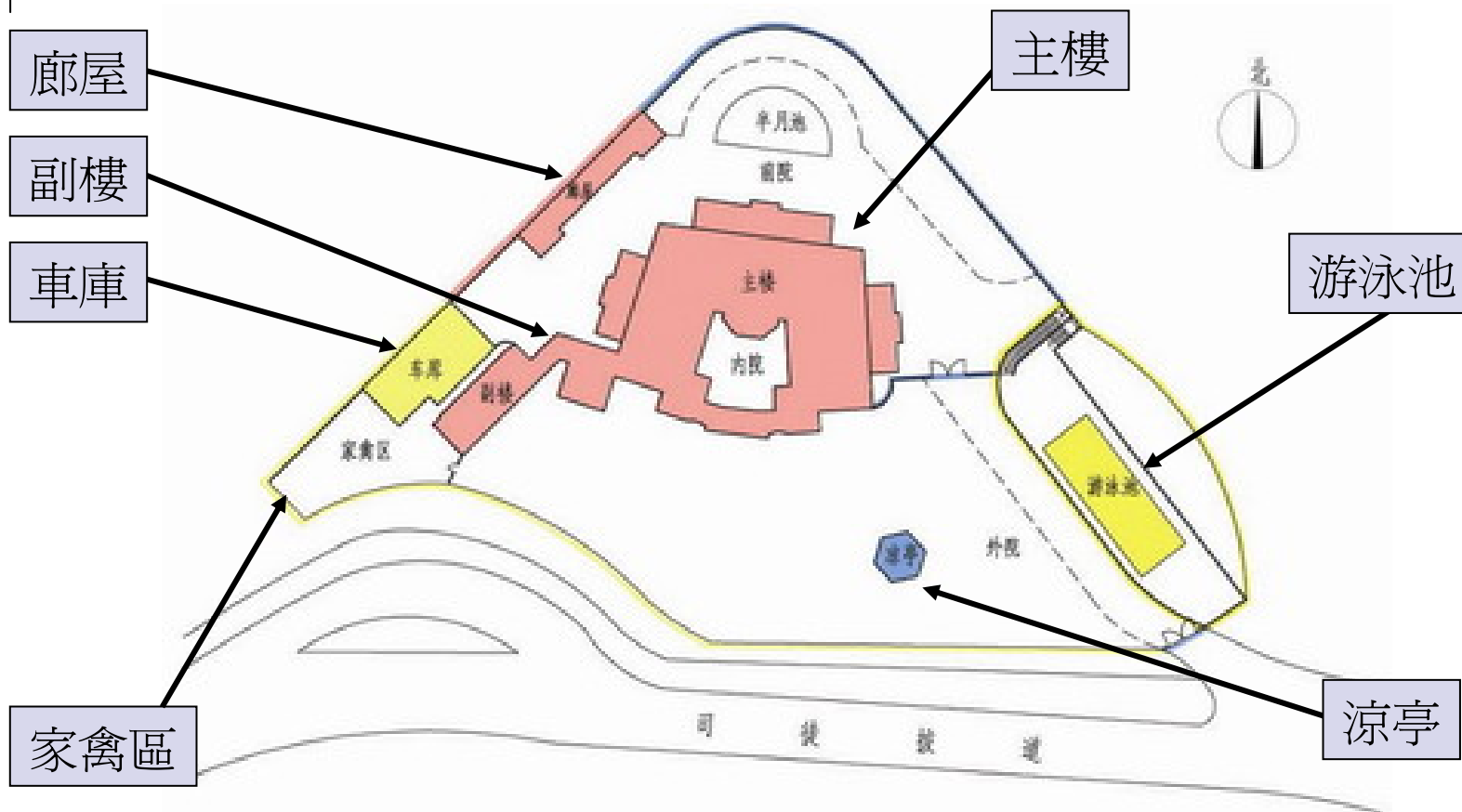
- 有關契約定立於1957年5月14日，由1936年8月10日起生效為期75年
- 可續期75年
- 根據現時地契條款
  - 只可建一間歐式樓房
  - 設計、處置和高度須由地政總署署長批准
  - 高度限制35尺 (即10.668米)
  - 地圖黑色部份不可建築樓宇





背景資料

# 建築物平面圖





## 文物價值評估

### (甲) 歷史價值

- 大宅和兩大香港家族頗有淵源
- 大宅於1937年由岑李寶麟女士所建，岑李寶麟女士為李陞先生的孫女及李寶椿先生的女兒
- 大宅於1978年售予邱木城先生

### (乙) 建築價值

- 大宅為"中西結合, 以中為主"的中國宮殿式建築
- 展示香港戰前建築的高超設計水平和精湛的施工技術





## 文物價值評估

### (丙) 罕有性

- 景賢里是罕有能留存到今天的戰前時期建造的“中西結合，以中為主”的中國宮殿式建築

### (丁) 社會價值

- 熱門的旅遊景點，供拍照留念
- 由於景賢里的優秀建築特色，有國際知名的電影和本港電視劇曾在此取景拍攝 –
  - 《江湖客》(1955)
  - 《生死戀》(1955)
  - 《京華春夢》(1980)



## 文物價值評估

### (戊) 保持原貌程度和完整度

- 損壞主要集中在建築裝修和裝飾上
- 建築物的整體結構、間隔和輪廓仍然完好
- 至於花園，除了部分圍欄及燈飾被拆除外，其餘的圍板和園內的樹木並沒有受到破壞
- 建築工藝基本可以從拆卸下來的殘件和對應的傳統工藝結合分析，從而修復損壞部份
- 景賢里的藝術原狀可以復原八成，其文物價值也可以基本恢復



## 列作法定古蹟

- 景賢里的文物價值已到達法定古蹟的水平
- 發展局局長打算以古物事務監督的身份，宣佈將景賢里列作法定古蹟
- 一月二十五日徵詢古物諮詢委員會的意見。委員會一致支持將景賢里列作法定古蹟的建議



## 復修景賢里

- 政府一直與景賢里的新舊業主保持緊密聯繫，希望合力早日完成復修景賢里
- 新業主已透過代表，承諾為景賢里進行復修，並會負責一切有關復修工程的開支
- 新舊業主的代表亦已向政府借出他們擁有的景賢里的資料的副本，包括樓宇圖則，珍藏照片及其他有用檔案，以供參考



## 復修景賢里

- 古物古蹟辦事處(古蹟辦)已開始和新業主的代表討論復修景賢里的細節安排
- 古蹟辦獲新業主合作，已於二月初完成將景賢里現場留下的構件分類，以作日後復修之用
- 由新業主委托承辦商為景賢里進行的防水工程經已展開，預計將於二月底完成
- 由新業主委托承辦商為景賢里進行復修的工程，將在古蹟辦的監督下進行，直至古蹟辦滿意為止



## 《古物及古蹟條例》(第53章)下的補償機制

- 在建築物被列作暫定古蹟或古蹟後，業主有權根據第8條要求就其蒙受或可能蒙受的經濟損失獲得補償
- 古物事務監督可在獲得行政長官批准後，為業主的經濟損失支付款項補償
- 如古物事務監督未能與業主就補償額方面達成協議，業主可向地區法院申請評定有關補償額
- 可是，這條例下的補償機制從未在法庭審議過



## 指導原則

- 政府於2007年10月公佈新文物保育政策(行政長官2007-08 年度施政報告)包括一系列措施，當中包括透過提供經濟誘因鼓勵私人業主保育歷史建築物
- 經濟誘因是一種鼓勵方式，但並不同於賠償
- 政府在提供經濟誘因時必須遵從問責性、透明度和公平的原則



## 經濟誘因的類別

- 我們會採取「先易後難」的方式：
  - 看看原有景賢里的地段內有否其他發展空間可用作補償業主因保存景賢里大宅而失去的發展權(即在原有地段範圍內進行地積比率轉移)
  - 在景賢里周邊物色合適的政府用地，考慮以換地形式撥予業主發展
- 其他比較困難的方案包括於同區或非同區內尋找其他土地作補償，甚至採取以現金補償業主以換取有關物業業權





## 考慮因素

- 能符合現行規範(包括規劃、土地利用、土力工程、交通、屋宇管制等)
- 在下列範疇能為市民所接受:
  - 交通流量
  - 發展密度
  - 景觀
  - 保留樹木
- 在各技術層面上均合理可行
- 應提供一個合情合理而能為業主和公眾所接受的方案



# 已考慮但不可行的方案





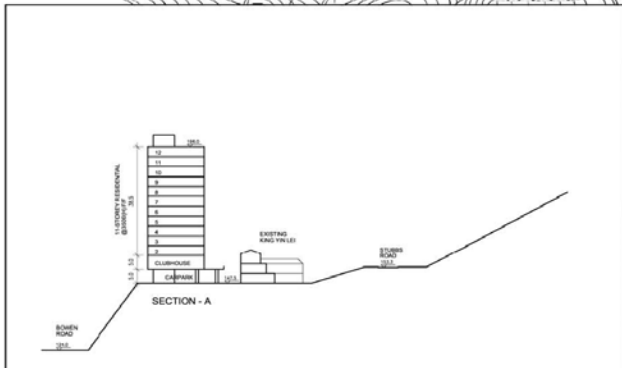
保育方案



# 原址發展

一些已考慮的方案：

(1)



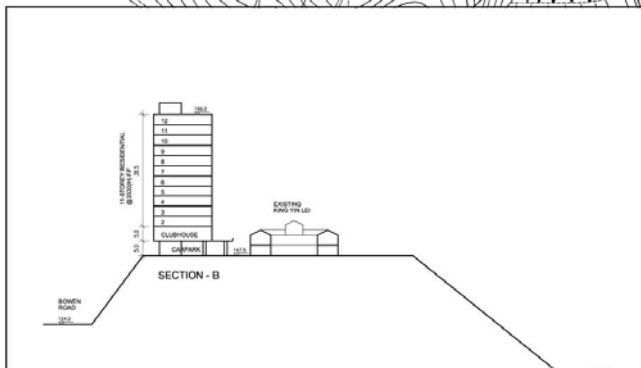


保育方案



# 原址發展

(2)





保育方案



## 非原址發展

(完全使用樹木濃密的天然斜坡)



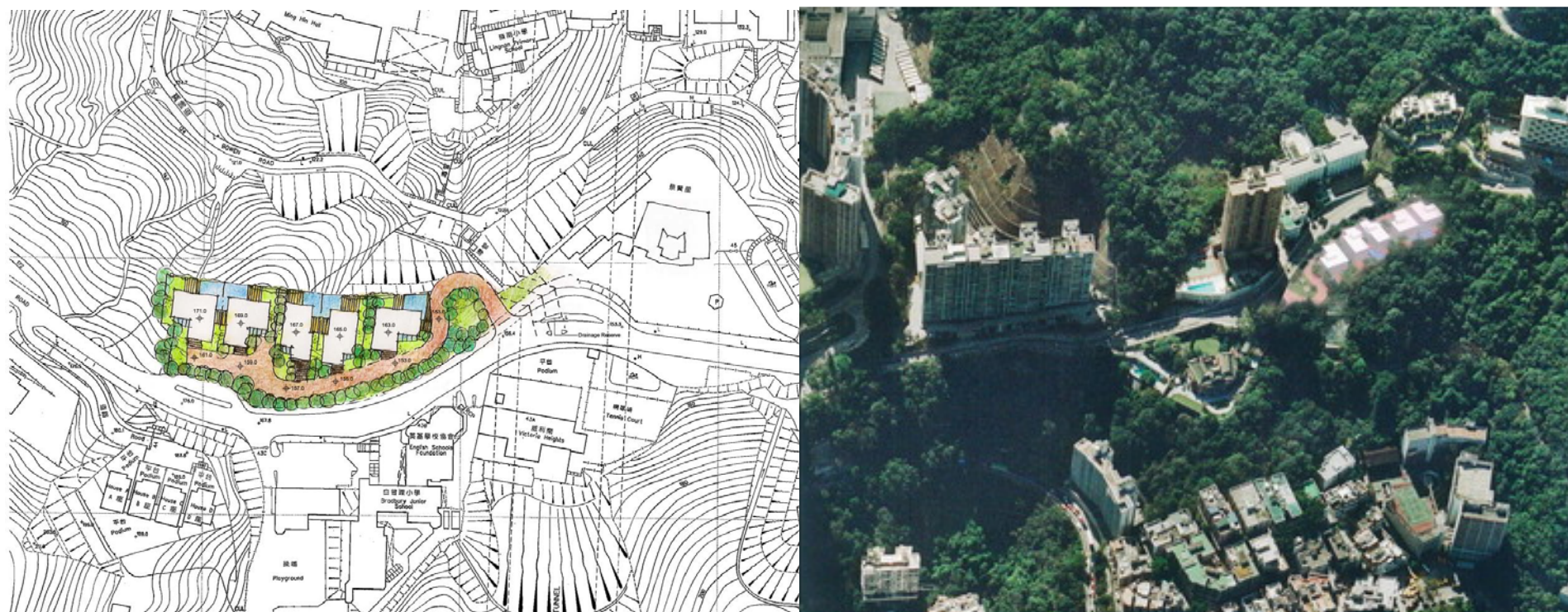


保育方案



## 非原址發展

(使用部份樹木濃密的天然斜坡及部份人造斜坡)





# 建議





建議

# 建議中的非原址發展

(完全使用人造斜坡)



將予業主面積 約  
4,705平方米的土地

景賢里土地面積  
= 4,705平方米





建議



# 非原址發展的建議





建議



## 建議非原址發展的土地



這幅是土力工程處提供攝  
於**1990**年的鳥瞰圖



攝於**2002**年斜坡加固  
工程開展前的照片



建議

## 建議非原址發展的土地



這幅斜坡圖片顯示低密度發展不會對後面建築物的景觀構成影響



建議

## 建議非原址發展的土地

- 我們已諮詢土力工程處
  - 該人造斜坡的加固工程於2002年竣工
  - 於該人造斜坡上興建建築物在技術上是可行的



斜坡圖片攝於  
2008年1月



建議

## 非原址發展的建議





建議

## 非原址發展的建議



這幅鳥瞰圖顯示新建樓房把人造斜坡覆蓋而不會影響附近的住宅和學校的景觀



新的低密度住宅修飾了人造斜坡的外貌，對從城市望過來的景觀有改善



建議



## 建議方案的優點

- 整體保存景賢里並可將其活化被公眾使用
- 業主復修建築物群及花園至原貌並支付有關工程費用
- 規限於鄰近人造斜坡上發展新的樓房，將砍伐樹木及對天然植被的影響減至最少
- 以綠化緩衝區分隔新的樓房使其遠離景賢里
- 把樓房分成兩排，把對附近樓宇及從跑馬地／灣仔一帶望過來的景觀影響減至最少



建議

## 技術可行性

- 各政府部門已原則上同意有關方案在技術上是可行的，但須根據現有程序作以下考慮：
  - 建議把交通燈控制的行人過路處遷移
  - 建議把渠務設施遷移





建議

## 所須程序

建議的方案須經過下列程序：

- 諮詢有關團體(包括立法會)
- 城市規劃委員會改劃用途申請的核准
- 行政長官會同行政會議對非原址換地的核准
- 進行所需的換地安排，包括新土地契約的訂定和補地價的核准
- 業主須就其詳細的計劃向有關當局提出申請(如向屋宇署遞交新建樓房的建築圖則申請)，有關申請將按遞交申請時相關法規及程序和其他規管下作出審批