香港西營盤高街 20 號
文物價值評估報告

歷史價值

高街位於西營盤第一街、第二街及第三街之上的山坡，又稱第四街。高街最早在一八五九年的地圖上出現，該地圖以虛線標示高街，顯示這街道仍在規劃中。從一八六零年的檔案，可見政府建議將街道命名為高街，而高街的土地於一八六一年開始出售。

高街 20 號位於內地段第 6488 號，該地段在二零一五年前稱為內地段第 690 號 D 分段第 1 小段。從一份於一九一三年簽署的土地轉讓契約，可見當時該地段建有一幢沒有後院和後巷的建築物。一九二六年，該地段的建築物正在重建時，業主與政府簽訂後巷契約，契約內夾附的一幅圖則，顯示當時擬議興建的建築物，其覆蓋範圍與現時的相符。此外，根據差餉徵收冊記錄，一九二五年七月一日至一九二七年六月三十日期間並沒有就該地段的建築物徵收差餉。因此，估計現時位於高街 20 號的建築物最早於一九二七年七月落成。

根據土地記錄，該地段在一九二七年前的業主是陳麗馨和徐錦英。一九二七年一月，相信在建築物落成之前，她們便將該地段售予林日卿（或林逸興）。林日卿於一九四一年去世後，該地段和建築物於一九四九年由林源（別名林涅）和林星海繼承。

有關林氏一家的資料不多，只發現一九四零年有一位名叫林星海的人曾被徵召為西區防空洞隊長，但他與高街 20 號的業主林星海是否屬同一人，則未能確定。不過，可以肯定的是，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」內夾附的一份授權書，高街 20 號的業主林星海於日佔期間在國內從事中藥買賣。

建築價值

根據前文提及的後巷契約，高街 20 號的建築師是甸尼臣藍及劫士建築師樓。該建築師樓在香港甚具名氣，曾負責興建部分法定古蹟和評級的歷史建築，包括位於花園道的梅夫人婦女會、香港大學梅堂及位於山頂的明德醫院。

根據一九四三年日佔時期的屋宇登記記錄，高街 20 號樓高四層，以鋼筋混凝土和木材興建，部分主牆以磚塊築砌。屋頂餘下半截以回紋圖案裝飾的拱形矮牆，顯示建築物原與相連的高街 18 號對稱，唯後者已拆卸重建。建築物一至三樓建有嵌入式露台，天台矮牆左邊可見花瓶狀裝飾，後方有一煙囪。建築物背後有一窄狹的後巷（但通往毗鄰建築物的通道已經封閉），並圍封後院，兩者都是一九零三年《公共衞生及建築物條例》實施後唐樓的典型特徵。

根據日佔時期的屋宇登記記錄，建築物的用途是住宅。然而，從近年拍攝的照片，可見地下已轉為商舖。現時建築物的地舖，與一樓至三樓分別屬兩個空間，兩者使用不同的出入口，地舖與通往上層的

樓梯之間建有一堵磚木結構的牆壁。建築物內保留了舊木樓梯，樓梯的級面以面板覆蓋，以增加耐用度和安全度。

正門入口建有花崗石門檻，二樓和三樓地面仍保留原有的花階磚，但一樓已重鋪木條地板。現任業主於二零一八年購入建築物後，為露台換上新的金屬欄杆，而通往露台的法式門窗除了髹成白色外，並沒有進行改動。三樓走廊盡頭，設有金屬梯通往屋頂。

高街 20 號是西營盤其中一幢現存的戰前唐樓，由於正面外牆設計雅致，成為高街最突出的建築物。 ***社會價值和地區價值***

從高街 20 號可步行至多幢法定古蹟和已評級的歷史建築。沿高街有舊精神病院正立面（法定古蹟）、基督教香港崇真會救恩堂、舊華人精神病院主樓及職員宿舍。稍遠的有舊贊育醫院主樓及附屬建築物、第二街公共浴室，以及位於第一街的西區裁判法院。其他可步行前往的建築物包括聖士提反女子中學主樓、英皇書院、般咸道官立小學、香港大學歷史建築群（包括本部大樓、孔慶熒樓、鄧志昂樓、馮平山樓、儀禮堂及梅堂）（全屬法定古蹟）、醫院道 4 號、般咸道 35 號、舊半山區警署、中華基督教禮賢會香港堂前座及明愛凌月仙幼稚園。 ***組合價值***

高街 20 號這類戰前唐樓已越來越罕見，建築物見證西營盤發展的歷史。雖然建築物一至三樓自二零一八年起已改為服務式住宅，活化為現代化用途，但具特色的建築構件如矮牆、屋頂裝飾、正門的花崗石門檻、舊木樓梯，以及上層的舊地磚及法式木門，至今仍保留下來。 ***罕有程度、歷史建築價值及保持原貌程度***

REFERENCES

Document Records at the Land Registry Office, Hong Kong
Land Register of IL690 S.D ss.1.
Land Register of IL6488.

Archives at Public Records Office, Hong Kong
HKRS38-2-159, *Rates Collection Book of City of Victoria*, 1925-1926.
HKRS38-2-164, *Rates Collection Book of City of Victoria*, 1926-1927.
HKRS38-2-168(a), *Rates Collection Book of City of Victoria*, 1927-1928.
HKRS57-6-9421*, IL690 S.D ss.1*, 1942-1945.
HKRS265-11A-1210-1*, I.L. No. 690, S.D & I.L. No. 690 S.D. R.P. – Assignment*, 12.2.1913.
HKRS265-11A-1210-4*, I.L. No. 690, S.D & I.L. No. 690 S.D. R.P. – Deed of Covenant*, 4.6.1926

Records of the Hong Kong Government
Government Notification No. 66, *Hong Kong Government Gazette*, 22 June 1861, from Hong Kong Government Reports Online.
Government Notification No. 374, *Hong Kong Government Gazette*, 22 October 1881.
Alterations in the names of streets and numbers of houses in Victoria – Government Notification No. 501, *Hong Kong Government Gazette*, 26 November 1887.
Government Proclamation No. 5, *Hong Kong Government Gazette*, 5 July 1940, from Hong Kong Government Reports Online.

Newspapers
"Opening of Wells", *South China Morning Post*, 20 June 1929
"No Title", *South China Morning Post*, 5 August 1929.
<西營盤高街 今晨發生械刦傷人疑案>,《工商晚報》, 1933 年 4 月 3 日。
<第四街昨發生小火>,《香港華字日報》, 1936 年 10 月 23 日。
<高街一危樓昨晚突倒塌>,《工商日報》, 1954 年 8 月 8 日。
<港島高街有一危樓>,《工商日報》, 1967 年 3 月 13 日。
高街危樓五間>,《工商晚報》, 1973 年 5 月 9 日。
<西區危樓處處>,《華僑日報》, 1973 年 9 月 22 日。

Books
Carl T. Smith, *A Sense of History: Studies in the Social and Urban History of Hong Kong*, Hong Kong: Hong Kong Educational Publishing Co., 1995.
The Directory & Chronicle for China, Japan, Corea, Indo-china, Straits Settlements, Malay States, Siam, Netherlands India, Borneo, The Phillippines, & c for the year 1920, Hong Kong: The Hongkong Daly Press, Ltd, 1920.
黃競聰,《城西溯古——西營盤的歷變》, 香港：中華書局(香港)有限公司，2022。
爾東,《趣談香港街道》, 香港：明報出版社有限公司，2004。

Oral History Interviews & Other Sources
Oral History interview conducted by the Antiquities and Monuments Office on 4 January 2023 with Mr Cheung Po Hung, Local History Scholar.
Oral History interview conducted by the Antiquities and Monuments Office on 3 February 2023 with Mr Albany Yeung, Project Manager of Owl Square Co-living.
UK National Archives, *Plans of portion of the City Victoria Hong Kong From Government House to West Point, 1959*, accessed on 13 January, 2023.

Tony Lam Chung Wai, “From British Colonization to Japanese Invasion: The 100 years Architects in Hong Kong 1841-1941”, *HKIA Journal*, Issue 45, 1st Quarter 2006, p.47.