香港皇后大道西 153 號
文物價值評估報告

歷史價值

皇后大道西 153 號的建築物位於內地段第 4166 號，是一幢戰前騎樓式唐樓，自一九四一年起成為「合德行」[1] 的店址，出售未贖回的當押物品。在此之前，同一位置是售賣雨傘或帽子的店舖，名為「華興昌」。[2] 早在一九二四年拍攝的航空照片顯示，[3] 在皇后大道西 153 號現址的地段上，已有一幢建築物，但並非現時所見的唐樓。有關該地段的土地資料有限，只見鄧禮和、鄧禮全和鄧胡氏於一九三零年代所簽署的政府租契。[4] 其後，他們在一九三六年六月簽署騎樓保證書，意味着當時已有建築物在該地段落成。[5] 由於其後再沒有騎樓保證書的記錄，相信皇后大道西 153 號的現有建築物是於一九三六年建成的。

一份一九三六年六月的按揭文件顯示，鄧禮和、鄧禮全又名鄧文田、鄧文釗。[6] 他們的曾祖父鄧元昌（又名鄧阿六）及外曾祖父曾貫萬都是著名的石匠。鄧氏承包大型政府合約而致富，包括建造大潭水塘；[7] 曾氏則是沙田曾大屋的創建人，亦擁有幾項其他物業。鄧文田和鄧文釗的祖母於一九二七年去世後，他們兩兄弟連同其兄長的遺孀鄧胡氏共同繼承了家產。[8]

鄧文釗是宋慶齡創立的保衛中國同盟其中一位創始委員會的成員，[9] 鄧氏於一九四一年四月創辦抗戰報章《華商報》。[10] 多個

---

1 古物古蹟辦事處於二零二四年十二月二十四日取得的合德行商業名片。

2 《香港九龍商業分類行名錄》（香港：香港九龍商業分類行名錄出版社，一九三九年），頁 167；《香港工商通訊錄》（上海：龍文，一九四零年），頁 90。上述兩冊名錄將皇后大道西 153 號的華興昌列入「傘帽類」。

3 地政總署測繪處航空照片，一九二四年十一月十三日(照片檔號：H19-0009)。

4 土地註冊處，內地段第 4166 號的政府租契，一九三零年代。

5 土地註冊處註冊摘要編號 UB150712，一九三六年六月十日。

6 土地註冊處註冊摘要編號 UB150695，一九三六年六月九日。

7 鄧廣殷：《我的父親鄧文釗》（中國：中國文史出版社，一九九六年），頁 7。

8 鄧廣殷：《我的父親鄧文釗》（中國：中國文史出版社，一九九六年），頁 13、100。

9 〈甲子回望：宋慶齡與香港抗日活動〉，《香港文匯報》，二零零五年年四月二十九日，http://paper.wenweipo.com/2005/04/29/WH0504290002.htm（二零二五年一月十七日瀏覽）；鄧廣殷：《我的父親鄧文釗》（中國：中國文史出版社，一九九六年），頁 35。

消息來源均指鄧文釗在該報創辦初期曾提供大量資金。[11] 一九四一年六月，皇后大道西 153 號售予德成置業有限公司；[12] 該公司由有「典當業大王」之稱的高可寧於一九三九年成立。[13] 因此，建築物屋頂矮牆上「1941」的紅色數字，想必是用來標示現有店舖合德行的開業年份。

典當業和故衣業息息相關，如當押物品未被贖回，當押商會把物品送到故衣店出售。這些店舖經常與數個當押商保持業務伙伴關係，以維持穩定的貨源。[14] 然而，合德行所出售的斷當物品，則只來自高可寧旗下的當舖。[15] 日佔時期是故衣店的全盛期，皆因大多數人無法贖回之前典當的物品。早年皇后大道西門牌列為單數的一邊故衣店林立，這情況至少維持至一九六零年代末。[16] 昔日拿上當舖典當的多是衣服和棉被，但現時只接受珠寶及手錶等較貴重（和細小）的物品。從合德行的中文名稱由以往的「合德故衣行」改為現時的「合德金飾珠寶鐘錶行」，便可反映這個轉變。

建築價值

從正立面看，皇后大道西 153 號的建築物樓高四層，但從後巷看，則可見到地庫。建築物每層都稍向內縮，與下一層略有差距。建築物以兩根支柱支撐伸出街道的騎樓，柱子鋪上啡色磚並有店舖名稱，一樓的騎樓以鋼窗圍封。柱子向上延伸，連接以金屬外殼覆蓋的實心牆，成為一樓和二樓騎樓兩側的外牆。三樓兩側有凹入的牆壁，形成半圍封的騎樓。二樓和三樓的騎樓，以防盜格柵圍封。正立面的外牆共有三塊白底紅字並飾以綠色邊框的牌匾，每塊牌匾均寫上「合德故衣行」即店舖的舊名稱。屋頂的階梯式矮牆上有「1941」數字及「囍」字，兩者均是紅色。從背立面看，可見建築物的煙囪。

---

10 南方日報社、廣東《華商報》史學會：《白首記者話華商: 香港《華商報》創刊四十五周年紀念文集》（中國：廣東人民出版社，一九八七年）。

11 鄧廣殷：《我的父親鄧文釗》（中國：中國文史出版社，一九九六年），頁 29；譚元亨、敖葉湘瓊：《肝膽相照—鄧文釗與饒彰風合傳》（中國：中央編譯出版社，二零一三年），第 8 章。

12 土地註冊處，內地段第 4166 號的土地登記冊，二零二四年十二月十七日。

13 “Company Overview”, 德成置業有限公司，https://takshing.com/ （二零二五年一月十七日瀏覽）。

14 徐振邦：《香港當舖遊蹤》（香港：三聯書店（香港）有限公司，二零二零年），頁 101。

15 古物古蹟辦事處在二零二五年一月十四日與合德行員工進行的口述歷史訪問。

16 徐振邦：《香港當舖遊蹤》（香港：三聯書店（香港）有限公司，二零二零年），頁 102；香港華僑日報編：《香港年鑑》，第一回至第十五回（香港：香港華僑日報，一九四八至一九六二年），下卷〈工商名錄〉。

店舖門口對出路面，可找到一個半圓形連接地庫的通風口。店舖地面鋪有彩色紙皮石，並在入口處以紅色紙皮石砌出「歡迎」字樣。店內玻璃飾櫃上方裝有金屬欄作保安用途，金屬欄後方的牆身，掛有一塊題有店舖名稱的木牌匾。

保持原貌程度及罕有程度

對比舊地圖與航空照片，建築物的覆蓋範圍多年來沒有改變，較大的改動集中在建築物地下支撐騎樓的支柱。從一九九七年拍攝的照片，可見合德行地下每根支柱是由兩根獨立的柱子組成，[17] 而外側的柱子原本是用來支撐合德行兩旁建築物的騎樓，其後這兩幢建築物被拆卸重建，各自遺下毗連合德行的一條支柱。此外，從另一張照片，可見現時覆蓋上層騎樓兩側的金屬飾面，是在一九九零年代末加裝的。[18] 建築物地下以上各樓層，原本用作員工宿舍及貯物空間，[19] 但現時已不再作這些用途。

合德行所在的街道以往故衣店林立，但現時只剩下位於皇后大道西 153 號這一間。合德行是少數至今仍然專門出售當舖斷當物品的店舖。建築物既是戰前騎樓式唐樓，亦佔用整幢戰前唐樓經營二手物品生意，是罕見的例子。

社會價值和地區價值

位於皇后大道西 153 號的建築物是專門出售二手物品的店舖，在一九四零年代，只有少數人能負擔新衣服或季節性用品如厚棉被的費用，故購買二手物品成為當時普羅大眾日常生活的重要部分。故衣店當時甚受歡迎，每當轉季銷售額便隨之提升，[20] 而市民亦習慣把故衣寄予中國內地的親戚。然而，一九七零年代，隨着經濟改善，以及中國內地禁止進口故衣，有關行業漸趨式微。[21] 合德行這類故衣店遂改變銷售模式，開始售賣珠寶及手錶等較高價的物品，而欲購買折扣奢侈品的人仍會經常光顧這些店舖。

組合價值

從皇后大道西 153 號可步行至多幢法定古蹟及已評級歷史建築，這些建築可反映戰前本地居民的日常生活，包括舊上環街市、舊精神病院正立面、舊病理學院和香港中華基督教青年會（全為

---

17 古物古蹟辦事處於一九九七年三月拍攝的照片。

18 地政總署測繪處航空照片，二零零零年十二月二十日（照片檔號：CW84263）.

19 古物古蹟辦事處在二零二五年一月十四日與合德行員工進行的口述歷史訪問。

20 〈寒冬已至 故衣市場 當押生意亦旺盛〉,《工商晚報》, 一九五四年十一月二十日。

21 〈港人生活齊提高 典當業不景氣 青年愛時髦不喜歡穿舊衣 大陸禁入口故衣無去處〉,《新報人》, 一九七三年十二月八日。

法定古蹟）、東華醫院（一級歷史建築）、舊贊育醫院主樓（一級歷史建築），以及位於皇后大道西 153 號對面的「雀仔橋」（二級歷史建築）。

參考資料

Document Records at The Land Registry, Hong Kong

Government Lease of I.L. No. 4166, 1930s.
Land Register of I.L. No. 4166, 17 December 2024.
Memorial No. UB150695, 9 June 1936.
Memorial No. UB150712, 10 June 1936.
Memorial No. UB160865, 7 March 1939.
Memorial No. UB160866, 7 March 1939.
Memorial No. UB169722, 11 June 1941.
Memorial No. UB169723, 11 June 1941.
Memorial No. UB3210653, 20 November 1986.
Memorial No. UB3210654, 20 November 1986.
Memorial No. UB3309335, 12 March 1987.
Memorial No. 10072702590012, 27 July 2010.

Archives at Public Records Office, Hong Kong

HKRS38-2-188. "HONG KONG", 1935 to 1936.
HKRS38-2-190. "HONG KONG (3 BOOKS)", 27 July 1879 to 28 November 1940.
HKRS38-2-192. "HONG KONG", 1940 to 1941.
HKRS38-2-194. "HONG KONG", 1941 to 1942.
HKRS38-2-198. "HONG KONG (3 BOOKS)", 24 May 1879 to 13 May 1948.
HKRS38-2-201. "HONG KONG (4 BOOKS)", 1879 to 1949.
HKRS38-2-203. "HONG KONG (4 BOOKS)", 23 June 1879 to 6 February 1950.
HKRS58-1-17-97. "RECLAMATION TO REMAINING PORTION OF MARINE LOT 57 - APPLICATION TO ENTER INTO POSSESSION OF –", 22 May 1901 to 24 January 1902.
HKRS58-1-178-56. "MARINE LOT 57 - 1. RE-ENTRY ON - 2. ISSUE OF SEPARATE CROWN LEASES TO SECTION-HOLDERS", 23 April 1934 to 27 July 1937.
HKRS96-5-1301. "GRANT FILE - PROBATE - TANG MAN CHIU, ETC. DECEASED", 13 January 1971 to 16 September 1985.
HKRS96-48-5402. "GRANT FILE - TANG MAN TIN (2 FILES), DECEASED", 8 January 1986 to 23 November 1994.
HKRS144-7A-328. "TANG MAN CHIU @ TENG WEN CHAO @ TANG LAI CHUEN @ MAN-CHIU TANG", 15 January 1963 to 31 July 1971.
HKRS209-1-1. "PLAN OF VICTORIA 1901 (29 SHEETS) (Map No. 76). Sheet No. 8", 1901.

Maps from Lands Department, Hong Kong

Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:600, Map ref.: 150-SW-05, 1922.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:600, Map ref.: 196-SW-05, March 1955.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:600, Map ref.: 196-SW-05, April 1960.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:600, Map ref.: 196-SW-05, November 1968.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:600, Map ref.:

196-SW-05, August 1971.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:1000, Map ref.: 11-SW-8A, June 1975.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:1000, Map ref.: 11-SW-8A, April 1983.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:1000, Map ref.: 11-SW-8A, May 1992.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:1000, Map ref.: 11-SW-8A, February 2003.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:1000, Map ref.: 11-SW-8A, May 2012.

Maps from Other Sources

National Archives, "Plan of the City of Victoria, Hong Kong, 1889 160 feet to 1 inch", CO 700/HongKongandChina7, https://www.hkmaps.hk/map.html?1889 (accessed on 17 January 2025).
Public Works Department. "Plan of Victoria. Sheet No. 8", 1:720, 1897.

Aerial Photos from the Hong Kong Government

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 13 November 1924 (Photo Ref.: H19-0009).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 26 March 1934 (Photo Ref.: NHK1-A0007).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 11 November 1945 (Photo Ref.: 681_6-4028).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 8 May 1949 (Photo Ref.: 81A_128-6042).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 20 October 1954 (Photo Ref.: N81A_0541-F21_0228).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 4 March 1954 (Photo Ref.: N58A_0705-0144).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 1 February 1963 (Photo Ref.: 1963-7159).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 1969 (Photo Ref.: 1969-1503).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 24 June 1972 (Photo Ref.: 1824).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 31 May 1973 (Photo Ref.: 3981).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 6 October 1982 (Photo Ref.: 44322).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 2 March 1984 (Photo Ref.: 53627).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 12 May 1992 (Photo Ref.: A30879).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 5 May 1994 (Photo Ref.: CN6838).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 7 June 1996 (Photo Ref.: CN14061).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 20 December

2000 (Photo Ref.: CW84263).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 12 July 2007 (Photo Ref.: CW76946).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 27 March 2012 (Photo Ref.: CW94804).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 13 July 2020 (Photo Ref.: E10063).
Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 20 March 2024 (Photo Ref.: E221631).

Newspapers

〈寒冬已至 故衣市場 當押生意亦旺盛〉,《工商晚報》,一九五四年十一月二十日。
〈港人生活齊提高 典當業不景氣 青年愛時髦不喜歡穿舊衣 大陸禁入口故衣無去處〉,《新報人》,一九七三年十二月八日。

Books

南方日報社、廣東《華商報》史學會:《白首記者話華商: 香港《華商報》創刊四十五周年紀念文集》(中國:廣東人民出版社,1987 年)。
《香港工商通訊錄》(上海:龍文,1940 年)。
徐振邦:《香港當舖遊蹤》(香港:三聯書店(香港)有限公司,2020 年)。
徐振邦等:《我哋當舖好有情》(香港:突破出版社,2015 年)。
港華僑日報編:《香港年鑑》,第一回至第十五回(香港:香港華僑日報,1948-1962 年)。
鄧廣殷:《我的父親鄧文釗》(中國:中國文史出版社,1996 年)。
譚元亨、敖葉湘瓊:《肝膽相照—鄧文釗與饒彰風合傳》(中國:中央編譯出版社,2013 年)。

Other Sources

"Company Overview", *Tak Shing Investment Co., LTD.*, https://takshing.com/ (accessed on 17 January 2025).
〈甲子回望:宋慶齡與香港抗日活動〉,《香港文匯報》,2005 年 4 月 29 日, http://paper.wenweipo.com/2005/04/29/WH0504290002.htm (accessed on 17 January 2025).