

前總督山頂別墅遺址和周邊地區文物詮釋研究

致康樂及文化事務署
古物古蹟辦事處



撮要

2011年11月

The Oval Partnership

歐華爾顧問

內容	003
引言	004
文化價值評估報告	013
文物詮釋研究	015
總結	020
列表：撮要內的規劃圖	021
鳴謝	022

封面：山頂花園照片

(來源：歐華爾 2009年2月)

1. 引言

1.1 背景

位於太平山頂的前總督山頂別墅建於 1900 至 1902 年，是香港總督用來度過炎夏的居所。由於別墅於戰爭時期長期空置，日久失修，別墅和工人宿舍最終於 1946 年全部拆卸，而守衛室則獲保留。1970 年代，該地點重建成為山頂花園開放給公眾，而守衛室則於 1995 年被列為法定古蹟。

2007 年首次考古調查後，為回應對文物保育日漸增加的關注和對文化旅遊日益濃厚的興趣，康樂及文化事務署古物古蹟辦事處委託顧問進行是次研究，旨在評估前總督山頂別墅遺址和周邊範圍的歷史價值和建議文物詮釋策略及方案。

1.2 報告結構

這研究基本由兩份報告組成，即「文化價值評估報告」(第一部分) 和「研究報告」(第二部分)，最後輔以行政摘要。

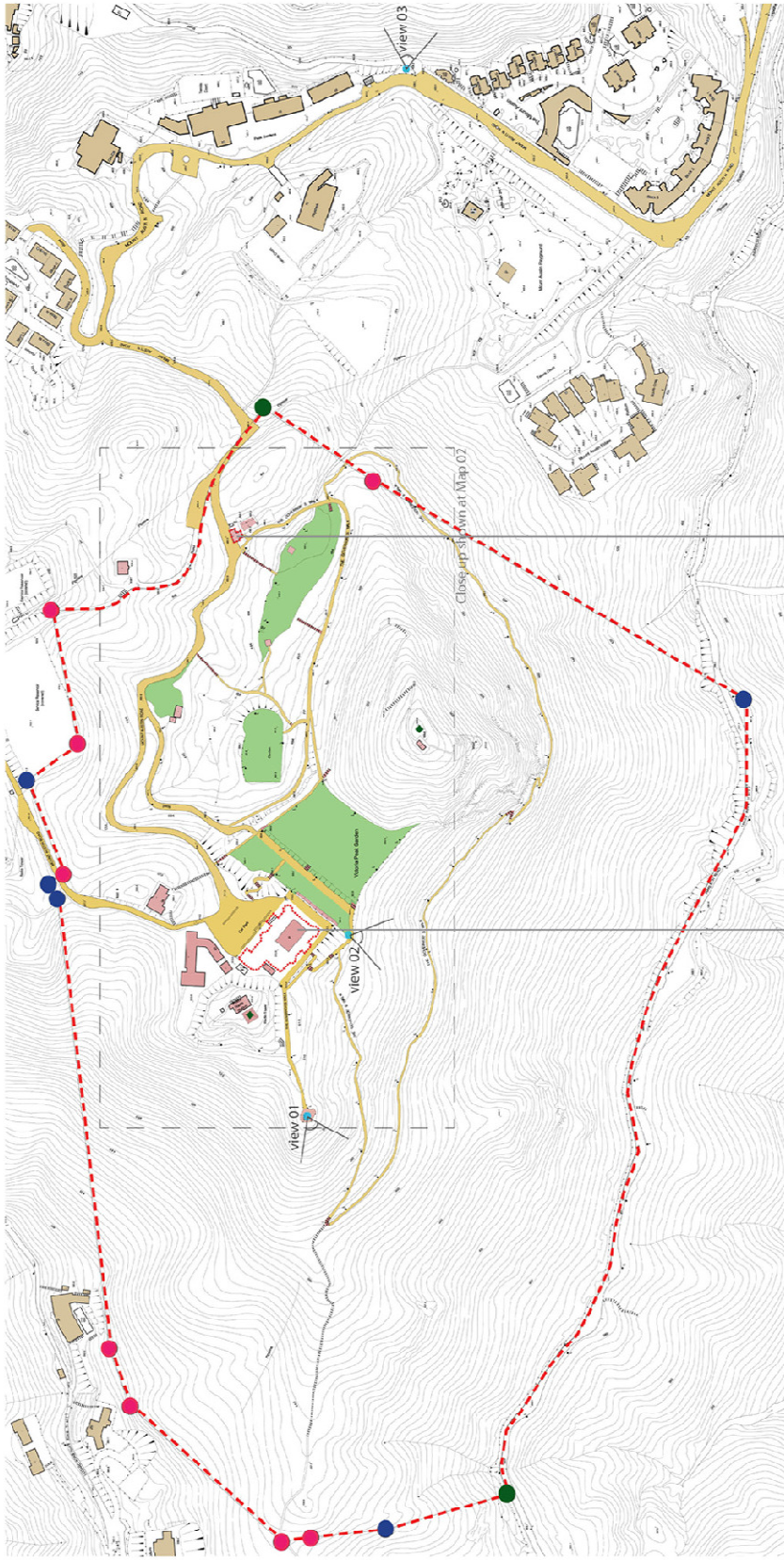
第一部分：「文化價值評估報告」評估該地點現時的狀況，包括研究範圍內有形遺物的文化遺產價值和無形的社會文化價值。

第二部分：「研究報告」探討該地點的長遠發展和未來用途，以制定詮釋策略，並建議三個輔以實施計劃的方案。

1.3 範圍和目的

是次研究範圍「前總督山頂別墅遺址和周邊地區」有兩個主要的參照依據，第一個是由界石劃定別墅的原本範圍，第二個是包含在「盧吉道和夏力道環迴徑」的更廣闊範圍。

是次研究旨在制定文物詮釋策略和方案，探討前總督山頂別墅遺址和周邊地區在文物保育、教育、文化旅遊和其他可能用途的潛力。研究的第一部分辨別出主要的「具備文物特徵元素」並評估研究範圍的文化遺產價值；第二部分制定一個適用於該地點未來保養和發展的文物保育規劃和指引。是次研究根據認可的文物保育指引和常規，建議三個包含保育和活化再利用現存遺跡的方案。有關計劃方案的可行性和可持續性等重要事項則在技術評估及實施計劃部分探討。



Foundation of the FML

Legend

- Boundary stone - Discovered by 2007 survey
- Boundary stone - Resited 1978/1990
- Boundary stone - Suspected location
- Study area defined by location of boundary stones

- Open Space
- Circulation
- Stone steps
- Buildings
- Buildings located outside area defined by location of boundary stones

Gate Lodge

- ◆ Current Transmitter Masts
- Lookout point photos of view refer to page 11



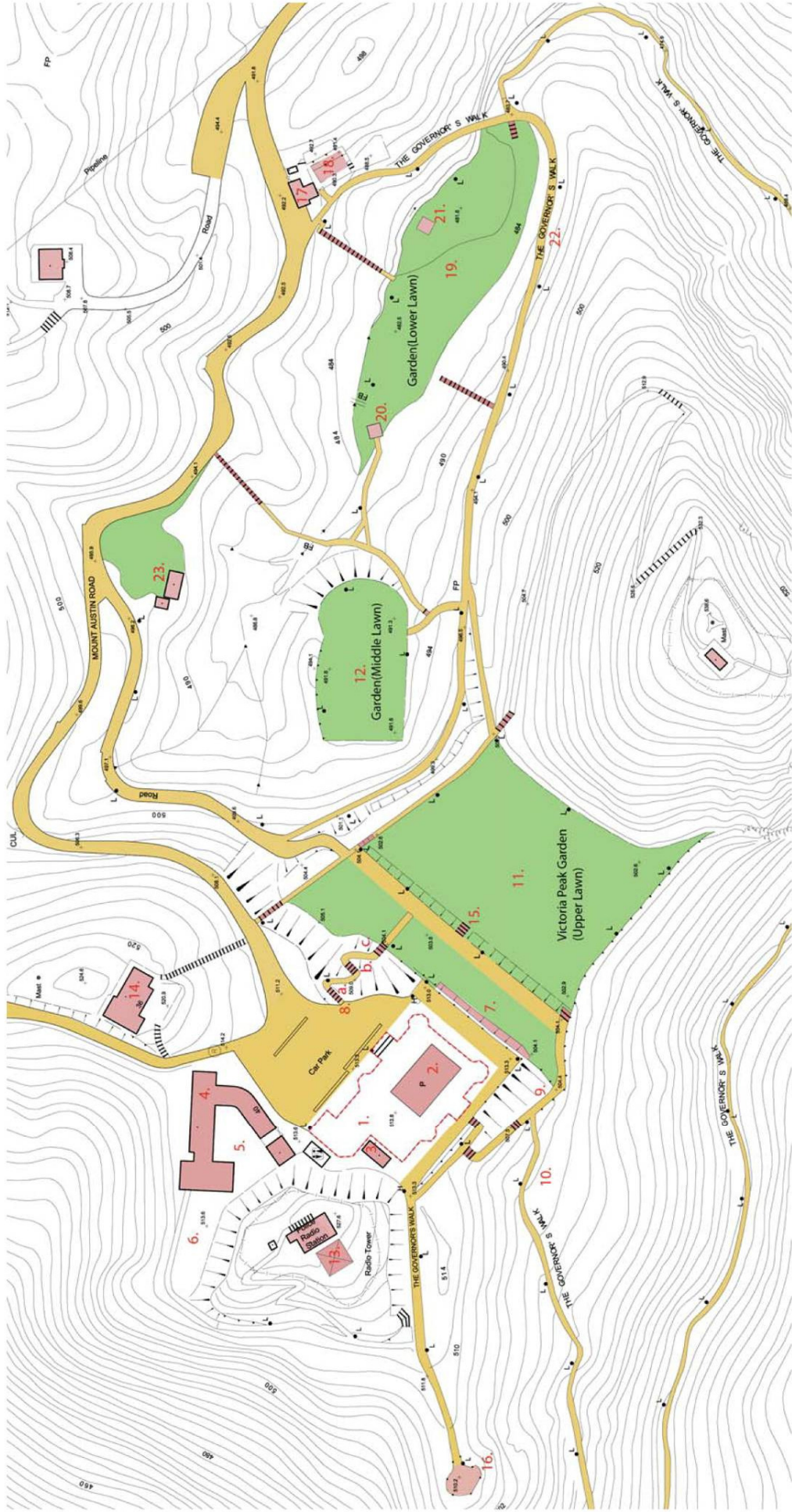
Map 01. Mapping of Study Area

地圖01.研究範圍地圖

前總督山頂別墅地基

守衛室

<p>界石1：於2007年調查時尋回 界石2：1978/1980搬移 界石3：懷疑地點以界石位置 介定的研究範圍</p>	<p>休憩用地 通道 石級 樓房 位於以界石位置介定 的範圍外的樓房</p>	<p>現時的發射塔 觀景處 (景觀的照片參考第 (11) 頁)</p>
--	--	---



Legend

1. Foundation of Former Mountain Lodge	7. Retaining wall	17. Gate Lodge
2. Pavilion by the former Urban Council	8. Zigzag Footpath Steps	18. Terrace
3. Kiosk	9. Circulation (Footpath)	19. Garden(Lower Lawn)
4. 40 Mount Austin Road	10. Ruins of Mountain Lodge	20. Rotunda
5. Foundation of former servant quarter - site A	11. Victoria Peak Garden(Upper Lawn)	21. Gazebo
6. Foundation of former servant quarter - site B	12. Garden (Middle Lawn)	22. Governor's Walk
	13. Radio tower	23. Government Store
	14. 36 Mount Austin Road	
	15. Stone Steps	
	16. Circular Viewing Platform	

	Open Space
	Circulation
	Buildings / Features
	Foundation of FML
	Stone steps

10m 20m 50m

N

ip 02. Mapping of Existing Features and Artifacts

地圖 02. 現有景物和文物地圖

圖例

<p>1. 前總督山頂別墅的房基 2. 前市政局興建的涼亭 3. 小賣亭 4. 柯士甸山道40號 5. 前工人宿舍房基-A區 6. 前工人宿舍房基-B區</p>	<p>7. 擋土牆 8. 之字形梯級 9. 通道(步行徑) 10. 有關前總督山頂別墅的遺跡 11. 山頂花園(上草地) 12. 山頂花園(中草地) 13. 電台塔 14. 柯士甸山道36號 15. 石級 16. 圓形觀景台</p>	<p>17. 守衛室 18. 平台 19. 山頂花園(下草地) 20. 圓形亭 21. 瞭望台 22. 同樂徑 23. 儲物地點</p>	<p>休憩用地 通道 樓房/景物 前總督山頂別墅的房基 石級</p>
--	--	--	--



This diagram should be read together with Map 02. Mapping of Existing Features and Artifacts

* Symbol indicating Mappings not shown on Diagram

- 1. Foundation of Former Mountain Lodge
- 2. Pavilion by the former Urban Council
- 3. Kiosk
- 4. 40 Mount Austin Road
- 5. Foundation of former servant quarter - site A
- 6. Foundation of former servant quarter - site B
- 7. Retaining wall
- 8. Zigzag Footpath Steps

- 9. Circulation (Footpath)
- 10. Ruins of Mountain Lodge
- 11. Victoria Peak Garden(Upper Lawn)
- 12. * Garden (Middle Lawn)
- 13. Radio tower
- 14. * 36 Mount Austin Road
- 15. Stone Steps
- 16. Circular Viewing Platform

- 17. * Gate Lodge
- 18. * Terrace
- 19. * Garden(Lower Lawn)
- 20. * Rotunda
- 21. * Gazebo
- 22. Governor's Walk
- 23. * Government Store

Existing Site Condition - Isometric Diagram

地址現況：立體圖

這圖表需與地圖 02. 現有景物和文物地圖同時閱讀

*標誌指示沒有在圖表展示的地圖映像

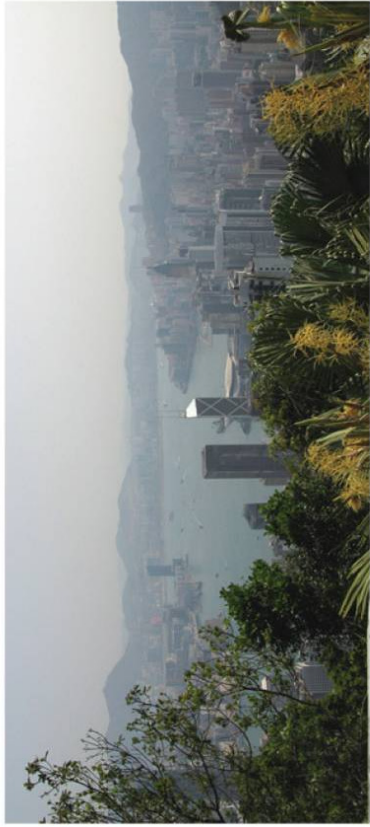
1. 前總督山頂別墅房基	9. 通道(步行徑)	17. *守衛室
2. 前市政局興建的涼亭	10. 有關前總督山頂別墅的遺跡	18. *平台
3. 小賣亭	11. 山頂花園(上草地)	19. *山頂花園(下草地)
4. 柯士甸山道40號	12. *山頂花園(中草地)	20. *圓形亭
5. 前工人宿舍房基-A區	13. 電台塔	21. *瞭望台
6. 前工人宿舍房基-B區	14. *柯士甸山道36號	22. 同樂徑
7. 擋土牆	15. 石級	23. *儲物地點
8. 之字形梯級	16. 圓形觀景台	



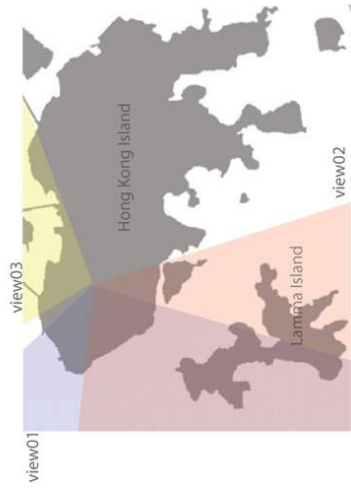
01. view from circular viewing platform on the Governor's Walk (towards Western Hong Kong Island)



02. view from Former Mountain Lodge (towards Lamma Island)



03. view from viewing pavilion (towards Central)



04. key map for lookout points around FML

Views from lookout points around FML

從前總督山頂別墅四周的觀景處望出的景觀

01. 從同樂徑上圓形觀景台望出的景觀(面向香港島西面)
02. 從前總督山頂別墅望出的景觀(面向南丫島)
03. 從觀景涼亭望出的景觀(面向中環)
04. 前總督山頂別墅四周觀景處**示意圖**

2. 文化價值評估報告

2.1 現時環境

太平山頂上的前總督山頂別墅遺址和周邊地區構成一個重要的文物文化環境，亦即造就了一個建築文物資源和自然文物資源的組合和互動。懾人的自然山勢、開揚的景觀和新鮮的空氣，是決定在這位置興建前總督山頂別墅的主要影響因素。另一方面，後來在山頂興建的人工設施，包括：道路、被圍牆圍起的豪華府第、水塘服務、通訊用的旗杆和林木計劃，都影響著今天仍存在的園境。再者，樹木的種植亦構成重要的影響。1880年代末，植物公園員工付出了巨大的努力，把香港本來的「荒山」變成一大片茂林。今天，大部分的茂林已被保護作郊野公園。

前總督山頂別墅和山頂公園附近一帶自1918年起便沒有太大轉變。那時港督梅含理爵士和他的家人會在草地上打網球和在瀰漫新鮮空氣的山邊小徑散步。後來的港督則沒有使用該別墅，而別墅在戰爭期間慢慢破落，主樓失修，別墅終在1946拆卸。該地點在1970年代復修成一個公眾花園。現時，該地點提供了一個公園式的環境，裡面的山邊小徑綠葉成蔭，與伸展於香港島上的郊野公園和步行徑網絡連繫。那裡的自然環境壯觀。這地點代表山頂上遊人可到達的最高點，這一點對遊人來說很吸引。這地點既和市區中心和主要的公共交通隔開，又能提供一個只離香港市中心咫尺的珍貴而寧謐的避暑勝地。

2.2 文化遺產價值和文化價值

2.2.1 建築價值

前總督山頂別墅遺址的建築價值，與主樓的建築主題相關。前總督山頂別墅基本上是一個維多利亞時期的大宅。它設計於維多利亞女皇在位期間，改裝上遊廊以更適應亞熱帶天氣，表現出印度和遠東的英國殖民地建築特色。風格上，前總督山頂別墅揉合蘇格蘭元素和當時受古典風格影響的元素，創造出堅實的設計。人們很自然地推測來自Palmer and Turner的建築師是位蘇格蘭人，但沒有證據確定這推測。另一方面，守衛室的結構頗樸實，幾乎瀰漫著古典風格的特徵。它也展示出一種偏向蘇格蘭式多於英格蘭式的堅實風格。由於原來的別墅已拆卸，所以能最佳地反映該建築主題的具備文物特徵元素不多。那些有形遺物，包括地下的別墅考古遺跡和地上的守衛室，都是與建築價值有關的具備文物特徵元素。

2.2.2 環境價值

前總督山頂別墅遺址的環境價值，跟原來環境的環境主題相關。前總督山頂別墅

位於廣闊的園林地裡的一個露天和顯眼的位置。該地點的開揚讓居住者可觀賞周圍的景致。與此同時，遊客從某一距離走近該建築時，亦能觀賞該別墅。就這一點而言，有關的具備文物特徵元素包括：從該地點望出的主要景觀；從不同角度(徑、道和路)觀望該地點所看到的景象和能反映該地點原來開揚性的歷史環境特徵。但是，原來環境在一般市民集體回憶裡只佔輕微的份量，因為大部分人對之都不熟悉。相反，大部分人通過親身經歷與現時的山頂公園環境築起集體連繫。故此，山頂公園範圍內的一些為人熟悉的現代結構，再加上開放的園境，是為與現代環境相關的具備文物特徵元素。

2.2.3 園境價值

前總督山頂別墅遺址和周邊地區具有重要的園境價值。前總督山頂別墅的原來特色仍顯見於其地貌、行人徑通道和植物的分佈。也就是說，該地點仍享有美麗的香港全景和新鮮的空氣，這些都是促使前總督山頂別墅選址於該地點的因素。景色和新鮮空氣之外，曾被港督的家人和賓客作打網球和旅行之用的草地，現已供市民享用。原本園境硬件的一些元素，如石牆和陰溝遺跡，讓人領略到和前總督山頂別墅有關的工藝和設計上的壯麗。但是前總督山頂別墅遺址和周邊範圍遺留下來最重要和最明顯的具備文物特徵元素，乃是十九世紀林木人員的遠見，是這遠見把曾是「荒山」的山頂變成一大片茂林，供不同的動植物生息。

2.2.4 歷史價值

前總督山頂別墅的歷史價值跟發生在該地點的歷史事件並非歷史上具重大意義的事件相關。從直至現時所做的研究來看，該地點從未發生過歷史上具重大意義的事件(那些足以納入香港歷史的事件)。相反，前總督山頂別墅是用來給港督及其家人一和賓客一用來度過炎夏的居所，發生在該地點的事件看來基本上和日常生活裡的平凡事情有關，有些事情記錄在存放於香港歷史檔案館和本地資料庫的歷史照片，譬如有照片記下梅氏家庭和其賓客(1912-1919)。這些歷史照片記錄了豐富的與梅氏家庭使用前總督山頂別墅有關的具備文物特徵元素，包括前總督山頂別墅的遺跡，和與這地方作為居所有關的環境。再者，也有位於一般範圍內，能反映該地點作其他用途的遺物，像那些與戰爭部和水利有關的物件。

2.2.5 社會價值

對前總督山頂別墅的昔日(作為港督用來度過炎夏的居所)的集體回憶和對它今天作為一個公眾花園的集體聯繫，均和前總督山頂別墅的社會價值有關。與對該地點作為港督夏天的住所的集體回憶有關的具備文物特徵元素包括房基的考古遺

物、守衛室的建築遺跡、擋土牆和原來的園境特色。與對該地點現在作為一個公園的集體聯繫有關的具備文物特徵元素包括涼亭、兩對石獅子、熟悉的觀景點、草地和通道、小徑及道路。

3. 文物詮釋研究

3.1 研究的緣起

我們大力建議詮釋歷史和社會價值和保護大自然景致的特質。環境的寧謐配以連綿的風景、草地和小徑等，這些元素吸引著現時及昔日的人(包括港督)。在這前提下，這取向的主要基礎是保育園林景色及其相連的景致，並清理或更新改善非合適(和多餘)的構築物，例如：不協調的公園設施、外露和礙眼的結構。

3.2 文化價值

作為香港島上的大自然避暑勝地，山頂有其獨特的文化價值。長久以來並直至現在，山頂令居住者和遊人有機會，在公園式的環境下享受戶外活動，並欣賞令人難忘的航道和海港景致。在香港，只有少數地方能讓遊人享用於山峰和海景環境裡的連綿草地，這是前總督山頂別墅獨有的環境。該地點的環境基本上仍保持不變，並已開放予公眾。故此，與前總督山頂別墅有關的考古遺跡和守衛室，是建立這地點的歷史價值的重要元素。

前總督山頂別墅具有強大的發展潛力，並能進一步作旅遊和消閒之用。它具備非常豐富的文化遺產價值，足以吸引廣大旅客的注意。主要特色包括：

- 建築價值：它作為一幅獨特的住宅用地，保留著與香港獨特的殖民地歷史有關的遺跡。
- 環境價值：它擁有最佳的觀景地點，並佔據在電訊結構上具策略重要性的位置。
- 園境價值：它是一處包含豐富生態和融合多種動植物的山林。
- 歷史價值：它與香港的殖民地歷史和香港總督的生活有關。
- 社會價值：它與山頂的社會歷史和人們對這地方作為公眾花園的集體回憶有關。

3.3 文物保育規劃

保護園境價值和環境價值被視為最重要，應予以優先。環境的寧謐配以連綿的風景、草地和小徑，這些元素對現時及昔日的人(包括港督)很吸引。有見及此，這取向的主要基礎是保育園林景色及其相連的景致 — 並清理或更新改善非合適(和多餘)的構築物。

保護建築價值也應予以優先。守衛室、前總督山頂別墅和前工人宿舍可見的房基遺跡有助於顯示該地方原本的用途配以與園境和環境價值相關的具備文物特徵元素。

這地點的願景是成為一處受嚴謹管理和保養的園林，配以具建築重要性的遺跡，讓本地和海外遊人(一)享用休憩地方、草地、山徑、本土植物、灌木和樹木 — 和一覽無遺的香港景色；同時(二)了解山頂公園的原本環境。實行之時，該願景定要包含該地方的歷史價值和當代的社會價值。社會價值自 1970 年代起，即建造涼亭的時間，顯得尤其重要。

3.4 文物詮釋策略和文物詮釋

3.4.1 文物詮釋策略

在其文化價值的前提下，前總督山頂別墅遺址和周邊地區可被詮釋為既是自然遺產地也是文化遺產地，其主要文化價值在於昔日用作香港總督 — 尤其是梅氏總督 — 專用來度過炎夏的居所和今天作為讓狗散步、戶外活動、登山和旅行之用的公眾消閒地方。

詮釋策略是利用這地方的文物價值來保存這地點的重要性和獨特條件，同時盡力促使公眾能前往了解和享用該地方。文物詮釋將利用與該地點有關的現存遺跡和歷史記錄。建議活化再利用守衛室作資訊中心，讓遊人一抵步時便能一瞥該地點的歷史和旅遊導向。沿著道路和行人徑，設置一系列詮釋展板和方向指示牌，以幫助遊人理解這地方和導向地圖所詳述以往不為人知的歷史。

3.4.2 文物詮釋

可沿現成的和可能新造的徑道上，有效地解說一些故事。對於動植物的解說，放上簡單的名稱標記、在對應的植物和品種前放上簡介，並附上有關來源地、種類和合適的歷史簡介描述，便已足夠。現時的山頂徑已包含一些同類的資料，故需與漁農自然護理署統籌有關安排。

文物詮釋需平衡保育和商業性的干預。以下是建議的主要政策，為遊客提供前往

該地的通道，並在不減少該地特色和氣氛的前提下，提供增值服務：

- 制訂與目標的遊人種類和所提供的服務及建造的設施相關的旅遊和參觀政策。
- 目標參觀者應與文物保育規劃前段所勾勒的一般政策和參觀配合。推廣活動是向目標參觀者宣傳這地方的主要特點，而反推廣活動則希望向別人傳達不要參觀這地方的訊息。
- 在一個安全的環境下，提供一個與前總督山頂別墅的一般政策及願景配合的優質體驗，定必能推動設施和基建的發展。
- 必須考慮遊人的安全。通道的安全包括確保行人和乘車者能安全地和方便地到達前總督山頂別墅。
- 存在機會去講述多個有關前總督山頂別墅遺跡和周邊地區的故事。故事的目的和演繹形式必須清晰，確保故事材料的表述與前總督山頂別墅的政策和願景配合。
- 必須提供紀念品，尤其要給予遊客和學童，以輔助解說和了解該地方的重要性。
- 多語言材料和互動形式的圖像將協助有效地傳達關於該地點的有趣故事。

3.5 建議的發展計劃及推行計劃

3.5.1 建議的發展計劃

研究建議的發展計劃旨在利用該地點已識別的有形和無形資產，計劃考慮了三個不同規模和複雜度的計劃方案，而三個計劃方案採納了一個共同的原則：第一是保留已識認的具備文物特徵元素，第二是清理或更新改善非合適(和多餘的)的構築物和第三是介紹能促進公眾理解和享用前總督山頂別墅遺跡和周邊地區的元素。這三個計劃方案從低干預性的基本維修和「清理」到全方位盡用其旅遊潛力和該地點對廣大遊人的吸引力。在後者方案中，我們提出了如何利用各方面的媒體和更多商業活動，包括飲宴設施和活動場地，來加強大眾對該地點所載歷史的體驗。

建議的計劃方案一辨別出一些項目作為基本計劃，以界定要提供一個富意義的遊客體驗，只需最少程度的干預，而計劃方案二和三的設計建立於遊人體驗之上，以吸引更廣和更大的遊人群。這三個計劃的主要成分在下面作介紹：

建議的計劃方案一

建議的最少程度的干預包括選擇性地保留、修復、建造和維修以下的項目：

- 1.1. a. 保留、復修和修理具備文物特徵元素，包括現存的涼亭(參考文化價值評估報告 – 樓宇保育部分)
- b. 展示前總督山頂別墅內現存的馬賽克地磚
- c. 重置前總督山頂別墅梯級上的石獅子
- 1.2. a. 重鋪前總督山頂別墅的房基
- b. 重鋪前總督山頂別墅的露天平台
- c. 翻新仍保留的結構，包括小賣亭和公共廁所
- 1.3. a. 改善園境燈光和公園設施
- b. 修理和改善步行徑、梯級和觀景平台
- c. 清除去水渠和泥土底下的排水渠裝置暴露出來的石屎
- d. 修理和維修擋土牆和結構
- e. 強化山坡的植物種植
- f. 建立一個植物園
- 1.4. a. 提供一個資訊中心(建議設於現時的守衛室)
- b. 在該地點周圍的策略性位置提供解說指示牌

建議的計劃方案二

計劃方案一的建議，再加上：

- 2.1. a. 改裝現時的涼亭簷篷
- 2.2. a. 重置前總督山頂別墅的入口草地和相關的園境
- 2.3. a. 強化與前總督山頂別墅相連的山坡植物種植
- 2.4. 柯士甸山道 40 號長期的結構改裝以便：
 - a. 提供一個新的小賣亭和公共廁所
 - b. 提供一個詮釋中心
 - c. 提供餐飲設施，包括室內和室外座位
 - d. 重新裝設停車場和相關的園境

建議的計劃方案三

計劃方案一和二建議，再加上：

- 3.1. a. 擴大的文物詮釋中心

- b. 重新設計加入了活動空間的涼亭
- 3.2. a. 復修前總督山頂別墅的旗桿、觀景平台和梯級
 - b. 提供一個林蔭的行人路徑以前往圓形的觀景平台
- 3.3. a. 改善該地點的路徑標示、道路指示及生態環境

3.5.2 建議的推行計劃

建議的推行計劃方案包含實施的次序，從方案一開始，而後是方案二和三，根據檢討和公眾的反饋意見。建議的推行計劃涵蓋三個層次的介入。這些介入的設計，能循序漸進地強化這地點成為公共消閒地方和旅遊勝地。三個計劃方案內的不同部分可簡化為：

計劃方案一、二和三全建基於保留已識別的具備文物特徵元素，用以保護和展示散佈在該地點的文物。我們建議即時推行計劃方案。

- 保留重要的文物園境特色，包括原本的石牆、梯級和去水渠。
- 清理或更新改善和園境不協調的設施。
- 解說植物公園員工於 1880 年代進行的改變山頂園境的植樹工程，透過建立木林徑/植物園，以識別在周邊林木棲息地的不同品種。
- 繼續實施良好的綠化林木工程，種植新的樹木，為成熟的木林作補充，供後代欣賞(如有必要)。

按計劃方案二建議，清理或更新改善被識別為視覺上不雅觀和顯眼的元素，以修復該地點。計劃方案二和三則建議，強化該地點的設施和吸引力，讓大眾能更容易到達，並推動它的旅遊潛力。

4. 總結

這項研究(一)提供對這地方的歷史的理解，包括其作為文化資產的建築部分、園境部分和社會環境；(二)評估這地方的建築和自然遺產，並辨別和解說主要的文物和與之相關的社會經濟價值；(三)為這地方提供一個文物詮釋策略和測定一個解說詮釋規劃；(四)提供一個文物保育規劃；(五)就三個發展計劃的可行性、持續性和旅遊潛力作技術評估和(六)勾勒一個包含所有建議發展計劃的實施計劃。

這項研究建議一系列的意念，期望能強化前總督山頂別墅這地方，供不同的持份者考慮，並達至建築上的共識。以下列出前總督山頂別墅這地點的限制和要解決的主要問題：

- 有形資產有限但其無形的價值巨大，能喚起人們對香港殖民地時代的記憶和現時山頂作消閒用途的感覺。
- 該地區已施行了不同階段的改善工程。現存和未來的發展方案需協調。
- 這地方主要是一處安靜及有著數個專有發展項目的住宅區。旅遊發展需要與該處的寧靜環境取得平衡，並需評估強化的旅遊吸引力和到訪次數帶來的潛在影響。
- 到達前總督山頂別墅這地方的途徑限於一條設有避車處的單程道路，而基本上沒有為行人而設的行人，需評估使用此道路人士的安全和可能因旅遊潛力而增加的交通量。
- 應考慮增加往前總督山頂別墅的方向指示牌和策略位置的標誌。

列表：撮要內的規劃圖

1. 地圖 01. 研究範圍地圖(歐華爾)
2. 地圖 02. 現有景物和文物地圖(歐華爾)
3. 地址現況：立體圖(歐華爾)
4. 從前總督山頂別墅四周的觀景處望出的景觀
 01. 從同樂徑上圓形觀景台望出的景觀(面向香港島西面)
 02. 從前總督山頂別墅望出的景觀(面向南丫島)
 03. 從觀景涼亭望出的景觀(面向中環)
 04. 前總督山頂別墅四周觀景處**示意圖**

鳴謝

建築顧問

Oval Partnership Ltd.
歐華爾顧問有限公司(OPL)

園境顧問

Dr. Ken Nicolson(KN)

文化旅遊顧問

Dr. Bob McKercher(BM)

保育顧問

Dr. Lynne DiStefano(LDS)
李浩然博士(LHY)

展覽設計顧問

MET Studio Design Ltd.(MET)