香港上環文咸東街 113 號
文物價值評估報告

歷史價值

文咸東街以第三任香港總督文咸爵士（1803-1863）命名。一八五一年十二月二十八日，上環發生大火，港督文咸其後下令將火場的頹垣敗瓦填海造地，開闢了文咸東街和文咸西街。由於該處鄰近上落貨的碼頭，例如著名的「永樂碼頭」（俗稱「三角碼頭」）便是位於永樂街與德輔道西交界，因此，吸引不少商人在這裡經營業務，成為南北行和金山莊的集中地。

文咸東街 113 號位於海旁地段第 158 號 A 分段，該地段於一九一一年由海旁地段第 158 號分割出來，最初由馮桐持有，一九一二年轉售予李煥後，自此再沒有新的售賣記錄，現時仍屬李煥名下，但他應已去世。全幢建築物均是茶葉店舖，名為「彭裕泰茶莊」或「彭裕泰隆記茶莊」。[1]

現時的建築物於一九三零至一九三一年間重建。李煥於一九三零年一月和四月分別與政府簽訂後巷契約和露台保證書，[2] 估計當時正計劃在原址興建新的建築物。從後巷契約夾附的圖則可見，該建築物覆蓋的範圍，與現時的相符。另外，根據文咸東街 113 號的差餉徵收記錄，政府於一九三零年第二季開始停止徵收差餉，直至一九三一年第三季才恢復，證明建築物不遲於一九三一年第三季落成。

「彭裕泰」既是茶商，亦是進出口商，時至今日仍以同一品牌經營。「彭裕泰」於一九零九年在《香港華字日報》刊登了一則廣告，當中提及店舖位於文咸東街 113 號，故「彭裕泰」在現址經營已超過一百年。事實上，「彭裕泰」的歷史可追溯至更早的時間。在 1885 年東華醫院的《徵信錄》內，首次提及這品牌，當中記錄「彭裕泰」向東華醫院捐款五元。根據《香港轅門報》，早在一八九三年「彭裕泰」已正式註冊為茶商，至一九零九年，更將其獅子標誌註冊為商標。

根據一九一五年出版的一份商店指南，「彭裕泰」除了售賣茶葉外，亦經營金山莊的業務，而刊登在《香港華字日報》的廣告，亦形容其產品是「中外馳名」，顯示其茶葉遠銷至海外。從市面出現偽冒「彭裕泰」的產品，可見該品牌深受本地人歡迎。

一九六零年代，文咸東街 113 號的閣樓和二樓，分別是一位會計

[1] 根據一八九三年於《香港轅門報》的一則通告，「彭裕泰」又名「彭裕泰隆記」。

[2] 由於露台大多伸出政府土地上方，政府會與建築物的業主簽訂露台保證書，要求業主保持露台狀況良好，如露台對行人構成危險，則須予以拆除。《公共衞生及建築物條例》(第 1 號)於一九零三年制定後，後巷契約亦隨之生效，規定建築物業主須在建築物後方預留後巷，以利通風、採光及方便清糞員出入。上述保證書和契約均須在建築物落成前簽訂，以確保有關規定獲得遵從。

師及一間電影工藝社的聯絡地址，兩者的負責人均姓李。然而，由於資料不詳，故無法確定上述兩項業務是否屬「彭裕泰」李氏所有。

建築價值

現時文咸東街 113 號的建築物由奇勒及姚得中建築師事務所設計，該事務所於一九二四年成立，由奇勒（1877-1942）及姚得中（1896-1933）合夥經營。奇勒來港初期在工務局任職，於一九一三年轉為私人執業。現時位於漆咸徑一號的樓房，便是由奇勒設計。該建築物原是其私人住宅，其後用作策文書院校舍。姚得中是本港早期華人建築師之一，肄業於香港大學，曾擔任東華三院及保良局總理，也曾參與銅鑼灣保良局主樓的設計。

建築物樓高四層，屋頂是平頂設計。根據「香港占領地總督部家屋登錄所」於一九四三年發出的「家屋所有權登錄申請書」，該建築物以鋼筋混凝土興建。屋頂的矮牆以水泥石灰抹面，並塑造出弧形線條。建築物上層所有露台均屬懸臂式設計，伸出文咸東街的行人路上，露台兩端原本向內彎的曲線，現已改為直線。一樓至三樓的露台欄杆，已被不鏽鋼及鎖鏈欄杆取代，而通往露台的舊木門和氣窗，仍然保留下來。

店舖入口裝有金屬捲閘，捲閘上面可見上海石米批盪，並髹上紅色的「彭裕泰」店名，以白底綠框襯托，而店名兩旁則以紅色髹上「113 號」門牌。店面中央裝有一對鑲有玻璃的木門，木門兩旁各有木框玻璃櫥窗，櫥窗下面以花階磚裝飾。木門及櫥窗頂部均鑲有鏡面牌匾，中間及左邊分別以金漆寫上店名和「批發」二字，而右邊則空白。從二零一零年代末所拍攝的建築物內部照片，可見店舖屬傳統中式茶莊的布局，店內裝有一排掛牆木櫃，中間牆身掛有鏡面牌匾，上面是金漆中文店名及獅子商標。此外，抬頭望向天花，可見樓板以鋼筋混凝土建造。

建築物的天台有一煙囪，旁邊建有細小的混凝土構築物，相信是貯物室。從毗鄰建築物的天台往下望，見到圍封的小後院，相信只能從店內通往後院。

社會價值和地區價值

根據一八九四年出版的《香港雜記》，當時香港大約有二十個茶商，現時已增至大約一百一十五個註冊茶商和茶葉銷售品牌。然而，百年品牌至今已所餘無幾，而「彭裕泰」便是其中之一，其他例子則有英記、嶌陽和顏奇香。「彭裕泰」歷史悠久，見證二十世紀初香港的金山莊及茶葉貿易的發展。時至今日，在本地和海外博物館也能找到「彭裕泰」的茶葉罐、茶葉盒、包裝紙等藏品，足以証明該品牌對香港茶葉貿易，以至移居歐美的華僑有一定的價值。在上環這鬧市，當大部分建築物已重建成高樓大廈，而這幢四層高的戰前建築依然屹立其中，便顯得它份外觸目。

組合價值

建築物附近有若干法定古蹟和已評級的歷史建築，包括舊上環街市、文武廟、舊病理學院（全屬法定古蹟）；蘇杭街 112 號、威靈

頓街 120 號、皇后大道中 172 至 176 號、皇后大道西 1 號、嘉咸街 26 號 A 至 C、荷里活道 60 號、荷里活道 62 號、東華醫院主樓、廣福義祠、必列者士街街市及前已婚警察宿舍。

罕有程度、文物建築價值及保持原貌程度

建築物用作經營「彭裕泰茶莊」已有過百年歷史。本地百年品牌本身已罕見，而本地百年品牌在同一地點經營過百年則更為罕有。雖然建築物上層的舊金屬欄杆已改成不鏽鋼及鎖鏈欄杆，但建築物的原貌仍大致保存。

這類戰前唐樓已越來越罕見，建築物多年來見證了周邊的發展，亦見證了香港早期海外貿易的發展。

REFERENCES

Document Records at the Land Registry Office, Hong Kong
Land Register of ML 158 S.A.

Archives at Public Records Office, Hong Kong
HKRS57-6-3060. *ML 158 S.A*, 1942-1945.
HKRS38-2-173. "Rates Assessment, Valuation and Collection Books, 1929 – 1930."
HKRS38-2-175. "Rates Assessment, Valuation and Collection Books, 1930 – 1931."
HKRS38-2-177. "Rates Assessment, Valuation and Collection Books, 1931 – 1932."

Records of the Hong Kong Government
Government Notification No. 437, *Hong Kong Government Gazette*, 2 December 1893, from Hong Kong Government Reports Online.

Newspapers
"Fraud Revealed – Trusted Employee who Falsified Accounts – Refund or Prison", *South China Morning Post*, 1 November 1933.
<賞格高懸>,《香港華字日報》,1909 年 10 月 13 日。
<上環茶莊小故事>,《新報人》,第 40 卷,第二期,2009 年 12 月。

Books
林雪虹,《香江茶事:追溯百年香港茶文化》,香港:中華書局(香港)有限公司,2022 年。
東華醫院,《徵信錄》第三集,香港:東華醫院,1885 年,頁 194。
夏歷,《香港中區街道故事》,香港:三聯書店(香港)有限公司,1989 年。
陳鏸勳,《香港雜記》,香港:編者自刊,1894 年,頁 71。
爾東,《趣談香港街道》,香港:明報出版社有限公司,2004 年。
鄭宏泰、周文港,《文咸街里:東西南北利四方》,香港:中華書局(香港)有限公司,2020 年。
鄭紫燦總編輯,《香港中華商業交通人名指南錄》,香港:編者自刊,1915 年。
鄭寶鴻,《香江知味:香港早期飲食場所》,香港:香港大學美術博物館,2003 年。
鄭寶鴻,《香港華洋行業百年:飲食與娛樂篇》,香港:商務印書館(香港)有限公司,2016 年。
《1960 年香港年鑑》,香港:華僑日報有限公司,1960 年。
《1965 年香港年鑑》,香港:華僑日報有限公司,1965 年。
港九茶葉行商會有限公司,《港九茶葉行商會有限公司會員通訊冊 2020-2021 年》,香港:港九茶葉行商會有限公司,2021 年。

Oral History Interviews & Other Sources
Oral history interview conducted by the Antiquities and Monuments Office on 4 January 2023 with Mr Ngan, an experienced tea merchant and shop owner.
Oral history interview conducted by the Antiquities and Monuments Office on 4 January 2023 with Mr Cheng Po Hung, a Hong Kong history scholar.
Ang Studio Ltd., *No. 36 Cochrane Street, Central, Hong Kong, Conservation Management Plan-Rev. A*, March 2019.
Dan Waters and Tony Lam, Notes & Queries – Royal Asiatic Society Visit to No. 1 Chatham Path, Journal of the Royal Asiatic Society Hong Kong Branch, Vol. 47 (2007), pp. 189-197.

‘Box’, Burnaby Village Museum, accessed on 23 December 2022, https://search.heritageburnaby.ca/list?q="pang+yu+tai"&p=1&ps=20
‘Tea Container’, National Trust, accessed on 23 December 2022, https://www.nationaltrustcollections.org.uk/object/965374.2