香港中環威靈頓街 99F 號
文物價值評估報告

威靈頓街 99F 號這幢坐落於中環的唐樓，約於一九二七至一九二八年興建。[1] ***歷史價值***

威靈頓街[2] 於一八四零年代初建成後，政府遂拍賣沿路的土地，其中內地段第 164 號，即威靈頓街 99F 號的母地段於一八四四年首次批出。[3] 一九零零年，該地段的南半部分登記為內地段第 164 號 C 分段及餘段[4]，並於一九零二年由馬來亞著名錫礦和橡膠業鉅子兼慈善家陸佑[5]以 70,000 元購入[6]。陸佑於一九一七年去世後，該兩個地段便交由一個信託基金管理，其兒子陸運懷[7] 是其中一名信託人。[8]

大約一九二七至一九二八年，這些地段被重建成「三幢全新四層高連地庫的中式商住樓宇」[9] ，而這些建築物與卑利街和士他花

---

1 HKRS38-2-168. "Rates Assessment, Valuation and Collection Books – City of Victoria (2 Books)", 1927–28.

2 建於一八四零年代初的威靈頓街，是香港最早建成的道路之一，以第一代威靈頓公爵兼前英國首相（一八二八至一八三零年及一八三四年在任）阿瑟•韋爾斯利（一七六九至一八五二年）命名。他因在十九世紀初的拿破崙戰爭中獲勝而被奉為英雄。

3 土地註冊處，內地段第 164 號的物業資料。其北面、東面、南面及西面分別以皇后大道、卑利街、威靈頓街及士他花利街為界。

4 土地註冊處，註冊摘要編號 27963，一九零零年七月二日。從舊地圖可見這兩個地段分為四個部分，與威靈頓街平行，並由北至南編上門牌號碼 1、3、5 及 7。每個門口均面向卑利街，屋背則面向士他花利街。內地段第 164 號面向威靈頓街的一面起初並沒有門牌號碼。見測繪處「Victoria Hong Kong (1897)」，一八九七年。

5 陸佑（一八四五至一九一七年）是馬來亞華裔商人，祖籍廣東鶴山。他早年因投資錫礦和橡膠業務而成為馬來亞的富豪。陸佑於二十世紀初開始在香港投資，並因在香港積極行善而聞名。舉例來說，香港大學陸佑堂於一九五三年以其命名，以紀念他於一九一五年香港大學財困時，借出五十萬元貸款。見鄭宏泰、周文港：《半山電梯：扶搖直上青雲路》（香港：中華書局（香港）有限公司，二零一九年）。

6 土地註冊處，註冊摘要編號 33053，一九零二年十一月十七日。

7 陸運懷（又名 Loke Wan War 及 Alan Loke，一八九八至一九四一年）是陸佑其中一名兒子，亦是馬來亞的顯赫人物，因在馬來亞華人社羣行善而聞名。見鄭宏泰、周文港：《半山電梯：扶搖直上青雲路》（香港：中華書局（香港）有限公司，二零一九年）。

8 土地註冊處，註冊摘要編號 103324，一九二六年十二月三日及註冊摘要編號 112507，一九二八年十一月五日。

9 "The Undersigned Have Received Instructions to Sell by Public Auction in Four Lots"《南華早報》，一九二九年二月二十三日。

利街平行，入口面向威靈頓街。除了地段的布局改變了之外，新建的建築物獲編配 99D、99E 及 99F 號門牌，顯示威靈頓街的門牌號碼亦重新編排。這些建築物於一九二九年被拍賣，由陸佑的孫兒陸容樂[10] 以 162,000 元購入。[11] 一九五三年，99F 號的地段登記為獨立地段－內地段第 164 號 C 分段第 1 小分段，並售予一名新買家。[12] 威靈頓街 99F 號所在的地段由馬來亞華商陸佑家族擁有超過 50 年；它不但反映了中環的早期發展，亦反映二十世紀初海外華僑在香港的投資活動。

隨着 99D 和 99E 號於一九七零年代中期[13] 拆卸，陸佑家族在該地段就只剩下 99F 號這一幢唐樓。多年來，威靈頓街 99F 號內曾有多種行業在經營。現時，建築物內有兩間髮型屋，一間在地下，另一間在樓上。

建築價值

根據一份一九二九年的報章廣告和日佔時期的〈家屋所有權登錄申請書〉，威靈頓街 99F 號是一幢四層高建築物，設有地庫[14]，及原本與毗鄰 99E 號共用的樓梯。跟其他傳統唐樓不同，威靈頓街 99F 號的正立面沒有由伸出的遊廊而構成有蓋行人道，反而是一樓和二樓都有一個從正立面向內移的凹入式遊廊，頂樓更有一個平台。

威靈頓街 99F 號面向街道的正立面狹窄，仍可看見受一九二零年代裝飾藝術風格影響的裝飾元素。沿着遊廊和平台的欄杆分別以一連串長方形柱體和交叉圖案組成，遊廊更飾有長方柱。頂樓平台之下可見裝飾簷楣；在二零一三年翻新時，簷楣原有的長方形飾線被正方形圖案取代了。一樓的遊廊騎樓和欄杆曾被窗戶、玻璃和商店招牌圍封，現已回復原貌。

保持原貌程度及罕

威靈頓街 99F 號外貌保持完好，大部分建築特色，包括凹入式遊廊和長方形柱體的欄杆，都得以保留。建築物部分內部空間曾作

[10] 關於陸容樂的資料不多；不過，根據一九三六年的報章，他被形容為南洋富商。

[11] 土地註冊處，註冊摘要編號：118080，一九三零年二月二十七日。

[12] 土地註冊處，註冊摘要編號：215728，一九五三年二月四日。

[13] 測繪處航空照片，日期一九七六年四月三十日（照片編號：13823）。

[14] "The Undersigned Have Received Instructions to Sell by Public Auction in Four Lots"，《南華早報》，一九二九年二月二十三日及 HKRS57-6-6738。"Japanese Title Deeds - I.L. 164 S.C. and R.P." ，一九四二至四五年。地庫在二零一六年安裝了一個消防水缸。見建築事務監督辦事處 "A & A Works – Proposed 9000 Litres GRP FS Water Tank and Pumps Installation on Lower Ground Floor Level at 99F Wellington Street (檔案編號：22-3/1001/07/(FS)/2)"，二零一六年四月一日。

改動以配合髮型屋的用途。由於中環很多唐樓都已被拆卸重建，威靈頓街 99F 號已成為區內少有的建築類型。 *有程度*

威靈頓街 99F 號的社會價值在於它在中環商業和社會發展所擔當的歷史角色，見證了區內的早期發展。坐落於威靈頓街與士他花利街的轉角顯眼位置超過九十載，威靈頓街 99F 號與鄰近的摩天大廈形成鮮明對比，對途人而言更是一幢標誌性的建築物。 *社會價值和地區價值*

威靈頓街 99F 號與先施公司最初在香港開業地點皇后大道中 172 號（威靈頓街 123 號）（一級歷史建築）結合起來，具有重大的組合價值，因為它們見證了二十世紀初海外華人在香港的投資和業務。 *組合價值*

此外，在同一條街道上其他的歷史建築，包括皇后大道中 174 號（威靈頓街 125 號）（一級歷史建築）、皇后大道中 176 號（威靈頓街 127 號）（一級歷史建築）、威靈頓街 120 號（一級歷史建築）和威靈頓街公廁（二級歷史建築）等構成連結這一帶昔日流傳至今有形文化的組合。

參考資料

Document Records at the Land Registry, Hong Kong

Property Particulars of Inland Lot No. 164
Property Particulars of Inland Lot No. 164 S.A
Property Particulars of Inland Lot No. 164 S.B
Property Particulars of Inland Lot No. 164 R.P
Property Particulars of Inland Lot No. 164 S.C
Property Particulars of Inland Lot No. 164 S.C s.s 1
Property Particulars of Inland Lot No. 164 S.D

Archives at Public Records Office, Hong Kong

MM-0206. "Plan of Victoria from Ice House Street to the Vicinity of Present-Day Whitty Street, 1850", 1850.
MM-0076-08. "Plan of Victoria, 1901", 1901.
HKRS144-4-3089. "Loke Yew", 9 April 1912.
HKRS38-2-159. "Rates Assessment, Valuation and Collection Books – City of Victoria (2 Books)", 1925-26.
HKRS38-2-164. "Rates Assessment, Valuation and Collection Books – City of Victoria", 1926-27.
HKRS38-2-168. "Rates Assessment, Valuation and Collection Books – City of Victoria (2 Books)", 1927-28.
HKRS38-2-172. "Rates Assessment, Valuation and Collection Books – City of Victoria (2 Books)", 1928-29.
HKRS57-6-6738. "Japanese Title Deeds - I.L. 164 S.C. and R.P.", 1942-45.
HKRS57-6-6739. "Japanese Title Deeds - I.L. 164 S.C. and R.P.", 1942-45.
HKRS57-6-6740. "Japanese Title Deeds - I.L. 164 S.C. and R.P.", 1942-45.

Archives at The National Archives, United Kingdom

CO 129/423, "Despatches.", July-August 1915.

Aerial Photos of the Hong Kong Government

Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 17 June 1949 (Photo Ref.: 81A_144-6024).
Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 1 February 1963 (Photo Ref.: 1963-7161).
Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 1969 (Photo Ref.: 1969-1447).
Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 30 April 1976 (Photo Ref.: 13823).
Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 22 October 1984 (Photo Ref.: 56577).
Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 15 October 1992 (Photo Ref.: A32487).
Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 22 November 2023 (Photo Ref.: E212648C).

Maps of the Hong Kong Government

Survey and Mapping Office, "Victoria Hong Kong (1897)",
https://www.landsd.gov.hk/landsd_psi_data/SMO/data/1897-Hong-Kong-Map.zip, accessed on 23 September 2024.
Survey and Mapping Office, Map of 1922 (Map Ref.: CL-SW-10).
Survey and Mapping Office, Map of 1955 (Map Ref.: 196-SW-6).
Survey and Mapping Office, Map of 1974 (Map Ref.: 196-SW-6).
Survey and Mapping Office, Map of 1979 (Map Ref.: 11-SW-8D).
Survey and Mapping Office, Map of 2024 (Map Ref.: T11-SW-8D).

Maps from Other Sources

National Archives, "Plan of the City of Victoria, Hong Kong, 1889 160 feet to 1 inch. Author, Publisher, &c.: Official, London", CO700/HongKongandChina7, https://www.hkmaps.hk/map.html?1889, accessed on 23 September 2024.

Document Records at the Buildings Department

Building Authority's Office, "A & A Works – Proposed 9000 Litres GRP FS Water Tank and Pumps Installation on Lower Ground Floor Level at 99F Wellington Street (File Ref No.: 22-3/1001/07/(FS)/2)", 1 April 2016.

Newspapers

"New Year Honours: Mr. Loke Yew's C.M.G.", *South China Morning Post*, 12 January 1915.

"Towkay Loke Yew. C.M.G.", *The Hong Kong Telegraph*, 12 March 1917.

"The Undersigned Have Received Instructions to Sell by Public Auction in Four Lots", *South China Morning Post*, 23 February 1929.

"Property Auction: City Houses Fetch High Prices", *South China Morning Post*, 13 March 1929.

「女星伴舞第二夜」,《香港華字日報》,1936 年 10 月 17 日。

Books, Articles and Other Sources

鄭宏泰、周文港:《半山電梯:扶搖直上青雲路》(香港:中華書局(香港)有限公司,2019 年)。

鄭寶鴻:《香港歷史考察之旅:港島區》(香港:商務印書館(香港)有限公司,2019 年)。

蕭國健:《簡明香港近代史(增訂版)》(香港:三聯書店(香港)有限公司,2021 年)。

《香港年鑑》,第一期(香港:香港華僑日報,1948 年)。

《香港年鑑》,第四期(香港:香港華僑日報,1951 年)。

《香港年鑑》,第八期(香港:香港華僑日報,1955 年)。

《香港年鑑》,第九期(香港:香港華僑日報,1956 年)。

《香港年鑑》,第十六期(香港:香港華僑日報,1963 年)。