

新界葵涌新葵街
中葵涌公園石屋
文物價值評估報告

位於中葵涌公園的石屋原為曾氏家族的居所，現為瑞豐牧場舊址現存唯一建築物。 歷史價值

瑞豐牧場位於丈量約份第 448 約地段第 136 號 A 分段和 B 分段(該地段其後改為 KCTL6)，面積 296,812 平方呎。一九四九年十二月二十八日，曾瑞有以 6,000 元從毗鄰的梁發牧場的東主楊向榮購入該地段。兩個牧場由一條小溪分隔，在一九五零年代，它們不但是下葵涌區僅有的牧場，也是整個新界僅有的牧場。

瑞豐牧場的東主曾瑞有也是華興建築公司(Wah Hing Construction Company)的東主。該建築公司名列工務司署的認可承建商名冊，曾參與政府多項大型工程項目，包括一九四七年忠靈塔拆卸工程、啟德機場基建工程、政府碼頭建造工程，以及社會福利項目，例如烏溪沙青年新村前身的烏溪沙兒童新村建造工程。在一九五零年至一九八零年間，曾瑞有是建造商會的活躍會員，並於一九六零年代擔任委員。此外，他亦積極參與基督教香港崇真會的工作，在一九五六年至一九六五年間參與葵涌堂的崇拜，並由一九五八年開始擔任深水埗堂的長老。

瑞豐牧場大約於一九五零年代初開始運作，在全盛時期飼養了大約 150 頭乳牛。牧場內設有多幢主要建築，包括牛棚、工人宿舍、辦公室、牛奶貯存倉庫，以及放置農場機械和設備的棚舍。有別於牛奶公司及維記牛奶等售賣多種產品的大型奶類製品公司，瑞豐牧場是小型的家庭式生意，只生產牛奶，供應給其他奶類製品生產商進行巴士德消毒、入樽及分銷。不過，出產的牛奶也曾在曾氏家族位於旺角通菜街的瑞豐冰室出售，但只維持了數年。

根據曾瑞有一位孫兒憶述，牧場主要由曾瑞有妻子羅忍英及次子曾罕輝經營，曾罕輝曾在日本修讀農業。高空照片引證了石屋約建於一九五零年，因為在一九四九年，石屋的位置只完成了土地平整，建築物仍未興建；此外，一九五零年簽發的建築許可證亦引證了石屋的建造年份。石屋最初用作曾氏家族的渡假別墅，後來自一九六零年代開始成為曾罕輝一家的住所。瑞豐牧場經營至一九八二年結束，當時曾罕輝把牧場遷至坪輦及大埔，其後在一九八零年代末結束牧場生意，移居加拿大。

政府雖然在一九七零年代末已公布在葵涌興建公園的計劃，具體的規劃工作至一九八零年代才展開。至一九八三年，除石屋、辦公室及一個牛棚外，瑞豐牧場其他建築物和構築物均被標示為頹垣。瑞豐牧場的土地，連同毗鄰原為梁發牧場的土地全部交還政府，並於一九八四年十一月永久撥交區域市政總署。餘下的辦公室和牛棚在進行地盤平整工程期間亦被拆卸。該範圍其後發展為中葵涌公園，並於一九八六年對外開放，石屋用作公園辦事處。自二零零零年起，公園由康樂及文化事務署管理。

瑞豐牧場範圍覆蓋下葵涌一處山坡，石屋位於牧場最高處，可俯瞰牧場其他地方。舊圖則和舊照片顯示，除了牧場建築外，石屋旁曾建有游泳池及數口水井。根據曾瑞有女兒憶述，石屋由曾瑞有和長子曾榮輝設計及興建。曾榮輝具有土木工程背景，後來成為路德會牧師和傳教士。

建築價值

石屋樓高兩層，設屋頂平台，由於石屋原先設計為家族的渡假別墅，因此在地下設有數間客房、飯廳、廚房和浴室；上層則為牧場主人曾氏的住所。兩樓層之間以水磨石樓梯連接，現時仍保存完好。屋頂有煙囪，引證了曾瑞有後人口述歷史訪問中提及地下曾設有廚房（即現時用作危險品倉庫的房間）的資料。

石屋於一九八六年改建為中葵涌公園辦事處時，曾作若干改動，至今仍有跡可尋。地下部分地方曾改建為小食亭連售賣櫃檯，現時則用作儲物室。其餘地方則改為辦公室、儲物空間、危險品倉庫，以及設有新間隔的洗手間。一樓最初改用作辦公室，中間設有寬敞的休息間，其後改為康樂及文化事務署訓練組的課室。地下遊廊和屋頂護牆加設新欄杆，一樓的圍欄則換上鍍鋅鐵管欄杆；原來的鋼窗換成新式鍍鋅軟鋼窗，原來的門換為新木門和捲閘；屋頂平台開放式框架結構加設了蔭棚。

石屋屬現代主義建築風格，常見的特色包括：建築物的弧形外牆、遊廊的幼長簡樸圓柱，以及長方形構圖，例如屋頂矮牆的方形小孔、屋頂平台的長方形開放式框架結構，以及長方形窗戶。寬闊的遊廊是殖民地時期的典型建築特色，以加強通風和遮擋陽光。立面設計採用的石塊，與批盪及髹漆的牆身形成對比，亦是香港戰後建築物較為常見的特色。

石屋是本港戰後現代主義建築的典型例子，建築物沒有經歷重大改建、加建或拆卸，外部建築特色保持原貌，內部的水磨石樓梯也保存完好。一九五零年代，瑞豐牧場和梁發牧場是新界僅有的牧場，而石屋則是兩個牧場現時僅存的建築，亦是新界現存歷史最悠久的

罕有程度、文物建築價值及保持原貌程度

牧場建築。石屋見證了葵涌在一九五零至一九八零年間，由農地發展成工業和住宅區的急劇轉變。

瑞豐牧場除了供應奶類製品以滿足市民日常所需，為社會作出重大貢獻外，也是葵涌社區服務的樞紐。曾氏一家為虔誠基督徒，以牧場為基地，通過不同方式服務鄰近社區。曾瑞有積極參與崇真會的事工，一九六四年颱風露比吹襲本港期間，崇真會葵涌堂倒塌，曾瑞有在牧場搭建臨時構築物，於一九六四年至一九六六年為葵涌堂提供聚會場所。他的女兒曾慕忠曾在牧場為葵涌信徒舉辦首屆主日學，並為下葵涌及中葵涌等鄰近村落的兒童提供義學。牧場亦不時舉辦活動及節慶聚會，邀請教友及附近村民參加。年長居民仍記得曾獲邀到石屋免費享用牛奶和曲奇餅。牛奶由牧場新鮮提供，用桶加熱後，用杯子分給兒童。

社會價值和 地區價值

政府在一九六零年代開始把葵涌區工業化，並收回大量農地興建工廠大廈，因此，需要遷移區內多條村落，包括於一九六四年遷往瑞豐牧場山腳及曾受惠於曾氏家族社區服務事工的下葵涌村。

下葵涌村村民昔日以務農為生，遷村後從事自給農耕或輕工業，由於村民貧窮及教育水平偏低，意味著他們的醫療知識貧乏。曾瑞有與妻子每星期開放牧場一次，讓巴色會的德國及瑞士護士在牧場為村民提供免費醫療服務，包括處方藥物及維他命，並舉辦衛生講座。有不少自一九六零年代居住在鄰近地區的村民仍記得中葵涌公園曾為牧場，有乳牛在山坡漫步。中葵涌公園在興建時，在公園內放置了石牛雕像，以紀念區內這段牛奶業的歷史。

鄰近地區有多幢已評級的歷史建築，包括前救世軍葵涌女童院(主樓、車庫及隊堂)(二級歷史建築)、羅氏家祠(上葵涌村)(三級歷史建築)、九華徑 4 至 5 號、10 號、14 號、15 號、30 號、32 號、39 號、42 號、42A 號及 43 號(全屬三級歷史建築)、養正家塾(三級歷史建築)、曾氏祖屋(三級歷史建築)及饒公祠(三級歷史建築)。

組合價值

參考資料

Architectural Drawings

- Architectural Services Department, *Existing Conditions* drawing no.: A11, undated.
- Architectural Services Department, *General Arrangement*, drawing no.: A2-1a, 1986.
- Architectural Services Department, *General Arrangement*, drawing no.: A2-1c, 1986.
- Architectural Services Department, *Setting Out Plan*, drawing no.: A3-1a, 1986.
- Architectural Services Department, *General Arrangement*, drawing no.: A3-1, 1986.
- Architectural Services Department, *Drainage & Levels*, drawing no.: A4, 1986.
- Architectural Services Department, *Administration Building Drainage Plan (Ground Floor Plan)*, drawing no.: D30-9b, 1986.
- Architectural Services Department, *Administration Building Drainage Plan (1st Fl & Roof Plan)*, drawing no.: D30-10, 1985.
- Architectural Services Department, *Administration Building Layout Plan (Ground Floor Plan)*, drawing no.: D30-1a, 1986.
- Architectural Services Department, *Administration Building Layout Plan (1st Fl & Roof)*, drawing no.: D30-2a, 1986.
- Architectural Services Department, *Administration Building Door Schedule I*, drawing no.: D30-3a, 1986.
- Architectural Services Department, *Administration Building Door Schedule II*, drawing no.: D30-4a, 1986.
- Architectural Services Department, *Administration Building Finishing Schedule I*, drawing no.: D30-7a, 1986.
- Architectural Services Department, *Administration Building Finishing Schedule II*, drawing no.: D30-8, 1985.
- Architectural Services Department, *Administration Building PVC Dividing Strip Detail*, drawing no.: D30-24a, 1986.
- Architectural Services Department, *Administration Building Window & Window Grill Detail*, drawing no.: D30-14, 1985.
- Architectural Services Department, *Administration Building 75mm Partition Wall between M & Fem Lavatory*, drawing no.: D30-28, 1985.
- Architectural Services Department, *Administration Building Fixed Hardwood Panel Detail PVC Handrail Detail*, drawing no.: D30-15, 1985.
- Architectural Services Department, *Administration Building Roof Pergola Detail*, drawing no.: D30-18, 1985.
- Architectural Services Department, *Administration Building 1200 High Gip Railing at First Floor*, drawing no.: D30-17a, 1986.
- Architectural Services Department, *Administration Building Window Schedule I*, drawing no.: D30-5a, 1986.
- Architectural Services Department, *Administration Building Window Schedule*, drawing no.: D30-6a, 1986.

Archives at Public Records Office, Hong Kong

- HKRS57-6-12874. *K.I.L. 1530*, 1942 to 1945.
- HKRS156-1-185. *Pig and Cattle Farm in the New Territories – Proposed Establishment of a ...*, 23 October 1945 to 12 March 1962.
- HKRS156-1-1304. *Lot No. 136, D.D. No. 448, Ha Kwai Chung, New Territories – Application to Purchase – for the Purchase of a Cattle Farm*, 17 February 1948 to 25 March 1948.
- HKRS337-4-1609. *Lot No. ... in D.D. 448 Kwai Chung – Grant of ... in Exchange of Lot 136 RP in D.D. 448 for Castle Peak Farm Purpose*, 14 May 1964 to 16 July 1964.

HKRS934-7-94. *Sites for the Expansion – The Dairy Industry*, 29 April 1958 to 11 August 1965.
HKRS945-1-6. *Hygienic Conditions in Dairies in the N.T.*, 22 August 1963 to 9 September 1963.

Document Records at The Land Registry Office, Hong Kong

Property Particulars of Lot No. 136 in D.D. 448.
Property Particulars of Section A, Section B and Remaining Portion of Lot No. 136 in D.D. 448.
Property Particulars of KCTL6.
Property Particulars of Section A and Remaining Portion of KCTL6.
Property Particulars of Section A and Remaining Portion of KIL1530.

Document Records from Companies Registry

Imaged Documents of Sze Yiu Wah Enterprises Co. Ltd.

Records of the Hong Kong Government

Report of the Director of Public Works for the Year 1947-1948, (Hong Kong: The Government Press, 1948).
Report of the Director of Public Works for the Year 1949-1950, (Hong Kong: The Government Press, 1950).
Hong Kong Government Gazette dated 13 February 1948, Notification No. 135.
Hong Kong Government Gazette dated 8 July 1949, Notification No. 664.
Hong Kong Government Gazette dated 30 September 1949, Notification No. 946.
Hong Kong Government Gazette dated 28 October 1949, Notification No. 1051.
G.N. 1522, *Hong Kong Government Notice*, 18 May 1984.

Hong Kong Government Internal Files

Lands Department, KCTL6 (File ref: LNT:39/WLT/82II)
Handover Certificate from New Territories Services Department to Tsuen Wan Lands Office dated 15 November 1984.
Government Land Allocation No. KT1002 for Tsuen Wan Lands Office to Regional Services Department dated 1 December 1987.

Maps of the Hong Kong Government

Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1958 (Map Ref: 161-NE)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1963 (Map Ref: 161-NE-A)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1970 (Map Ref: 161-NE-A)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1974 (Map Ref: 161-NE-A)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1975 (Map Ref: 161-NE-A)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1976 (Map Ref: 161-NE-A)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1977 (Map Ref: 161-NE-A)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1979 (Map Ref: 161-NE-A)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1981 (Map Ref: 161-NE-A)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1983-01 (Map Ref: 161-NE-A)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1983-12 (Map Ref: 161-NE-A)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1985 (Map Ref: 161-NE-A)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Map of 1986 (Map Ref: 161-NE-A)

Aerial Photos of the Hong Kong Government

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial photos dated 2 June 1949 (Ref. No. 5006 81A/135)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial photos dated 20 June 1949 (Ref. No. 5001 81A/145)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial photos dated 18 November 1954 (Ref. No. 0112 V/81A/RAF/552)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial photos dated 11 December 1964 (Ref. No. 64_2294)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial photos dated 22 December 1964 (Ref. No. 64_4196)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial photos dated 16 August 1976 (Ref. No. 14634)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial photos dated 19 January 1981 (Ref. No. 36268)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial photos dated 19 January 1981 (Ref. No. 36267)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial photos dated 2 October 1985 (Ref. No. 67571)
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial photos dated 4 October 1987 (Ref. No. A10556)

Newspapers

“For Sale”, *South China Morning Post*, 30 March 1946.
“Jap War Memorial – Demolition Will Cost Over Three and Half Lakhs and Take Three Months”, *South China Morning Post*, 9 January 1947.
“Crown Land Sale”, *South China Morning Post*, 1 May 1948.
“Cargoes for H.K.-Dairy Cattle for Local Herds on S.S. Nellore”, *South China Morning Post*, 30 April 1949.
“Home for Orphans Opened”, *South China Morning Post*, 23 March 1958.
“Private Companies Incorporated Here”, *South China Morning Post*, 5 April, 1961.
「家庭訪問：曾瑞有的康樂家庭」，《華僑日報》，1957年5月22日。
「烏溪沙兒童新村昨隆重開幕」，《工商日報》，1958年3月23日。
「烏溪沙兒童新村第二期工程完成 首批孤兒已遷入」，《華僑日報》，1957年7月14日。
「崇真學校開幕禮致詞中教育司之警語：施教而不及品德雖普及亦何足貴」，《華僑日報》，1959年4月9日。

- 「荃灣與葵涌大舉移山建屋」，《華僑日報》，1961年11月6日。
- 「葵涌興建填海工程 將造成遼闊土地」，《華僑日報》，1962年7月24日。
- 「牛奶公司與牛房 一讀者拿來比較」，《華僑日報》，1962年10月27日。
- 「慈雲山牛房拆遷後 乳牛五百餘頭移新界 新牛房尚未批准建築」，《工商晚報》，1962年11月3日。
- 「香港建造商會新任理事選出」，《大公報》，1963年1月3日。
- 「下葵涌新村 屋宇將建成」，《華僑日報》，1963年12月7日。
- 「香港建造商會 四四週年會慶」，《華僑日報》，1964年1月29日。
- 「下葵涌收地遷村僵局解決 官民圓滿協議 當局發給補償」，《華僑日報》，1964年4月17日。
- 「政府收回下葵涌村 村民今遷入新村」，《工商日報》，1964年4月23日。
- 「建造商會選出新理事」，《工商日報》，1965年1月15日。
- 「香港建造商會舉行就職聯歡」，《工商日報》，1967年2月22日。
- 「建造商會選出新員 車炳榮膺選正會長」，《華僑日報》，1969年2月9日。
- 「本港人煙稠密缺乏草原 養牛業受限制 日產牛奶萬餘磅供應市場」，《工商晚報》，1974年5月27日。
- 「當局決針對葵涌區急需 廣建康樂設施」，《華僑日報》，1984年2月13日。
- 「區委會檢討訂動工次序 葵涌青衣計劃增建多個鄰舍休息場地 中葵涌公園坑坪街遊樂場可完成」，《華僑日報》，1986年2月20日。
- 「中葵涌公園第二期完成 小冒險家樂園兒童天地」，《大公報》，1988年12月27日。
- 「中葵涌公園次期完竣 景色怡人設備多元化」，《華僑日報》，1988年12月27日。

Books, Articles and Other Sources

- Au, Ping Fai, Wilson, "A Land Use Survey Report of Ha Kwai Chung", Thesis (B.A.) of University of Hong Kong, 1961.
- The Building Contractor's Association Year Book*. (Hong Kong: The Building Contractor's Association, 1950).
- The Building Contractor's Association Year Book*. (Hong Kong: The Building Contractor's Association, 1951).
- The Building Contractor's Association Year Book*. (Hong Kong: The Building Contractor's Association, 1952).
- The Building Contractor's Association Year Book*. (Hong Kong: The Building Contractor's Association, 1953).
- The Building Contractor's Association Year Book*. (Hong Kong: The Building Contractor's Association, 1954).
- The Building Contractor's Association Year Book*. (Hong Kong: The Building Contractor's Association, 1955-1956).
- The Building Contractor's Association Year Book*. (Hong Kong: The Building Contractor's Association, 1957-1958).
- The Building Contractor's Association Year Book*. (Hong Kong: The Building Contractor's Association, 1958-1959).

- The Building Contractor's Association Year Book*. (Hong Kong: The Building Contractor's Association, 1960-1966).
- Gan, Bee Lay. "Dairy Farming in the Colony of Hong Kong", Dissertation (B.A.) of University of Hong Kong, 1955.
- Hong Kong Planning Division. Tsuen Wan and District Outline Development Plan. (Hong Kong: Government Print, 1963).
- Hong Kong Planning Division. Tsuen Wan and District Outline Development Plan. (Hong Kong: Government Print, 1965).
- Hong Kong Town Planning Office. Tsuen Wan District Outline Zoning Plan. (Hong Kong: Government Print, 1973).
- Hong Kong New Territories Development Department. Hong Kong's new towns: Tsuen Wan. (Hong Kong: Government Print, 1976).
- Hong Kong New Territories Development Department. Hong Kong's new towns: Tsuen Wan. (Hong Kong: Government Print, 1978).
- Hong Kong New Territory Development Department Tsuen Wan New Town Development Office. Kwai Chung and Tsing Yi Development Programme. (Hong Kong: Government Print, 1985)
- Moore, Gerald. Tsuen Wan Township: Study Group Report on its Development. (Hong Kong: Hong Kong University Press, 1959).
- Yiu, Wai Wan, Vivien. "A Land Use Survey of Tsuen Wan, division 2", Thesis (B.A.) of University of Hong Kong, 1966.
- 《1949 年香港年鑑》(香港：華僑日報有限公司，1949)。
- 《1950 年香港年鑑》(香港：華僑日報有限公司，1950)。
- 《1951 年香港年鑑》(香港：華僑日報有限公司，1951)。
- 《1952 年香港年鑑》(香港：華僑日報有限公司，1952)。
- 《1953 年香港年鑑》(香港：華僑日報有限公司，1953)。
- 《1954 年香港年鑑》(香港：華僑日報有限公司，1954)。
- 周天和，《看風望雲與使命》(香港：道聲出版社，2006)。
- 盧婉賢：〈懷念曾慕忠長老〉，《崇真會訊》第 204 期，2019 年 3 月，頁 4-5。
- 《建造商會學校創校十週年紀念特刊 1957-1967》(香港：建造商會學校，1967)。
- 《建造商會學校創校十五週年紀念特刊 1957-1972》(香港：建造商會學校，1972)。
- 《建造商會學校創校二十週年紀念特刊 1957-1977》(香港：建造商會學校，1977)。
- Digital photos from the Tsang Family, used with courtesy of the Family.
- Oral history interview with the Tsangs, the family who ran the Shui Fung Dairy Farm, by the Antiquities and Monuments Office on 12 January 2022.
- Oral history interview with Ms Yip, a former resident of Central Kwai Chung Village and attendee of gatherings at former Tsung Tsin Mission Kwai Chung Church, by the Antiquities and Monuments Office on 21 December 2021.
- Oral history interviews with kaifongs, including villagers of Ha Kwai Chung Village and park users, by Antiquities and Monuments Office on 22 December 2021 and 7 January 2022.