

2008 年 2 月 22 日

討論文件

**立法會民政事務委員會
文物保護小組委員會**

保育香港司徒拔道 45 號景賢里

目的

本文件旨在就景賢里（包括附連建築物及其花園）（“該建築物”）於 2007 年 9 月 15 日獲列為暫定古蹟（2007 年第 175 號法律公告）一事，把最新情況告知委員，並徵詢委員對保育方案的意見。

背景

2. 該建築物於 2007 年 9 月 15 日由主管當局（即發展局局長）在諮詢古物諮詢委員會（古諮會）後，根據《古物及古蹟條例》（《古蹟條例》）（第 53 章）宣布列為暫定古蹟。該項宣布的目的在於給予該建築物暫時法定保護，免遭進一步破壞（該建築物當時受到即時威脅，因為該址已進行了一些工程以移除屋頂瓦片、石製器具及建築物的窗框），讓主管當局有最多 12 個月時間，就應否把該建築物列為古蹟作全面考慮，並與業主商討保育該建築物的可行方案。除非提前予以撤回，否則把該建築物列為暫定古蹟的宣布，將於 2008 年 9 月 14 日後失效。

評估文物價值

3. 在該建築物被列為暫定古蹟後，古物古蹟辦事處（古蹟辦）已委聘本地和內地的專家，以評估該建築物的文物價值和受損程度，並就可行修復方案提出意見。我們委聘了國家文物局所推薦的廣州大學建築與城

市規劃學院湯國華教授，對該建築物進行文物及建築評估，並就如何修復該建築物提出建議。湯教授根據所得有關原先建築外觀的資料，以及現有的修復技術，估計可修復至景賢里原先外觀的 80%，而文物價值則可基本上予以恢復。湯教授的評估報告載於**附件 A**。

4. 與此同時，過去數月古蹟辦獲得其業主的許可，得以進入該建築物進行實地視察，取得詳盡資料。該建築物的現時業主和前業主，向古蹟辦提供了一些歷史文件，包括建築物的圖則和顯示原先佈局設計和外觀的照片。這些資料連同湯教授的評估報告，使古蹟辦能夠全面評估該建築物的文物價值，以確定應否根據《古蹟條例》宣布為古蹟。古蹟辦認為景賢里的文物價值已到達值得根據《古蹟條例》宣布為古蹟的水平。

—— 古蹟辦的評估摘要載於**附件 B**。此外，業主已透過代表，表示同意在古蹟辦的監督下為景賢里進行修復工程，並會負責有關工程的費用。。

宣布列為古蹟

5. 經考慮古蹟辦對該建築物的文物價值評估後，主管當局在 2008 年 1 月 25 日就有意根據《古蹟條例》第 3(1)條把該建築物列為古蹟一事，諮詢古諮詢會，並得到該會委員一致支持。雖然暫定古蹟的有效期為 12 個月，到今年 9 月才屆滿，但我們會馬上着手進行有關程序，把景賢里列作法定古蹟。根據《古蹟條例》，主管當局會徵求行政長官批准，以便藉憲報公告把該建築物列為法定古蹟。

與業主商討

6. 政府的文物保育政策認同有需要提供經濟誘因，以鼓勵私人業主保存其所擁有的歷史建築。經與業主的代表進行數輪商討後，政府與業主就保育方案達成共識。在建議安排下，業主會把景賢里全址交予政府，而政府會把毗鄰一幅與景賢里面積（約 4 700 平方米）相若的人造斜坡用地撥予業主以作交換，以供發展新住宅。該用地的發展參數與景賢里相同，即地積比率為 0.5，而且高度以三層為限。

7. 我們現正考慮撥出的用地為位於景賢里西面的人造斜坡，該人造斜坡曾於 2002 年進行斜坡鞏固工程。雖然該斜坡目前在山頂區分區計劃大綱圖劃為“綠化地帶”，但實際上只是長有少量植物的人造斜坡。有關詳情，請參閱**附件 C** 的發展藍圖及相關照片。

8. 該業主打算在新撥出的用地上，在許可地積比率以內，興建 5 座住宅樓房。建議的發展項目不會對該區一帶的發展密度、交通流量、景觀，綠化情況及對毗鄰的視野方面造成不良影響。由於建議的發展項目牽涉把“綠化地帶”改劃為“住宅（丙類）1”，故須得到城市規劃委員會批准。此外，該建議仍須按既定程序徵求有關部門同意。我們會在稍後尋求行政長官會同行政會議批准該項非原址換地建議。

9. 在與政府商討後，該業主已根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 12A 條提出申請，要求把景賢里的現址由“住宅（丙類）1”改劃為“其他指定用途”註明“保存歷史建築”，並且同時申請把新撥用地由“綠化地帶”改劃為“住宅（丙類）1”。該項改劃分區用途的申請已於 2008 年 2 月 1 日公布，而城市規劃委員會已安排在 2008 年 4 月 18 日的會議考慮該項申請。

活化再用

10. 當景賢里成為法定古蹟及歸還政府後，我們計劃諮詢市民大眾，制訂活化方案。我們的原則是把景賢里活化再用，並把該址打造成一個供本地居民以至外地遊客享用的地方。我們明白公眾希望進入景賢里，欣賞當中的建築和了解其歷史。我們日後擬定保育和活化再用計劃時，必定會依從這個方向。

徵詢意見

11. 在立法會先前就文物保育工作進行的討論中，委員表示支持某種形式的發展權轉移，藉以協助保育私人擁有的歷史建築。我們相信景賢里的個案，可有力證明我們致力推行文物保育工作，並希望委員支持我們

的日後工作路向。請各委員就上文提供意見。

發展局

2008年2月

附件 A

香港司徒拔道 45 號景賢里現場勘察及修復方案報告摘要

歷史與背景

景賢里始建於 1936 年，位於香港司徒拔道 45 號，即扯旗山半山區面海背山的一塊由石砌築護坡而成的平地上，為華人私人大宅。上世紀 30 年代英國殖民地香港中，一座充滿中國建築特色的華人大宅能夠坐落在英人佔據的景觀秀麗的半山區中一個最好位置上，是一件很了不起的大事，反映了華商在英國殖民地中不可忽視的歷史地位。住宅先後有三位主人，「景賢里」之名由第二位主人命名。

景賢里的環境與建築特色

2. 大宅建築群由主樓、副樓、車庫、廊屋、涼亭、游泳池等單體建築組成，背離山路，直面大海，叢林環繞。因地理位置所限，建築師把主樓朝向安排在北偏東 7.2 度以避開正北，而把建築群的入口朝向安排在東偏南 32.4 度，以示“紫氣東來”。主樓的前名堂寬廣，是用石頭砌築高達 11 米多的擋土牆圍合成凸出山勢的半圓形前院，縱深達 23 米，形成“獨佔鰲頭”之勢。前院中間挖一口嶺南傳統村落常見的“半月池”（現被埋墳），以聚財氣。主樓的左邊（西面）有一廊屋，左後邊緊接一副樓，副樓的左邊設一車庫，主樓的後面偏右有一涼亭，再往右跨過車道有一下沉式游泳池。
3. 整個環境佈局分前、後兩區，用圍牆相隔。前區由主樓、副樓、車庫、廊屋和前院組成，形成“內宅”，後區包括涼亭、花園和游泳池，形成寬大的“外院”。前區的左後部分還有一處家禽區，這裏有大宅第一主人的愛犬住所舊屋及其他家禽籠屋，舊屋外牆塑有小塊紀念碑，籠屋立柱上面有設計者和製造商的歷史印記。
4. 主樓平面遵循嶺南傳統“三間二廊”（三合院式）佈局，即主屋加兩側翼，開口朝南，南面建照壁牆，形成內院（天井）。與傳統建築不同之處是兩翼稍為張開，而不垂直主屋。主屋首層南部向內院凸出八角形平面，擴大了進門正廳的面積，這又使人聯想起等級較高的嶺南傳統建築中主廳堂前設禮亭（拜亭）之制。

5. 副樓兩層，由多個並聯式房間組成，以外廊相連，已有了早期現代住宅平面的簡潔性；主副樓二層之間都用廚房和過道連接，巧妙地解決了主人與僕人之間的分隔居住和服務上的聯繫。現在還保留了首層廚房向主樓圓廳（飯廳）送餐的傳菜窗。車庫兩層，首層停車，二層住人，屋頂形式採用中國古代盞頂。廊屋一層，長約 20 米，兩端建四方形亭，中間以長廊相連，屋頂形式採用中國古代四角攢尖頂和卷棚頂。涼亭一層，六角形平面，設兩個入口，屋頂形式採用中國古代重簷六角攢尖頂。

6. 建築的上部結構為磚牆、鋼筋混凝土樓板和屋面板，從被損壞的樑柱細看，可以知道其配比含砂多，水泥少，鋼筋直徑偏小，水泥標號偏低，可能滲入石灰；而且由於當時施工工具所限，混凝土沒有震動密實，形成較多蜂窩但本建築樓板較厚，達 200 毫米，而且在各層正廳的大空間採用了井格式樑系，在首層的西側圓廳採用了同心圓放射狀樑系，這些結構措施大大加強了樓板的承載力，又能裝飾成宮殿式的藻井天花。

7. 嶺南近代建築的裝飾工藝在傳統三雕二塑一水一彩上加上二水二鑄二鉤一彩，即石雕、磚雕、木雕，灰塑、陶塑（上釉燒制即為琉璃），水磨青磚絲縫清水牆、水磨石、水刷石，銅鑄、鐵鑄，銅鉤、鐵鉤，彩繪、彩玻（即彩色玻璃）。在本建築群中，除磚雕、水磨絲縫清水牆和二鑄未發現外，其他傳統工藝都可以找到。

8. 主樓正屋和兩翼的歇山頂屬中國古建築中的大屋頂之一，由於屋頂面積大而陡峭，大暴雨傾瀉而下，對簷下地面的衝擊很大，濺射到牆身和外廊，帶來了不利的影響。民國初期的仿古建築的鋼筋混凝土屋頂，在對應牆頂的屋面上設計了橫向截水溝，把截水溝以上的大面積雨水彙聚到截水溝中，再引向牆角明裝或暗裝的落水管，使屋頂自由落到地面的雨水大大減少。本大宅是採用暗裝落水管，其好處是建築外立面看不到貼牆的落水管，壞處是落水管一旦堵塞，很難疏通。本大宅早有良好的室外地下排水系統，至今仍起作用。

9. 由於昔日半山區是香港富人居住之地，所以防盜設計嚴之又嚴。主樓的東翼二層有一密室，用四面牆封閉，東牆設入口，安裝一堵牢固的夾萬門，入口前設前室，東西牆簷處開窄小的透氣孔，此暗室被稱為“夾萬室”，防範森嚴。

損壞情況概述

10. 屋頂所有坡面及正脊、垂脊、戗脊原都按照中國古代宮殿式建築型制，滿鋪綠色琉璃板瓦和瓦筒及簡化了的正吻、寶珠、仙人、走獸，現全部被拆除並打碎。內外圍牆都與房屋建築風格一致，牆身用清水紅磚砌築，牆頂覆蓋綠色琉璃構件，現除大宅東南入口（後改建）和家禽區的圍牆頂基本完好外，內門樓頂和圍牆頂的琉璃構件幾乎全部打爛。

11. 柱和角樑、挑簷桁、簷下斗拱原為淡黃褐色水磨石，現除柱和挑簷桁完好外，多數的樑頭和部分簷下斗拱被打爛。樑原為灰塑和額枋為預製水磨石粘貼，現幾乎全部被打爛，有些額枋被打至混凝土露出鋼筋的深度。

12. 建築牆體外表面是水磨紅磚清水牆，外廊牆簷有灰塑，牆裙是花崗石；內牆表面白色抹灰，上有木掛鏡線，下有木踢腳線，大廳牆簷有灰塑。現在紅磚牆除北立面被部分砸崩外，其餘完好；花崗石牆裙完好；內牆表面白色抹灰基本完好，但掛鏡線大量拆除，踢腳線基本完好；所有牆簷灰塑被鏟掉。圍牆的牆身是清水紅磚牆，未遭破壞。

13. 主樓首層正廳地面原鋪白色大理石，周邊圍合黑白萬字圖案，現全部被打爛，過道還保留少量大理石。西側圓廳和東側房間地面原鋪圓弧形放射狀白色大塊馬賽克，現全部被打爛。兩翼廳房原鋪木地板，現除小面積損壞外，其餘完好。衛生間（浴廁）的東間地面原鋪青綠色瓷磚，現保留完好，西間地面原鋪白色小方格馬賽克，現全部被打碎。外廊地面原鋪彩色小方格馬賽克，現大部分被打碎。

14. 主樓二層所有廳房原是短木拼花木地板，現除小面積損壞外，基本完好。所有外廊和露台地面為彩色拼花小方格馬賽克，除露台保留約 2 平方米外，其餘全部被剷除。衛生間的東間地面已改為現代大理石裝修，西間地面原鋪粉紅色瓷磚，現保留完好。

15. 主樓三層正廳和後廊地面原是白色小六角形馬賽克，現全部被打掉。兩側暗房和前露台地面鋪廣東大階磚，現保存完好。門前平臺為彩色水磨石，現有自然開裂現象。一層的過廳和廚房地面原鋪白色小六角形馬賽克，二層的過廳原鋪八角形圍合正方形紅白兩色水泥磚及廚房地面原鋪白色小六角形馬賽克，現全部被拆除。

16. 副樓過道和一、二層地面除洗手間外全部鋪八角形圓合正方形紅白兩色水泥磚，現全部被打碎。廊屋、涼亭地面鋪彩色小方格馬賽克，現基本保存完好。車庫首層為素水泥地面，二層房間與外廊全部鋪八角形圓合正方形紅白兩色水泥磚，保存完好。

17. 主樓首層外廊欄杆基本是按照中國清代宮殿式花崗石構件組成，有齊全的望柱和柱頭、尋杖（扶手）和欄板及它們之間的靜瓶雲拱、臺階、兩側的抱鼓垂帶石。現在，北、東、西外廊所有望柱柱頭共 20 個全被打斷；北廊和西廊的各一條尋杖被打下，北外廊一抱鼓垂帶石被推倒，另一垂帶石未找到，一望柱被拆除。

18. 主樓各外門除入口大門和內院照壁兩側後門外，各向外廊開的門都有內外二重門，內門為鐵框彩色玻璃門，外門為收藏在牆壁內的對開拉閘門，現所有的內門全部被切割掉，唯有收藏在牆中間的鐵閘除一處外，都未受破壞。入口大門是三重門，外開的是鐵方格門，上面鉚合多個壽字圖案；中間是可收藏在牆壁的推拉鐵趟門，內開的是兩扇木大門。現三重門都被拆除，只有外門還可找到殘件。窗分三重窗、二重窗和一重窗三種，大部份已被毀壞。

價值評估

19. 歷史建築的價值評估是動態的評估，評估的資料是建築現狀和文獻記載。

歷史價值

20. 景賢里屬近代建築，在歷史價值方面，大宅第一主人和第二主人都是香港名人。第一主人岑李寶麟女士的父親是香港著名殷商李寶椿先生，熱心公益事業，興醫辦學。女主人的丈夫是中醫師，在澳洲行醫。現在大宅內還保留有一研磨中藥的鑄鐵器件，可能是女主人丈夫的遺物。第二主人邱子文先生及其兒子邱木城，父親創辦香港傳統中式涼果事業，被香港人稱為“話梅大王”；兒子是著名商家，熱心公益事業，捐資辦學，先後獲委任“東華三院主席”、“太平紳士”和“香港潮州商會會董”。

21. 香港曾是英國殖民地，在近代 100 多年的香港建築史中，英國殖民地建築佔主流，其建築風格為英國本土建築糅合適應東南亞地區防風雨功能的外廊式折中主義風格。在 20 世紀 30 年代前後，香港建築業在世界性經濟和政治危機的影響下發展緩慢，並開始受國際式建築風格影響。此時，中國大陸的民國政府倡導“中國固有式之建築”風格，大量中國宮殿建築樣式與西方先進的建築結構技術相結合的教育建築、宗教建築、政府建築相繼出現，惟獨私人住宅採用大規模中國宮殿建築樣式極為少見，而且出現在英國西式建築滿布的半山區的顯著位置上，有與眾不同、獨佔鰲頭之勢。這一現象本身就是香港建築史和中國建築史的實物見證，具有建築史和社會史的研究價值。

22. 此外，在香港半山上，景賢里是唯一能留存到今天的 20 世紀初建造的“中西結合，以中為主”的中國宮殿式建築，在香港其他地區，在建築設計水平的高超、施工技術的精湛、建築材料的多樣等方面，能夠與景賢里比美的同類型建築並不多見。

藝術價值

23. 景賢里的建築藝術表現在它的整體建築風格和施工技術上。代表中國傳統的綠色琉璃瓦大屋頂在上，代表西方傳統的紅磚牆在下，本身就體現“中西結合、以中為主”的意念。屋頂的正吻、仙人走獸的簡化又體現了當時仿古建築避免清代皇家建築繁雜裝飾，“重其勢而不重其形”的設計思想，是建築師承傳了我國近代探索民族形式與西方建築技術相結合的先驅。此外，建築師對各座建築，甚至對各層建築的造型、用材和裝飾採取主次有別的設計手法。從建築與環境的設計內涵看，充分體現建築師對中國清代建築型制的理解和古今結合、以今為主以及中西結合、以中為主的設計功力。

24. 景賢里的施工藝術堪稱一流，從最初建築放線的準確性到最後裝飾處理的細緻性，都會令今天的工匠佩服。主樓上下層同一規格的 50 個窗，每個窗寬和窗間牆的寬度幾乎完全相等。特別是水磨石的施工工藝，顏色均勻，表面平滑，線條筆直，接合處交待清晰。

科學價值

25. 景賢里的科學價值體現在建築選址和朝向的處理、對地理氣候的適應、現代建築結構體系與古代建築形式的結合等的建築技術科

學上。建築群建成至今 70 年，未發現地基變形和下沉現象，也沒有發現建築本體結構性裂縫和傾斜，這就表明了建築設計和施工的科學性。通過對景賢里的樓梯、欄杆、門窗等建築構件的研究，我們可以找到 70 年前香港建築規範的實物佐證。

社會人文價值

26. 歷史建築的社會人文價值體現在市民的歷史記憶和原狀資訊的展示。由於景賢里的優秀建築特色，香港電視台曾在此取景拍攝《京華春夢》，好萊塢電影《生死戀》也曾在此借景，大宅如能保存，將不會讓香港市民的記憶消失。另外，景賢里的建築選址、建築朝向的處理、環境的修補美化，都是很好的風水學活教材。這裏也是從半山觀看香港和九龍之間維多利亞海峽的好地方，可以考慮發掘其旅遊價值。

修復後的價值

27. 景賢里這次的損壞主要集中在建築裝修和裝飾上，建築佈局、建築結構和主要建築材料沒有遭到破壞。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，可以得到復原的歷史資訊。從文物原狀的“四保存”，即“建築佈局保存、建築結構保存、建築材料保存、建築工藝保存”來分析，景賢里丟失的歷史資訊主要是一些裝飾材料和一些藝術構件。如果能夠訂造這些材料和找到這些構件的歷史照片或同時代同類型建築的對應構件，按照它們樣式重新製造，按照現在掌握的歷史原貌和目前施工技術判斷，景賢里的藝術原狀可以復原八成，其文物價值可以基本恢復。

修復可行性

28. 除可依據現存照片作參照外，從損壞現場的殘留物和蜘蛛馬跡亦可以找到屋頂琉璃瓦的正吻、走獸、瓦當、滴水的圖案；被破壞的簷口梁頭、斗拱及簷下雀替、額枋裝飾圖案；大部分門窗的構造方法和樣式；各種鋪地材料和樣式；以及被損壞欄杆的原狀。尚未找到的現狀是主樓入口大木門、內院後門和二層木趟門的樣式依據。

29. 很多傳統材料因現代不再應用，已極少生產，久而久之，有些生產工藝也失傳，較難製作的材料有紅磚、彩色馬賽克、彩色玻璃、

水泥階磚等；較難掌握的傳統工藝中，水磨石工藝現在應用較少；而較難修補的工序是紅磚清水牆被砸凹痕的修補。

30. 目前建議要做的工作包括：(一)清理現場，注意收集有用的歷史資訊和可以修補的構件，並拍照存檔；(二)為屋頂做全面防水處理，清除屋面的殘留砂漿（清除前先拍照和注意記錄瓦坑的位置），清洗屋面，檢查及修補裂縫，塗防水材料，再覆蓋防水布；以及(三)向社會各界徵集景賢里的舊照片和歷史圖紙，充實複修依據，特別是現在還未知道的主樓入口木門、樓梯扶手起點、二層趟門、接疊門細部等照片或圖紙。

附件 B

古物古蹟辦事處就香港司徒拔道 45 號景賢里的文物評估

歷史價值

建築物與兩個著名的家族密切相關。一九三七年，李陞先生的孫女、李寶椿先生的女兒岑李寶麟女士興建建築物，李陞先生和李寶椿先生均為本港著名殷商，樂慈好施。岑李寶麟女士的丈夫岑日初先生在一九三〇至四〇年代是僑港新會商會的董事，熱心教育和公益事業，慷慨捐款在家鄉創辦愛仁育嬰院和公餘小學。自一九七八年起，建築物成為邱氏家族的物業。邱氏家族是本港知名殷商，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。邱木城先生於一九八一年獲委任為太平紳士，也曾出任香港潮洲商會會董。香港市民對這些名字依然記憶猶新，反映這些名人當時社會地位崇高，樂善好施，造福社會。

2. 建築物具有標誌着香港歷史發展的重要性。建築物是散建於港島山邊的古老豪宅之一，不僅反映了當時華人社群在本港地位日高，財富日增，也展示了高尚住宅區開始在半山區成形的本港早期歷史。

建築價值

3. 建築物以“中國文藝復興”¹風格興建，這是本港於二十世紀二、三十年代非常流行的一種建築風格。建築物正是這種風格的範例，優雅而獨特，整體上以西方的樓面設計結合豐富的中式裝飾和建築元素（中西結合，以中為主）。建築物的上蓋是兩組“歇山式屋頂”，一組屬於主樓正屋，另一組則屬於兩翼；兩組均附設“廡殿式屋頂”。另一方面，建築物的結構、建築物料和平面設計也受到西方建築的影響。建築物極為巧妙地揉合了中西建築特色，是中國文藝復興風格一個出類拔萃並罕有的例子。

¹ 首批負笈海外修讀建築的中國人於一九一〇年代回國後，加入外國人開設的建築公司工作，他們後來成為合伙人，有些更開設自己的公司。在這種背景下，他們能夠設計出西式、中式或東西合璧的作品。在一九二〇年代，中國政府開始呼籲國人復興傳統文化，時人漸漸認為，中國建築師應結合東西方的建築知識，以加強傳統中國建築特色。當時許多具有才華和創意的中國建築師運用他們的西方知識，設計樓層較高而又具有傳統元素（例如天花上的龍鳳圖案）的建築物，這種建築風格稱為中國文藝復興風格。（參考資料：“The legacy of Chinese architects”，中國日報，二〇〇四年四月一日。）

4. 建築物展示了本港在殖民地時代早年的超卓建築技術和工藝。舉例來說，建築物採用隱藏式的綜合地面排水系統設計，以避免雨水沖擊建築物表面和擋土牆。此外，建築物已採用了鋼筋混凝土代替殖民時代早年傳統的木結構屋頂構件。除了這些先進的建築技術外，在整幢建築物也可看到傳統的建築方式，包括恢弘的琉璃瓦屋頂，其上綴有設計優美的傳統中式裝飾物。屋頂上並有斗拱、隱藏式排水系統、裝飾華美的屋脊和飛簷等，反映出戰前的精湛建築工藝。

5. 建築物的建築物料，例如鑲嵌式彩色玻璃窗、牆身瓷磚、主要房間的硬木方塊地板、屋頂的琉璃瓦等，全都質量上乘。部分建築物料（如屋頂瓦片和地磚等）與內地一些著名歷史建築物所用的相同，顯示出在該時期建築物與內地有密切的關係。

6. 眾所公認，建築物展示着建築上的工藝精品，本身極具價值。建築物四周全飾有美觀的傳統中式圖案，並有以混凝土製造的建築裝飾物。舉例來說，沿屋頂邊緣的屋簷有斗拱、額枋（類似和西彩畫的模製花崗石）和雀替等裝飾物。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。庭院牆上的圓型大窗戶別具特色，令華麗的建築物更添姿彩。雖然這些裝飾物遭到破壞，不過一些原有的特色仍然可以找到，並且保持完好。鑑於這幢歷史大宅具有豐富而細緻的中式建築特色，因此大抵可以界定為本港戰前落成的優秀建築物，要在本港其他地方找到如此高質素的細緻建築藝術品，可以說是幾沒可能。

完整性及真確程度

7. 在評估建築物的文物價值時，應考慮兩項重要因素——建築物的完整性和保持原貌程度。就保持原貌程度來說，建築物現時仍保持着原本的設計和環境。雖然建築物部分舊式風格的陳設、內牆和屋頂瓦片等已被移走或破壞，但整體結構、布局和輪廓仍保持完整，建築物正面和各面的外牆也沒有甚麼改動。至於花園方面，除了部分石雕扶欄和燈飾已被拆除外，餘下部分（包括有雕飾的圍欄和花園內的植物）大致上沒有遭到破壞。這次的損壞並沒有重大影響構築物的整體環境和該址的優雅布局，總體而言，建築物的完整性得到保存。

8. 根據湯教授的評估，建築物的建築特色遭到不同程度的破壞，不過損毀情況主要集中在建築裝修和裝飾上，建築物的

基本布局和結構沒有被破壞，建築群的地基和基座安全。通過研究被拆除的部分，以及參考相應的傳統工藝技術，建築物的受損部分可以修復。按照現有的原建築外貌資料和目前的修復技術，建築物可以回復至八成原貌。

罕有程度

9. 大宅以“東西合璧”的方式建造，令建築物成為本港一幢相當稀有的建築作品，明顯是極具價值的建築文物。這是中國文藝復興風格的罕有尚存例子，反映了本港在二次大戰前中西建築藝術的巧妙設計和非凡做工。具有中國文藝復興風格的建築物，在本港並不多見。

社會價值

10. 建築物是一個受歡迎的景點，吸引不少遊客前來拍照。這座宏偉並風景如畫的建築物已成為一個標記，提醒市民的不單是華人精英階層的豪華生活，還有顯赫華人家庭的歷史，以及他們與香港共同邁向成功的故事。建築物的社會價值也在於其在本港電影文化和娛樂工業中所扮演的角色，這幢大宅曾在國際知名的電影中出現，包括《江湖客》（一九五五年）和《生死戀》（一九五五年），本地製作的電視劇《京華春夢》（一九八〇年）也曾在此借景。這些例子都反映出該址的景致極為優美。

古物古蹟辦事處
康樂及文化事務署
二零零八年二月

附件 C

將予景賢里業主作土地交換的發展藍圖及相關相片

土地鳥瞰圖



建議發展的藍圖



攝於 2008 年 1 月的人造斜坡圖片



建議發展的佈局



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景觀的鳥瞰圖



新的低密度住宅修飾了人造斜坡的外貌
從而改善城市望過來的景觀

