香港中環德輔道中 72 號德榮大押
文物價值評估報告

歷史價值

位於德輔道中 72 號的建築物為德榮大押現址，建築物所在的土地於一九零零年註冊為內地段第 1622 號 15 分段，最早的登記業主為陳俊榮，其後袁三於一九四零年一月購入這幅土地。[1] 建築物正立面屋頂的矮牆上，原本有「1940」這幾個阿拉伯數目字，相信是建築物的建造年份。從一九四一年出版的《港澳商業分類行名錄》，[2] 可見當年有一間名為「德榮大當」的當舖在德輔道中 72 號經營。根據上述資料，相信建築物落成的年份不遲於一九四一年。

從一幀攝於一九四五年的照片，[3] 可見「德榮大當」不遲於該年便改以抵押期較短的「押」的形式經營，[4] 因而易名為「德榮大押」。一九四七年十月，地段的業權由袁三轉移至德成置業有限公司。[5] 該公司由高可寧創立，[6] 高可寧為華人富商，綽號「典當業大王」。[7] 他在一九五三年成立富成按揭有限公司，管理包括德榮大押在內的當舖業務。[8] 相信就是這個原因，現時德榮大押的招牌

---

1 土地註冊處，註冊摘要編號 UB164243，一九四零年一月十九日。

2 《港澳商業分類行名錄》(香港：港澳商業分類行名錄出版社，一九四一年)，頁 6–7。

3 David Evans, “Hailing a bus, Des Voeux Road, Hong Kong, 1945”, Ev-s21, Historical Photographs of China, University of Bristol, https://hpcbristol.net/visual/Ev-s21，二零二四年四月十九日瀏覽。

4 傳統上，當舖根據所提供的抵押種類一般分為：「當」、「按」及「押」。這依照抵押品的抵押期及當舖所擁有的資金區分。與「押」相比，「當」的抵押期較長，所擁有的資金亦較多。見徐振邦等：《我哋當舖好有情》(香港：突破出版社，二零一五年)，頁 13；常夢渠、錢椿濤主編：《近代中國典當業》(北京：中國文史出版社：經銷新華書店北京發行所，一九九六年)，頁 364。

5 土地註冊處，內地段第 1622 號 15 分段。

6 歷史檔案館，HKRS122-5-181，“Tak Shing Investment Co. Ltd.”，一九三九年至一九四四年十月二十四日。

7 高可寧因取得澳門賭博專營權致富。之後，他經營多種業務，包括酒類、鹽類貿易、船務、地產，以及當舖生意，當中包括德成按。他在一九四一年擔任澳門中華總商會會長。其後，他把業務擴展至香港，在當舖及物業投資方面經營有道。見〈會史〉，澳門中華總商會，https://www.ktsps.edu.hk/1/01_4.html，二零二四年四月十日瀏覽；張恒、劉正瑋：《澳門富紳高可寧》(香港：三聯書店(香港)有限公司，二零二零年)，頁 7–33；趙利峰：《樂善好施——高可寧與德成按》(澳門：澳門特別行政區政府文化局，二零二零年)，頁 212–218。

8 富成按揭有限公司亦經營深水埗的南昌押、油麻地的德生押及灣仔的同德押。見公司註冊處，富成按揭有限公司公司資料；公司註冊處，現有放債人牌照持牌人名單 (截至二零二四年一月三十一日) (依英文名稱字母次序)及〈典當業大王：逾 80 年當舖 保留傳統特色〉，《明報》，二零二一年五月十一日，https://ol.mingpao.com/ldy/cultureleisure/culture/20210511/1620671459906/典當業大王-逾80年當舖-保留傳統特色，二零二四年三月二十日瀏覽。

上可見「Since 1953」(「自一九五三」)字樣。德榮大押自成立至今，一直在同一地點經營。

建築價值

位於德輔道中 72 號的建築物樓高四層，是典型的騎樓式唐樓，正立面伸出行人路，並以兩根支柱支撐，形成有蓋行人通道。在面向德輔道中的正立面和面向萬宜里的側立面，共有五塊題有「德榮大押」字樣的灰塑牌匾，令建築物易於辨認。側立面的牆身以抹灰飾面，上有仿接縫的橫線裝飾。側立面共有十五個裝有金屬框的窗戶，其中一列四個窗的位置略高於其他窗戶，相信是室內樓梯的窗口。建築物背立面地下，設有圍封式後院。屋頂左邊凹凸造型的矮基座上，曾豎有一支旗杆。然而，該旗杆在一九八零至一九九零年代被拆除，現時只剩下基座。[9]

建築物坐落德輔道中與萬宜里交界，其轉角位置可讓它設有側門，供希望避開大街上行人視線的顧客使用。從地下的店面，可見仍保留了傳統當舖的獨特布局和一些標誌性的特色。大堂設有木造呈曲尺形的「遮醜板」，以遮擋正門和側門，保護客人的隱私。「遮醜板」後面設有高櫃枱，以分隔前後舖，當舖職員就在這裡為客人提供服務。櫃枱高高在上，可讓當舖職員俯瞰店面全貌，有利於保安。[10] 然而，現有的「遮醜板」和高櫃枱的飾面，都是近年翻新當舖地下時重新製造的。保安是這幢當舖建築物的首要考慮，這點由樓上各層的騎樓可以證明。所有騎樓均裝有綠色金屬欄柵，以防當舖被爆竊。值得一提的是，沿著金屬欄柵底部以銅錢圖案雕飾，為這幢功能性的建築物加添一些細部裝飾。

保持原貌程度及罕有程度

建築物保留了原有的建築外形，包括其平面布局及騎樓連支柱。建築物地下的外部和內部多年來曾進行若干翻新工程，例如建築物的支柱及牆身均鋪上新的磚面，而地台亦鋪上新式地磚。這些變動看來主要集中在地下樓層，而樓上各層的外部仍保存完好，只是原本髹於屋頂矮牆上「1940」這數字已被移除。整體而言，就建築外形和外觀而言，建築物的原貌大致保留。該建築物是傳統當舖佔用整幢戰前唐樓的例子，地下樓層現時仍在營業，地下以上昔日用作存放大型抵押物品的樓層，[11] 似乎已經空置。由於城市發展，

---

9 地政總署測繪處，航空照片編號：A08877，一九八七年一月二十八日及航空照片編號：A35232，一九九三年七月九日。

10 徐振邦：《香港當舖遊蹤（增訂版）》（香港：三聯書店(香港)有限公司，二零二三年），頁 16–22。

11 以往生活水平低，人們別無選擇，只好典當如棉被和衣服等日常用品以維持生計。隨着時代的變遷，典當物品轉為體積較細的貴重物品，如金飾、珠寶和手錶，當舖逐漸不再需要龐大的儲物空間。因此，現代當舖通常是以小店形式經營。見〈港九押業商會有限公司主頁〉，港九押業商會有限公司，

戰前唐樓所有樓層都由同一間當舖使用的情況，如今在香港已日趨罕見。

社會價值和地區價值

德榮大押見證了香港當押業由戰前至今的興衰，在同一地點持續經營八十餘載，建築物獨特的外觀和顯眼的位置，使它成為該區鬧市中的一個地標。此外，建築物與香港其中一個享有盛譽的當押商 — 著名的高氏家族相關。高氏家族是少數幾代從事當押業而至今仍然活躍於香港的企業家族之一。

組合價值

從德榮大押可步行至若干歷史建築，例如砵甸乍街（一級歷史建築）、畢打行（一級歷史建築）、威靈頓街 120 號（一級歷史建築）、嘉咸街 26A 至 C 號（三級歷史建築）及中環街市（三級歷史建築）。

https://www.pawn.com.hk/?mod=site_pawn_assoc_index，二零二四年三月二十日瀏覽。

參考資料

Document Records at the Land Registry Office, Hong Kong

Property Particulars of Section 15 of I.L. 1622.

Land Registry Office. Memorial No. UB164243, 19 January 1940.

Archives at Public Records Office, Hong Kong

HKRS96-1-6041. "Ko Ho Ning", 13 April 1955 to 29 October 1965.

HKRS122-5-181. "Tak Shing Investment Co. Ltd.", 1939 to 24 October 1944.

Maps and aerial photos of the Hong Kong Government

Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:1000, Map ref.: 11-SW-8D, 2024.

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo No.: A08877, dated 28 January 1987.

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo No.: A35232, dated 9 July 1993.

Document Records at the Companies Registry

Company Particulars of Foo Shing Loan and Mortgage Company Limited.

"List of Existing Money Lenders Licensees (as at 31 January 2024) (in alphabetical order of English Name)".

Books

中國新聞社：《香港商業錄》（香港：中國新聞社，1948 年）。

香港華僑日報編：《香港年鑑》，第二回（香港：香港華僑日報，1949 年）。

香港聞社：《香港商業年鑑》（香港：香港聞社，1951 年）。

徐振邦：《香港當舖遊蹤（增訂版）》（香港：三聯書店(香港)有限公司，2023 年）。

徐振邦等：《我哋當舖好有情》（香港：突破出版社，2015 年）。

常夢渠、錢椿濤主編：《近代中國典當業》（北京：中國文史出版社：經銷新華書店北京發行所，1996 年），頁 364-368。

張恒、劉正瑋：《澳門富紳高可寧》（香港：三聯書店(香港)有限公司，2020 年）。

《港澳商業分類行名錄》（香港：港澳商業分類行名錄出版社，1941 年）。

趙利峰：《樂善好施——高可寧與德成按》（澳門：澳門特別行政區政府文化局，2020 年）。

Articles, Newspapers and Other Sources

Evans, David. "Hailing a bus, Des Voeux Road, Hong Kong, 1945", Ev-s21, Historical Photographs of China, University of Bristol, https://hpcbristol.net/visual/Ev-s21, accessed on 19 April 2024.

Forman, Harrison. "Hong Kong, street scene with shops and signs", fr211985, American Geographical Society Library Digital Photo Archive - Asia and Middle East, University of Wisconsin-Milwaukee Libraries, https://collections.lib.uwm.edu/digital/collection/agsphoto/id/18364, accessed on 10 April 2024.

〈換季正在開始　當鋪生意一時趨好〉，《大公報》，1954 年 4 月 15 日。

〈傳統當舖業　仍屹立不倒〉，《工商晚報》，1982 年 4 月 30 日。

〈典當業大王：逾 80 年當舖 保留傳統特色〉,《明報》, 2021 年 5 月 11 日，https://ol.mingpao.com/ldy/cultureleisure/culture/20210511/1620671459906/典當業大王-逾 80 年當舖-保留傳統特色, 2024 年 3 月 20 日瀏覽。

〈會史〉, 澳門中華總商會，https://www.ktsps.edu.hk/1/01_4.html，2024 年 4 月 10 日瀏覽。

〈港九押業商會有限公司主頁〉，港九押業商會有限公司，https://www.pawn.com.hk/?mod=site_pawn_assoc_index，2024 年 3 月 20 日瀏覽。