

香港銅鑼灣禮頓道 66 號  
保良局主樓  
文物價值評估報告

保良局在一八七八年成立，是本港著名的社會福利機構之一。**歷史價值**其總部大樓的發展不但是保良局歷史的見證，亦反映社會不斷轉變的需要。

一八六零年代起，本港航運和轉口貿易迅速發展，加劇了拐帶和販運婦孺的情況。一八七八年十一月八日<sup>1</sup>，本地華人精英及商人盧禮屏、馮明珊、施笙階及謝達盛等向港督軒尼詩請願，要求成立保良局，以協助政府執行有關保護婦孺的法例。「保良」指「保赤安良」，代表保良局的核心使命及願景。<sup>2</sup>

保良局最初設於上環普仁街東華醫院內兩幢建築物的上層，直至一八九六年才遷往自建局址，即普仁街的另一邊廣福義祠舊址。鑑於該建築物空間不足以安置數目日增的婦孺，保良局須覓地再建新局。保良局最終物色到銅鑼灣禮頓道內地段第 3158 號（現稱內地段第 9011 號）的土地，政府在一九三一年二月批出該址以興建保良局新總部。

新大樓由姚得中設計（一八九六至一九三三年）。姚得中畢業於香港大學，是一名認可的建築師，並且是奇勒及姚得中則師樓的合伙人，於一九三零至一九三一年間擔任保良局總理。一九三二年三月四日<sup>3</sup> 啟用的保良局新總部（現在的主樓），除了用於日常辦公和收容婦孺外，主樓前方的庭園、圍牆，以及工藝所和課室，都反映保良局重視局內婦孺生活環境和福祉。整體來說，這座建築物可分為三個部分：福利部（佔主樓左翼、右翼及一樓全層）、何東太夫人紀念堂（位於地面層中央位置及面向主樓入口，通常為重要會議的舉行地點），以及候審所（位於地面層，後來曾改用作總理會議室，現為保良局歷史博物館）。

<sup>1</sup> 保良局的創局日為一八七八年十一月八日，是遞交請願的日期。

<sup>2</sup> 《保良局條例》在一八八二年八月五日於《香港政府憲報》公布，確認了保良局的使命、法律地位及權力。保良局在短短五年間（一八八七至一八九一年）處理了超過 2,850 宗個案，八成半的受害人能與家人團聚。

<sup>3</sup> 由於貝璐爵士身體不適，未能出席儀式，遂改由貝璐爵士夫人代表貝璐爵士為新局主禮揭幕。

主樓建造工程費用是透過募捐籌集。在眾多善長當中<sup>4</sup>，何東爵士和祖霎先生<sup>5</sup>的捐助尤為突出，兩人各捐款 30,000 元，佔超過一半的建造費用。為紀念他們的捐獻，主樓地面層的大廳以何東爵士的母親命名，即何東太夫人紀念堂（又稱關帝廳）；主樓一樓大廳則以祖霎先生的母親命名，即祖霎太夫人紀念堂。為對主要捐助者表示感謝，保良局在關帝廳展示善長的紀念瓷相<sup>6</sup>，供人景仰。這些紀念瓷相象徵著一九三零年代本港著名商人對保良局的肯定。

自一九三二年落成以來，主樓曾逐步擴建以配合當時的需要。一九四一年，幸得祖霎先生再次慷慨捐出 50,000 元，資助興建右翼大樓，以提供額外宿位，收容更多受日本侵略影響的難民。<sup>7</sup>

第二次世界大戰後，照顧婦孺的個人發展再次成為保良局的重點工作。局方於一九四六年在主樓開辦首間正規學校，為居於局內的兒童提供正規教育，並在一九四九年興建左翼大樓，提供家政訓練。由於主樓入口屬露天設計，為免職員及局內婦孺在惡劣天氣下的不便，保良局總理於一九五三年決定在主樓入口加建門廊遮風擋雨，此舉使建築物的外觀更見宏偉。

為進一步完善對局內婦孺及社區服務，保良局在主樓外增建多座建築物，包括一九五三年興建獨立校舍，供在一九四六年於主樓內開辦的學校使用；一九五四年興建家政實習室；一九五五年興建工藝院；一九五七年興建一座四層高的大樓，當中的地面層設有幼稚園，上層則供年長婦女居住；以及一九六九年興建西翼大樓為弱能兒童提供服務。主樓則一直維持其原有用途，至今已超過九十年。

保良局作為華人慈善機構的身分，充分反映在其供奉關帝和展示紀念對聯的傳統。雖然保良局沒有宗教背景，但秉持關帝所代表忠誠正義的信念。關帝是三國時期（公元二二零至二六五年）的歷史人物，在中國文化裡代表著誠信和忠義。過往每逢局童獲領養或

<sup>4</sup> 其他主要善長包括何東夫人和林福池女士，各捐出 10,000 元。地面層的廚房和飯廳分別命名為麥吳氏太夫人紀念廳和劉漁訪紀念廳，以紀念她們的慷慨資助。

<sup>5</sup> 祖霎先生（一八八二至一九四六年）出生於印度孟買一個猶太家庭，於一八八四年來港。祖霎先生是外幣經紀及慈善家。一九五四年，以其命名的「約瑟信託基金」在香港成立，旨在為農民提供財政支援。該基金現時仍在運作。

<sup>6</sup> 展示的 120 多幅瓷相，大部分是中國景德鎮的產物。

<sup>7</sup> 一九三二至一九三七年間，保良局平均每年收容人數是 517 人，一九三八年增至 650 人及一九三九年的 787 人。由此可見，大樓的擴建工程事在必行。保良局在日佔時期（一九四一至一九四五年）仍然提供服務。

婦女獲領婚，局方都會按照傳統在他們離去前於關帝神壇前舉行儀式，以示莊嚴。

除了紀念主樓在一九三二年啟用的碑記外，每當總理完成任期，局方都會邀請著名學者和書法家撰寫對聯，並刻在主樓內外的石柱上，以作紀念，這已成為保良局的傳統。在正門入口大堂、走廊和關帝廳，都可看到溫肅、朱汝珍、區大原、桂坫及岑光樾等前清翰林名士，以及著名本地書法家區建公的墨寶。而自一九五零年開始，每當總理完成任期，局方更會在主樓地面層豎立記錄該屆主要工作的碑記，並展示總理的瓷相。對聯、碑記及瓷相已成為保良局的獨有傳統和文化，同時更是保良局歷史的載體。

保良局自一八八二年正式成立，由初期救助被誘拐人士、保護無依婦孺，並為她們提供安身之所，逐漸蛻變成一所在香港提供多元社會服務和慈善支援的社會服務機構。

主樓及右翼大樓分別由姚得中及姚德霖<sup>8</sup>在一九三二及一九四一年興建。建築物的外部及內部都受到裝飾藝術風格的影響，以多種元素裝飾，營造出新古典主義及中西元素並存的建築特色。

主樓正立面的平屋頂中央位置有一穹頂塔樓。建築物的立面以整齊的橫向線狀凹槽裝飾。穹頂塔樓下方、左右兩旁和正門上方左右兩角均有模製束棒裝飾。

正門兩側有兩排線條簡潔而又對稱的窗戶。窗楣呼應採用古典設計的簷楣，呈現出整體設計一致、有規律的建築風格；窗楣以上海批盪製成。窗戶在一九七一年前為木窗，現已更換成金屬窗花。

正門入口的半圓楣窗飾以幾何形狀的玻璃，組成陽光放射圖案。室內大部分門楣上皆設有氣窗，用以加強室內對流通風和採光。氣窗通常安裝了四、六或八塊長方形玻璃，於電燈和空調尚未廣泛使用的年代普遍採用。

關帝廳是主樓內最大的空間，內裡並無支柱，僅以四條橫樑作支撐。寬敞的空間配合高樓底，可供舉行大型活動或人數眾多的聚會。

## 建築價值

<sup>8</sup> 姚德霖同樣畢業於香港大學。一九三五至一九三六年間，他亦曾與奇勒合夥，及後以個人身份從事建築師業務。

天花和石刻對聯均以中國傳統文化元素作裝飾，例如在中國傳統文化中寓意「福」的蝙蝠形浮雕。地面層室內的地板以至牆身，都飾以多種顏色的水磨石，顏色包括黃、綠及紅色，是主樓裝飾藝術風格的例子。

主樓是一九三零年代帶有裝飾藝術風格的新古典主義建築的好例子。在保良局總部建築群當中，主樓歷史最悠久；當其他建築物擴建並改用作其他用途時，主樓仍然保持原貌，沒有經歷太大改動。主樓在過去接近一個世紀一直維持原有的用途和文化聯繫，並持續為本港提供不同的服務及支援。

保良局是本港一間提供多元化社會服務的機構，包括幼兒、教育、醫療服務及長者照顧。保良局多年來透過不同的服務及籌款活動，與香港人建立了緊密的聯繫。

一九九八年，保良局在主樓內設立博物館，以記錄和傳承機構的歷史及成就。多年來，保良局博物館在局內舉辦了多場介紹有關保良局歷史和傳統的講座、工作坊和導賞團，讓參加者可以實地認識保良局。即使在疫情期間，保良局博物館亦推出了網上虛擬導賞「保良築蹟」，讓公眾在線上也可以了解到其建築特色及文物價值。二零二二年，為慶祝主樓落成九十周年，局方更特地舉辦了開放日，共吸引了約 1,700 名公眾人士參觀。這座建築物代表著保良局自成立以來一直致力服務社會的精神，亦是銅鑼灣的著名地標。

主樓不僅與鄰近同樣由華人慈善機構成立的東華東院（二級歷史建築）具有組合價值，亦與附近不同性質的建築物共享組合價值。這些建築包括聖保祿修院（一級歷史建築）、聖保祿天主教小學（二級歷史建築）、聖瑪加利大堂（一級歷史建築）、孔聖講堂（一級歷史建築）、馬場先難友紀念碑（法定古蹟）、中華基督教會聖光堂（二級歷史建築）及聖公會聖馬利亞堂（一級歷史建築）等。上述的建築物大多是各個宗教和慈善機構落戶銅鑼灣的歷史印記。

罕有程度、  
文物建築  
價值及保  
持原貌程度

社會價值  
和地區價值

組合價值

## REFERENCES

### **Records of the Hong Kong Government**

Report on a Petition from the Po Leung Kuk Or Society for the Protection of Women and Children, Hong Kong Government Sessional Papers dated 1892, from Hong Kong Government Reports Online.

Report of the Special Committee appointed by His Excellency Sir William Robinson, K.C.M.G., to Investigate and Report on certain points connected with the Bill For the Incorporation of the Po Leung Kuk, Or Society for the Protection of Women and Children, Hong Kong Government Sessional Papers dated 1893, from Hong Kong Government Reports Online.

Report of the Secretary for Chinese Affairs for the Year 1931-39, Hong Kong Government Administrative Reports dated 1931-39, from Hong Kong Government Reports Online.

Notification No. 318 dated 5 August 1882, Hong Kong Government Gazette dated 5 August 1882, from Hong Kong Government Reports Online.

Notification No. 180 dated 25 May 1893, Hong Kong Government Gazette dated 27 May 1893, from Hong Kong Government Reports Online.

Notification No. 200 dated 18 May 1897, Hong Kong Government Gazette dated 22 May 1897, from Hong Kong Government Reports Online.

Notification No. 223 dated 14 May 1898, Hong Kong Government Gazette dated 14 May 1898, from Hong Kong Government Reports Online.

Notification No. 297 dated 18 May 1899, Hong Kong Government Gazette dated 20 May 1899, from Hong Kong Government Reports Online.

Notification No. 317 dated 31 May 1901, Hong Kong Government Gazette dated 1 June 1901, from Hong Kong Government Reports Online.

### **Document Records at the Land Registry Office, Hong Kong**

Property Particulars of Inland Lot 3158.

Property Particulars of Inland Lot 9011.

Property Particulars of Inland Lot 8207.

### **Archives at Public Records Office, Hong Kong**

HKRS58-1-143-25. “Po Leung Kuk (I.L. 3158 - Leighton Hill Road) - 1. Proposal To Remove From Present Position To Give Room For Extension Reconstruction Of The Tung Wah Hospital 2. Request For An Area At Morrison Hill”, 3.8.1928 - 16.8.1941.

HKRS564-1-2. “Po Leung Kuk-Celebration of Its 70Th Anniversary”, 30.1.1947 - 19.7.1949.

HKRS890-2-38. “Development Of The Po Leung Kuk”, 18.11.1958 - 28.10.1974.

## **Aerial Photos of the Hong Kong Government**

Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 11 November 1945 (Photo Ref.: 681\_6\_4067)

Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 8 May 1949 (Photo Ref.: 81A\_128\_6118)

Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 1 February 1963 (Photo Ref.: 63\_7060)

Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 15 December 1972 (Photo Ref.: CNO506\_2700)

Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 5 December 1978 (Photo Ref.: 23869)

Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 24 May 2010 (Photo Ref.: CS28686)

## **Maps of the Hong Kong Government**

Survey and Mapping Office, Map of 1922 (Map Ref.: CLXIII-NE-2 & CLXIII-NE-6).

Survey and Mapping Office, Map of 1958 (Map Ref.: 196-SE-16 & 213-NE-4).

Survey and Mapping Office, Map of 1960 (Map Ref.: 196-SE-16 & 213-NE-4).

Survey and Mapping Office, Map of 1967 (Map Ref.: 196-SE-16 & 213-NE-4).

Survey and Mapping Office, Map of 1970 (Map Ref.: 196-SE-16 & 213-NE-4).

Survey and Mapping Office, Map of 1974 (Map Ref.: 196-SE-16 & 213-NE-4).

Survey and Mapping Office, Map of 2008 (Map Ref.: 11-SW-11B).

Survey and Mapping Office, Map of 2008 (Map Ref.: 11-SW-11B).

Survey and Mapping Office, Map of 2023 (Map Ref.: 11-SW-11B).

## **Newspapers**

“PO LEUNG KUK”, *South China Morning Post*, 9 March 1932.

“Death of Local Chinese Architect MR. IU TAK-CHUNG”, *South China Morning Post*, 4 January 1933.

“PO LEUNG KUK WING – Extension to Building By Generous Gift – Foundation Stone Laid”, *South China Morning Post*, 27 May 1941.

“Opening of Po Leung Kuk School”, *South China Morning Post*, 30 January 1953.

「港督夫人巡視保良局紀」，《工商日報》，1930年8月15日。

「保良局遷址近訊」，《工商日報》，1930年8月20日。

「保良局遷址近訊」，《工商日報》，1930年11月21日。

「批准保良局地」，《香港華字日報》，1931年2月21日。

「保良局籌辦遷建」，《香港華字日報》，1931年2月24日。

「保良局新址昨行奠基禮」，《工商日報》，1931年3月24日。

「保良局選舉結果」，《香港華字日報》，1931年4月8日。

「保良局捐欵達十七萬」，《工商日報》，1932年2月16日。

「新保良局昨日開幕」，《工商晚報》，1932年3月5日。

「保良局今日賣花籌款」，《工商日報》，1939年9月30日。

「保良局總理籲請各界介紹局中婦女傭工」，《工商日報》，1941年10月27日。

「保良局兒童授予學校教育」，《工商晚報》，1946年3月1日。

「保良局運動場開幕」，《華僑日報》，1949年7月13日。

「保良局兩大典」，《華僑日報》，1949年9月13日。

「保良局家政室下月開幕」，《工商晚報》，1954年6月21日。

「保良局工藝院今日下午開幕禮」，《工商晚報》，1955年2月15日。

「保良局籌款今舉行賣花」，《大公報》，1956年9月22日。

「保良局右翼新廈十五日落成」，《華僑日報》，1957年3月12日。

「保良局賣旗籌款獲美滿成績」，《華僑日報》，1957年9月22日。

「港督夫婦巡視保良局 主持西翼大廈啟鑰禮」，《工商日報》，1969年3月19日。

「保良局福利大廈港督夫人揭幕」，《工商晚報》，1974年2月26日。

「無線下月五日為保良局籌款 定名星光熠熠勁爭輝」，《工商晚報》，1981年8月18日。

「白金巨星耀保良 歌唱晚會籌募善款」，《華僑日報》，1985年9月24日。

「星光熠熠耀保良 多名歌星參與演出」，《大公報》，1989年8月17日。

### **Books, Articles and Other Sources**

Po Leung Kuk, ‘A Report on the activities of the Po Leung Kuk for presentation on the occasion of the annual inspection of the Kuk by His Excellency the Governor, Sir David Trench, K.C.M.G., M.C., and the opening of the Kuk’s nursery by Lady Trench on 5<sup>th</sup> November, 1964, 1964.

保良局，《遷建保良局勸捐緣部》(香港：保良局，1930年)。

保良局歷史博物館，《保良局楹聯彙輯》(香港：保良局歷史博物館，2006年)。

保良局，《香港保良局年刊 一九六八至一九六九歲次戊申》(香港：保良局，1969年)。

保良局，《香港保良局年刊 一九六九至一九七零歲次己酉》(香港：保良局，1970年)。

保良局，《壬寅年年刊》(香港：保良局，2022年)。

“Historic Building Appraisal Main Block, Tung Wah Hospital”, Antiquities and Monuments Office,

<[https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/common/historicbuilding/en/183\\_Appraisal\\_1\\_En.pdf](https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/common/historicbuilding/en/183_Appraisal_1_En.pdf)>, accessed on 4 July 2023.

“Historic Building Appraisal Tung Wah Eastern Hospital”, Antiquities and Monuments Office,

<[https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/common/historicbuilding/en/433\\_Appraisal\\_1\\_En.pdf](https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/common/historicbuilding/en/433_Appraisal_1_En.pdf)>, accessed on 4 July 2023.

“Historic Building Appraisal Hong Kong Red Swastika Society Building”, Antiquities and Monuments Office,

<[https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/common/historicbuilding/en/399\\_Appraisal\\_1\\_En.pdf](https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/common/historicbuilding/en/399_Appraisal_1_En.pdf)>, accessed on 4 July 2023.

“Old Hong Kong - Foundation Stone Laying Ceremony of Po Leung Kuk”,  
Youtube Channel “Andrew Tse”,

- <<https://www.youtube.com/watch?v=oREGd1GfCUk>>, accessed on 6 March 2023.
- 「公眾講座：保良三遷 — 由上環到銅鑼灣」, Antiquities and Monuments Office, 2022 年上載，  
<<https://www.youtube.com/watch?v=XdFR7gwL6EQ>> , accessed on 17 May 2023.
- 「公眾講座：保良局關帝廳瓷相中的香港望族」, Antiquities and Monuments Office , 2022 年上載，  
<<https://www.youtube.com/watch?v=Voe8IjdWFqY>> , accessed on 17 May 2023.
- 「360° 虛擬導賞」, 保良局歷史博物館，  
<<https://plkmuseum-vt.com/>> , accessed on 19 May 2023.
- 「常設展覽虛擬導賞」, 保良局歷史博物館，  
< <https://www.poleungkuk.org.hk/service/po-leung-kuk-museum/virtual-tour> > ,  
accessed on 19 May 2023.
- 「中座大樓 90 年：保良局歷史博物館專題展覽」, 保良局歷史博物館，  
<<https://www.poleungkuk.org.hk/service/po-leung-kuk-museum/90-anniversary-thematic-exhibition>> , accessed on 19 May 2023.
- 「保良築蹟」, 保良局歷史博物館，  
<<https://www.poleungkuk.org.hk/service/po-leung-kuk-museum/po-leung-heritage>> ,  
accessed on 19 May 2023.
- 「第八集—反蓄婢運動 Anti-mui tsai movement 《香港歷史系列》香港電台製作【數位數復版】」,《香港記憶》, 2022 年上載，  
<<https://www.youtube.com/watch?v=CZY8uibdAqs>> , accessed on 6 June 2023.

## 香港上環城皇街的石台階 文物價值評估報告

香港島地勢陡峭，城皇街是其中一條依山而建的道路，由歌賦街一直往上延伸至半山的堅道。建於其上的台階，始於荷李活道附近的華興里，直至堅道為止。雖然位處城皇街頂端的一段台階已改用混凝土重鋪，但由華興里至華賢坊東附近的一段，仍然保留了不少以花崗石塊築砌的舊台階。

歷史價值

一般認為城皇街是由於該處曾有一座城隍廟而得名，相信該廟在一八四三年左右建於當時城皇街 10 號位置（即元創方現址），<sup>1</sup> 它有可能是英國佔領香港島後第一座興建的廟宇。<sup>2</sup> 至一八七七年，政府購入包括城隍廟所在地段數幅土地上的建築物，以興建中央書院的新校舍（一八九四年易名「皇仁書院」）。<sup>3</sup> 雖然城隍廟早已消失，但其名字卻遺留下來，成為街道的名稱。值得注意的是，城皇街附近的街道，均以英國殖民地官員的名字命名，唯獨城皇街與別不同，源自華人的神祇。因此，相信城隍廟當年是區內的一個重要地標。

一八六三年，地圖上首次出現城皇街的名字。<sup>4</sup> 根據一八八零年代的政府檔案和中文報章，這條街道原本的中文名稱是「城隍廟街」，<sup>5</sup> 後來演變為「城隍街」。<sup>6</sup> 其後，「隍」字由寫法不同但讀音相同的「皇」字取代，唯原因不詳，<sup>7</sup> 「城皇街」這名稱一直沿用至

<sup>1</sup> 據 E. J. Eitel 的說法，城隍廟在一八四三年開始在「皇仁書院現址」興建。見 Ernst J. Eitel, *Europe in China: The History of Hongkong from the Beginning to the Year 1882* (London: Luzac & Company, 1895), 頁 190。

<sup>2</sup> Carl T. Smith, "Notes on Chinese Temples in Hong Kong", *Journal of the Royal Asiatic Society Hong Kong Branch*, Vol. 13 (1973), 頁 133。

<sup>3</sup> 中央書院於一八六二年在歌賦街（內地段第 78 號，即聖公會基恩小學現址）落成啟用。為了容納日漸增加的學生人數，政府購入位於荷李活道與鴨巴甸街交界（即元創方現址）的內地段第 55、93、91（即城隍廟所在位置）和 91A 號的建築物，以興建新校舍（第二代校舍），見一八七七年一月六日刊登於《香港政府憲報》的第 6 號政府公告。一八八九年，學校遷入後更名為「維多利亞書院」。一八九四年，維多利亞書院更名為「皇仁書院」。

<sup>4</sup> 插圖 2-2「(一八六三年)維多利亞及九龍的八寸地圖(縮印版)」，Hal Empson, *香港地圖：歷史地圖集([香港]：政府印務局局長，一九九二年)*，頁 132 至 133。

<sup>5</sup> 一八八三年一月二十日刊登於《香港政府憲報》的第 21 號政府公告；《循環日報》，一八八三年一月二十三日。

<sup>6</sup> 有關「城隍街」的最早記錄見於一九二九年的一份中文報章：〈昨日城隍街幾遭回祿〉，《香港工商日報》，一九二九年六月二十五日。

<sup>7</sup> 根據找到的中文報章，「隍」字至少在一九六二年仍然使用，例子見於〈急

今。

從一八五零年的地圖可見，城皇街的走線已成形，並與現時的走線相符。然而，當時城皇街只是斜路，並未有台階出現。台階應是分階段建成，首段顯然不遲於一八五九年已動工興建，當時荷李活道與士丹頓街／必列者士街之間的一段，首尾兩端開始有台階出現，<sup>8</sup> 而首尾之間的台階，則不遲於一八八九年亦已建成。<sup>9</sup> 一八九七年，所有與現時布局相同的台階已顯示在地圖上。<sup>10</sup> 因此，可以推斷城皇街台階是建於一八五九至一八九七年之間。

城皇街不但歷史悠久，亦因其所處的位置，令它在十九世紀中葉成為太平山與中環兩個「約」之間的行政分界。從一幅一八八九年維多利亞城的地圖可見，<sup>11</sup> 城皇街的東面是第五約的中環，西面是第三約的太平山。

城皇街及其台階與孫中山先生（一八六六年至一九二五年）的關聯，亦提升了城皇街的歷史價值。毗連城皇街的必列者士街二號，即現時的新聞博覽館，前身是美國公理會佈道所（現稱中華基督教会公理堂）。孫中山先生於一八八三年來港後，曾在佈道所三樓居住，並在美國公理會領洗，聖名為「日新」，成為他日後名字「逸仙」的由來。一八八四至一八八六年期間，孫中山先生入讀第一代的中央書院，學校位於歌賦街與城皇街交界（即聖公會基恩小學現址）。毫無疑問，他每日往來學校和住所，都會行經城皇街的台階。

城皇街建於斜坡上，每段石台階之間由平坦的停頓處連接。早 **建築價值**

---

救風災災民善長心聲》，《華僑日報》，一九六二年九月十四日。一幀一九六一年的照片拍下「城隍街」的路牌，見香港歷史博物館，照片標題：丹麥攝影師 Michael Rogge 拍攝的照片，名為「城隍街街角」，一九六一年（照片編號：P2017.14）。一九六三至一九六六年並沒有關於城隍街的記錄，自一九六七年起，「隍」字已改為「皇」字，見〈中區城皇街火警焚燬舊樓一層〉，《工商晚報》，一九六七年一月十五日。

<sup>8</sup> 國家檔案館，「城市局部圖則 - 測量總監，一八五九年六月」CO700/HongkongandChina54，<https://www.hkmaps.hk/map.html?1859> (二零二三年七月十八日瀏覽)。

<sup>9</sup> 國家檔案館，「香港維多利亞城圖則，一八八九年 1 寸等於 160 尺」CO700/HongkongandChina7，<https://www.hkmaps.hk/map.html?1889> (二零二三年七月十八日瀏覽)。

<sup>10</sup> 地政總署測繪處，「香港地圖(一八九七年)」<https://data.gov.hk/en-data/dataset/hk-landsd-openmap-historical-maps> (二零二三年七月十八日瀏覽)。

<sup>11</sup> 國家檔案館，「香港維多利亞城圖則，一八八九年 1 寸等於 160 尺」，CO700/HongkongandChina7。

於興建城皇街時，由於坡道太斜，不宜行車，故只設計作行人路之用。沿台階不同位置而建的停頓處，其平坦的構造相信可令轎子更易上落，亦可供轎伕停下來休息或整理運載的物資。這特色常見於其他依山而建的街道，例如附近的樓梯街（一級歷史建築）。<sup>12</sup>

城皇街的石台階以長形厚重的花崗石條築砌，石條按劃一的級面闊度和厚度切割修琢。然而，接近堅道最頂的五段台階，已全部用灌注混凝土重建，而所有梯台亦已用混凝土重鋪。荷李活道與士丹頓街／必列者士街之間，則保留了最多以花崗石鋪砌的台階和梯台。至於士丹頓街／必列者士街至華賢坊東附近的一段城皇街，仍可見到花崗石台階，但所有梯台已鋪上混凝土。總括而言，城皇街是本港餘下的百年台階路之一，而現存的台階是運用本地石材興建這類街道的有形見證。

中環都爹利街石階（法定古蹟）以裝飾性的欄杆作點綴，而砵甸乍街（一級歷史建築）則採用特別的方法，以不規則砌合法鋪砌而成。相比之下，城皇街台階設計樸實，在布局、用料和建造方法方面與附近的台階路如樓梯街（一級歷史建築）和磅巷（二級歷史建築）較為接近。

城皇街是香港少數保留至今的花崗石台階路，儘管多年來部分石階曾被維修及更換，但其原貌、形態及布局，大致得以保存。重大的改動尤其物料方面則集中在城皇街頂端，該處的花崗石構件已全部更換成混凝土台階和混凝土梯台。

罕有程度  
及保持原  
貌程度

一九八七年，位於前必列者士街街市旁邊的一段台階被拆卸，以興建單層的垃圾收集站。二零一零年年中，必列者士街街市活化為香港新聞博覽館時，當局拆除了垃圾收集站，並以新的花崗石條還原該處的台階，以配合毗連舊石階的模樣。

社會價值  
和地區價  
值

台階路是香港島在地勢陡峭的山坡發展為城市所留下的歷史痕跡，見證香港的發展，城皇街便是其中一個例子。城皇街台階百多年以來，一直是連接上環與半山的行人路。雖然城市隨時間而不斷蛻變，但城皇街大部分舊有的石台階仍然保留下來，不但服務居民和遊客，亦為這個擁有多山地形的都市構成一個主要的景觀。

城皇街毗連美國公理會原址，是「中山史蹟徑」的景點之一，史蹟徑有助公眾認識孫中山先生在港的歷史足跡。

<sup>12</sup> Jason Wordie, 《街道：探索香港島》(香港：香港大學出版社，二零零二年)，頁 289。

城皇街石台階與中西區其他歷史台階及台階路構成組合價值，**組合價值**包括都爹利街石階（法定古蹟）、砵典乍街（一級歷史建築）、樓梯街（一級歷史建築）、磅巷台階（二級歷史建築）及太子台台階（三級歷史建築）。城皇街附近亦有不乏歷史建築，例如文武廟、甘棠第及舊病理學院（全為法定古蹟）。

沿城皇街會路經荷李活道前已婚警察宿舍（三級歷史建築）、士丹頓街 88 及 90 號（二級歷史建築），以及一九五三年建於美國公理會佈道所原址的必列者士街街市（三級歷史建築），而毗鄰的永利街因電影「歲月神偷」（二零一零年）而著名。

## 參考資料

### Archives at Public Records Office, Hong Kong

HKRS58-1-40-41. “Land Behind the Man Mo Temple – Recommends that its Occupation by the Temple be Legalised”. 1 July 1907 – 7 November 1908.

### Hong Kong Government Reports Online

Government Notification No. 6, *Hong Kong Government Gazette*, 6 January 1877.

Government Notification No. 9, *Hong Kong Government Gazette*, 15th January, 1879.

Government Notification No. 21 “Cracker Firing”, *Hong Kong Government Gazette*, 20 January 1883.

### Maps of the Hong Kong Government

Lands Department, “Copy of Plan Circa 1850 of Victoria” (Map ref.: HG20-2).

Survey and Mapping Office, Lands Department, “Hong Kong Map (1897)”, <https://data.gov.hk/en-data/dataset/hk-landsd-openmap-historical-maps>, accessed on 18 July 2023.

### Maps from Other Sources

“(1845) The 4 inch ‘Collinson’ Map (reduced)” *Mapping Hong Kong: a historical atlas*, [Hong Kong]: Government Printer, 1992, pp.128-129, Plate 2-1.

National Archives, “Plans of portion of the City – by the Surveyor-General, June 1859”, CO 700/HongKongandChina54, <https://www.hkmaps.hk/map.html?1859>, accessed on 18 July 2023.

“(1863) The 8 inch map of Victoria and Kowloon (reduced)”, Hal Empson, *Mapping Hong Kong: A Historical Atlas*, [Hong Kong]: Government Printer, 1992, pp.132-133, Plate 2-2.

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 18 July 2023.

### Newspapers

《循環日報》, 1883 年 1 月 23 日

〈昨日城隍街幾遭回祿〉, 《香港工商日報》, 1929 年 6 月 25 日。

〈急救風災災民善長心聲〉, 《華僑日報》, 1962 年 9 月 14 日

〈中區城皇街火警焚燬舊樓一層〉, 《工商晚報》, 1967 年 1 月 15 日

## **Books, Articles and Other Sources**

Eitel, Ernst J., *Europe in China: The History of Hongkong from the Beginning to the Year 1882*, London: Luzac & Company, 1895.

Queen's College, *150<sup>th</sup> Anniversary of Queen's College*, Hong Kong: Queen's College, 2012.

Smith, Carl T., *A Sense of History: Studies in the Social and Urban History of Hong Kong*, Hong Kong: Hong Kong Educational Publishing Co., 1995.

Wordie, Jason, *Streets: Exploring Hong Kong Island*, Hong Kong: Hong Kong University Press, 2002.

丁新豹、黃迺錦：《四環九約》（修訂本），香港：香港歷史博物館，1999。

石翠華、高添強主編：《街角・人情：香港砵甸乍街以西》，香港：三聯書店（香港）有限公司，2010。

李志剛：《基督教與香港早期社會》，香港：三聯書店（香港）有限公司，2012。

Smith, Carl T., "Notes on Chinese Temples in Hong Kong", *Journal of the Royal Asiatic Society Hong Kong Branch*, Vol. 13 (1973), p. 133-139.

Architectural Design and Research Group Limited. "Drawing of Bridges Street Market, No. 2 Bridges Street, Central, Hong Kong – No. 1408/AA/03R", July 2014.

Architectural Design and Research Group Limited. "Drawing of Revitalisation Scheme: Revitalisation of the Bridges Street Market as Hong Kong News-Expo – No. 733-DSD-001", 7 February 2018.

Hong Kong Museum of History, Photo captioned "Photo taken by Dutch photographer Michael Rogge, titled "Corner of Shing Wong Street", 1961" (Photo Ref.: P2017.14).

## 新界大埔錦山 30 號

### 文物價值評估報告

位於丈量約份第 6 約地段第 872 號 A 分段的大埔錦山 30 號 **歷史價值**（「建築物」）於一九二零年代興建，是一座私人住宅，其歷史反映錦山一帶的發展。<sup>1</sup>

根據土地註冊處的資料，政府在一九二一年六月二十四日刊憲拍賣丈量約份第 6 約地段第 872 號，並由盧永樂、朱靄鈚和何棟淳投得。一九二四年，該地段以 3,400 元抵押予何東爵士，為期五年（至一九二九年）。一九二七年，地段第 872 號分為 A 分段和 B 分段。一九三四年，A 分段的業權以 4,000 元轉到比丘尼妙蓮（又名釋三慧）名下。<sup>2</sup>妙蓮把建築物命名為妙蓮堂，作禪修之用。在第二次世界大戰前後，錦山還有其他用作私人靜修或拜佛的房舍，例如半春園、大光園、美全堂等。

佛堂位於建築物頂層，妙蓮、其弟子妙德及林觀帶，以及其侄女張天真在這裏靜修，並不對外開放。然而，妙蓮堂與鄰近的佛堂及靜修院舍亦有聯繫互動。舉例來說，每年農曆大年初一，大光園的釋慈祥法師會到妙蓮堂，向前輩妙蓮拜年，並順道講經，附近的信眾可以前來妙蓮堂聽經，之後更會一同享用齋菜。妙蓮曾供奉的佛像及一些她曾使用的佛具（包括木魚）仍然保存至今。

現任業主從林觀帶口中得知，日佔時期，日軍佔據了建築物。妙蓮及其弟子遷至大埔梅樹坑般若精舍避難，直至戰事結束。

一九五零年代，妙蓮有感年事漸高，遂把建築物的業權轉到妙德和張天真名下。業權變更後，接受過師資培訓的張天真在建築物地面層開辦幼稚園，為附近的貧苦兒童免費提供幼兒教育。地面層的客廳改作課室，設有黑板和可供十數名學生使用的木書桌和椅子。屋前空地亦設有簡單的木製鞦韆和滑梯，供學生玩樂。一九六六年，妙德和張天真遷出，並把建築物的業權交還妙蓮，幼稚園因此停辦。

現任業主從小就住在這建築物。她憶述妙蓮及其弟子在屋前空地種植蔬菜水果，以及養雞取蛋，過著自給自足的生活。雖然生活艱苦簡樸，但妙蓮慈悲為懷。每當颱風來襲，或豪雨成災，她都會開放建築物地面層供鄰近的木屋住戶暫避，並提供食物。

<sup>1</sup> 大埔七約鄉事委員會於一九五五年決定把禁山改名為錦山。

<sup>2</sup> 二十世紀初，妙蓮帶著多個養女從內地移居香港。後來，她在香港大嶼山靈隱寺拜師，出家為尼。

建築物是錦山發展的重要見證，它展示了錦山發展成佛寺、寺院及私人靜修處的歷史。此外，該建築物曾用作幼稚園及颱風庇護所，體現推崇無私奉獻的佛學美德。

建於錦山北面斜坡的錦山 30 號，樓高兩層，蓋有以雙筒雙瓦方式鋪砌的金字屋頂，連接正立面的平頂遊廊。建築物糅合了傳統民居及西式建築的特色，並以當時屬較昂貴的花崗岩石塊為主要建材。建築物的牆壁支撐着以木樑及木椽承托的金字屋頂。

整座建築物用上多種不同建築物料，在當時的建築來說較為少見。正立面遊廊是鋼筋混凝土樑板結構並以青磚築砌的方柱支撐。遊廊的正面有三個圓拱，並有甕形扶欄。遊廊的設計反映傳統風水的考量。根據業主所述，遊廊的三面均飾有一對圓形開孔，作為「眼睛」，配合拱形開口的「嘴巴」，構成猛獸的「臉」，以擋煞消災。遊廊的牆身保留經修琢的花崗石及凸勾縫，與已批盪及髹漆的建築物內外牆身形成對比。

建築物內部與同期建造的村屋典型佈局相近，樓高兩層的建築物有地面層、閣樓和一樓。地面層所鋪的彩磚是同期建築常見的款式。閣樓和一樓則以木樑承托木板建成。

閣樓由山牆上平均分布的花崗石托架承托。建築物的各樓層以木樓梯連接。當中連接地面至閣樓及閣樓至一樓的木樓梯均保留原有木欄杆、扶手及帶有圓頂飾的角柱。

除了面向天井的平開窗外，其他門窗都裝有防盜鐵柵。而附有楣窗的正門，更安裝了有渦形花紋作裝飾的金屬趟門。

建築物外部大致保持原貌，過去並無進行大型改建或加建工程，遊廊的裝飾元素及屋頂木結構等建築特色大多保存完好。後來的內部改動，包括更換地面層窗戶和分間房間，皆可還原。

### 建築價值

建築物是以花崗岩建成的村屋，有別於同年代常見的磚砌村屋，實屬少有。建築材料的多元性亦增加了其罕有程度。

### 保持原貌程度及罕有程度

雖然建築物主要供過着簡樸寧靜生活的佛教徒作靜修之用，但地面層曾開設幼稚園，有十多年為貧苦兒童提供免費幼兒教育的歷史。而在惡劣天氣下，業主更會為附近木屋居民提供臨時庇護及食物。因此，此建築物對於受惠人士來說別具意義，並具有社會價值和地區價值。

### 社會價值和地區價值

錦山 30 號連同鄰近另一所佛教靜修處「半春園黃筱煥故居」**組合價值**  
(三級歷史建築) 及私人住宅「超廬」(一級歷史建築)，是錦山在  
第二次世界大戰前後逐漸發展成佛門靜修及中西合璧房舍集中地  
的例子。

上述建築物，以及富善街文武二帝廟(法定古蹟)和舊大埔墟  
火車站(法定古蹟)皆見證了大埔墟的發展。

## REFERENCES

### **Records of the Hong Kong Government**

- Report of the Director of Education For the Year 1925, Hong Kong Government  
Administrative Reports dated 1925, from Hong Kong Government Reports Online.
- Report of the Director of Education For the Year 1926, Hong Kong Government  
Administrative Reports dated 1926, from Hong Kong Government Reports Online.
- Report of the Director of Education For the Year 1933, Hong Kong Government  
Administrative Reports dated 1933, from Hong Kong Government Reports Online.

### **Document Records at the Land Registry Office, Hong Kong**

- Property Particulars of D.D. 6 Lot 885.
- Property Particulars of D.D. 6 Lot 872 S.A.
- Property Particulars of D.D. 6 Lot 872 S.A S.S.1.
- Property Particulars of D.D. 6 Lot 872 S.A R.P.

### **Archives at Public Records Office, Hong Kong**

- HKRS58-1-103-9. "Land At Kam Shan, N.D., N.T., D.D. 6, Lot 872 - Application By [Name] And [Name] - For Building Purposes", 1.6.1921
- HKRS144-29-96. "Will Re: Sik Sam Wai, Etc. Deceased".
- HKRS1075-3-95. "Kam San Kindergarten 28, 75A Kam Shan Village Tai Po Market N.T.".

### **Aerial Photos of the Hong Kong Government**

- Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 16 December 1964 (Photo Ref.: 64\_3219)
- Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 11 October 1973 (Photo Ref.: 04925)
- Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 15 April 1980 (Photo Ref.: 29626)
- Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 9 February 1999 (Photo Ref.: A49165)
- Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 10 December 2022 (Photo Ref.: E170256C)

### **Maps of the Hong Kong Government**

- Survey and Mapping Office, Map of 1957 (Map Ref.: 94-SW-D).
- Survey and Mapping Office, Map of 1974 (Map Ref.: 94-SW-D).
- Survey and Mapping Office, Map of 1990 (Map Ref.: 7-NW-9A).
- Survey and Mapping Office, Map of 2010 (Map Ref.: 7-NW-9A).
- Survey and Mapping Office, Map of 2023 (Map Ref.: 7-NW-9A).

### **Newspapers**

- 「大埔禁山村改名錦山村」，《華僑日報》，1955年4月18日。

「禁山隱廬四週年紀念」，《華僑日報》，1955年10月31日。

「大埔明年可望建成兩間學校」，《華僑日報》，1959年10月19日。

「東莞同鄉會訪問新界各分會」，《華僑日報》，1959年11月3日。

「佛教大光中學擴舍」，《華僑日報》，1965年7月14日。

「新界鄉村工程費三百萬不夠 大埔請增撥」，《華僑日報》，1970年1月27日。

「大埔誠明學校畢業頒獎典禮」，《華僑日報》，1973年11月12日。

「大埔錦山村廣建鄉村屋」，《香港工商日報》，1978年1月15日。

### **Books, Articles and Other Sources**

區域市政局，《教不倦：新界傳統教育的蛻變》(香港：區域市政局，1996年)。

香港中文大學，《教育學報》Vol. 29, No. 1 (香港: 香港中文大學，2001年)。

大埔區議會，《大埔手冊 2002》(香港：大埔區議會，2002年)。

蕭國健，《大埔風物誌》(香港：大埔區議會，2007年)。

廖迪生，《大埔傳統與文物》(香港：大埔區議會漁農工商、旅遊及文娛康體委員會推動大埔區本土經濟發展工作小組，2008年)。

“Historic Building Appraisal Residence of Wong Se-wai, Pun Chun Yuen”, Antiquities and Monuments Office,  
<[https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/common/historicbuilding/en/1076\\_Appraisal\\_En.pdf](https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/common/historicbuilding/en/1076_Appraisal_En.pdf)>, accessed on 11 July 2023.

「大埔有老虎 - 港文化 18 區」，《文化葫蘆》，2014 年上載，  
<<https://had18.huluhk.org/article-detail.php?id=494&lang=tc>>，accessed on 12 July 2023.

「大埔老照片集錄」，《大埔老照片》，2016 年上載，  
<<https://www.facebook.com/photo/?fbid=999577913431075&set=oa.1424953531108034>>，accessed on 30 July 2023.

「歷任會董—慈祥法師」，《香港佛教聯合會》，2023 年上載，  
<[https://www.hkbuddhist.org/zh/top\\_page.php?cid=1&p=chairman&ptype=3&psid=23&id=17](https://www.hkbuddhist.org/zh/top_page.php?cid=1&p=chairman&ptype=3&psid=23&id=17)>，accessed on 11 July 2023.

「歷史簡介」，《佛教長霞淨院》，2023 年上載，  
<<http://www.cheunghatemple.org/index.html#top>>，accessed on 11 July 2023.

Oral history interview with Ms. WONG of No. 30 Kam Shan, DD6 Lot 872 S.A. S.S. 1, Tai Po by the Antiquities and Monuments Office on 25 July 2023.

**九龍九龍城土瓜灣道 82 號**  
**土瓜灣變電站**  
**文物價值評估報告**

土瓜灣變電站位於上鄉道與土瓜灣道交界的九龍內地段第 6011 號，**歷史價值**該地段於一九四八年出售予中華電力有限公司（中電）。根據地契條款，建於該處的建築物須作變壓及掣電所之用。<sup>1</sup>

中電是本港兩間主要電力公司之一，另一間是香港電燈公司。中電於一九零一年在香港註冊成立，負責供電予九龍。二戰後，中電迅速發展，以應付工業界對電力日益增長的需求，帶動了本港出口貿易的蓬勃發展。

戰後初期，絕大多數新興及正處擴展階段的工業均集中九龍，中電預計九龍的電力供應具有龐大的增長潛力，<sup>2</sup> 因此提升了鶴園發電廠的產能。一九四零年代末至一九五零年代初，中電在九龍興建多個變電站，<sup>3</sup> 包括太子道變電站（一九八六年重建為現時洗衣街變電站<sup>4</sup>）、靠背石變電站（建於一九五一年<sup>5</sup>）、金巴利道變電站（建於一九五零年<sup>6</sup>）、律倫街變電站（已於一九六八年重建<sup>7</sup>）及安徽街變電站（即現時馬頭圍變電站，可能建於一九五零年<sup>8</sup>），土瓜灣變電站亦是其中之一，以應付當時增加的工業負荷。<sup>9</sup>

土瓜灣變電站建於一九四九年，<sup>10</sup> 原是單層建築物，於一九五九年加建了兩層，用作中電員工宿舍。<sup>11</sup> 由一九八一年至一九九零

<sup>1</sup> <九龍電燈公司投得土瓜灣公地一段>，《工商日報》，一九四八年六月八日；HKRS63-8-2991, K.I.L. 6011，一九五八年十月二日至一九六八年十月二十八日。

<sup>2</sup> Nigel Cameron, Power: The Story of China Light (香港：牛津出版社，一九八二年)，頁 170-177。

<sup>3</sup> Nigel Cameron, Power: The Story of China Light (香港：牛津出版社，一九八二年)，頁 177。

<sup>4</sup> 建築事務監督，非住用許可證(檔號：K40/86)，一九八六年十二月十五日。

<sup>5</sup> 建築事務監督，非住用許可證(檔號：ND125/51)，一九五一年七月三十一日。

<sup>6</sup> 建築事務監督，非住用許可證(檔號：ND181/50)，一九五零年九月二十五日。

<sup>7</sup> 建築事務監督，佔用新建築物許可證(檔號：NK53/68)，一九六八年五月二十四日。

<sup>8</sup> “China Light Capital Increase Approved”，《南華早報》，一九五零年十二月十八日。

<sup>9</sup> “Charges to be Reduced”，《南華早報》，一九四八年十一月二十八日。

<sup>10</sup> 建築事務監督，非住用許可證(檔號：ND45/49)，一九四九年四月二十六日。

<sup>11</sup> “Proposed Addition of Two Storeys to Substation at To Kwa Wan Road on K.I.L. 6011”，Drawing No. 3841/C1179/1, File No. 2/4615/58，一九五九年六月一日獲批。

年代期間，變電站地面樓層向土瓜灣道的一方，曾改為出納處暨客戶服務中心，以供市民繳交電費及查詢帳戶事宜。<sup>12</sup> 變電站現時仍然運作，繼續為附近社區供應電力。

土瓜灣變電站樓高三層，以鋼筋混凝土興建，呈U形布局。建築物四周的牆角為圓角，受「摩登流線形」建築風格影響。此外，建築物亦展現了現代主義建築的特色，包括平頂及具備裝飾和實用的元素，例如圍繞建築物的水平裝飾牆線、橫向而排列工整的窗戶、窗頂外延的屋簷。水磨石樓梯貫通三個樓層，屋頂仍然保留連接宿舍廚房的煙囪。建築物四周的基座髹上黑色，而臨街的外牆則鋪上黑色的雲石飾面。

**建築價值**

土瓜灣變電站的建築師黃培芬，是香港知名的華人建築師之一，於一九四零年代來港定居前，曾在廣州中山大學建築工程系任職副教授。他是一九五六年成立的香港建築師公會（即現時香港建築師學會）的創會會員之一，並於一九六零年擔任東華三院總理。<sup>13</sup>

這類建築物昔日頗為普遍，但隨着城市的發展已變得較為罕見。土瓜灣變電站屬戰後現代主義建築，設計簡約，裝飾不多，以實用為主。變電站多年來曾進行一些改動工程，例如：地面樓層部分門口及窗口曾被改動，並被後加的牆壁和雲石飾面覆蓋。此外，面向大街的舊金屬窗，現已全部更換成鋁窗，但宿舍部分向內街的舊窗仍然保留下來。從一幀一九六零年的舊照片和一幅核准的建築圖則，可見面向上鄉道和土瓜灣道的立面，原本寫有電力公司和變電站的英文名稱，相當顯眼。這些名稱其後全部被移除，取而代之的，是在現時上鄉道立面下方的角落，安裝了中電標準的公司標誌和變電站名稱。儘管進行了這些改動，建築物的整體布局和顯著的建築特色，包括平頂、弧形牆角、水平裝飾牆線，以及一樓和二樓窗戶的位置均得以保存。

**保持原貌程度及罕有程度**

該建築物昔日曾經提供一個多用途空間，除了為社區提供電力供應、繳費及客戶服務外，亦為中電員工提供宿舍，務求地盡其用。只要變電站仍在運作，它便繼續服務附近的社區，具有一定的社會價值。

**社會價值和地區價值**

<sup>12</sup> HKRS808-3-327, Crown Leases K.I.L.6011, NKIL4741 Conditions 5208, 11184 Memorial No. 2397756 - 2397800 Memorial No. 2398601 - 2398709, 一九五四至一九八三年；Memorial UB4171131; “China Light & Power Co., Ltd.”, 《南華早報》，一九八一年五月二十三日；“Layout of Ground Floor and Vertical Drainage Diagram, Addition and Alteration Works for the Existing Cashier / Customer Centre on K.I.L. 6011 J/O To Kwa Wan Road and Sheung Heung Road, Kowloon”, Drawing No. A1/2, File No.: 2-3/7615/58, 一九九零年九月十九日獲批。

<sup>13</sup> <東華三院新總理略歷>, 《華僑日報》，一九六零年四月一日。

由土瓜灣變電站可步行至若干歷史建築，包括馬頭角牲畜檢疫站（二級歷史建築）、九龍城碼頭客輪碼頭（二級歷史建築）、九龍城汽車渡輪碼頭（二級歷史建築）、土瓜灣天后廟（三級歷史建築）及下鄉道 65 號（三級歷史建築）。就其作為供電設施的功能而言，土瓜灣變電站亦與中華電力有限公司行政大樓（一級歷史建築）、歌賦山變電站（三級歷史建築）和爐峰峽變電站（三級歷史建築）相關。

## 參考資料

### Document Record at The Land Registry Office, Hong Kong

Property Particulars of Kowloon Inland Lot No. 6011.

### Archives at Public Records Office, Hong Kong

HKRS63-8-2991, “K.I.L. 6011”, dated 2 October 1958 – 28 October 1968.

HKRS265-11B-4306-1, “K.I.L. No. 6011- Conditions of Sale”, dated 16 June 1948.

HKRS808-3-327, “Crown Leases K.I.L.6011, NKIL4741 Conditions 5208, 11184 Memorial No. 2397756 - 2397800 Memorial No. 2398601 – 2398709”, 1954-1983

### Records at Building Information Centre, Hong Kong

Building Authority’s Office, Non-domestic Permit (File Ref.: ND45/49), 26 April 1949.

Building Authority’s Office, Non-domestic Permit (File Ref.: ND181/50), 25 September 1950.

Building Authority’s Office, Non-domestic Permit (File Ref.: ND125/51), 31 July 1951.

Building Authority’s Office, Permit to occupy a new building (File Ref.: NK53/68), 24 May 1968.

Building Authority’s Office, Non-domestic Permit (File Ref.: K40/86), 15 December 1986.

“Proposed Addition of two Storeys to Substation at To Kwa Wan Road on K.I.L. 6011”,

Drawing No. 3841/C1179/1, File No. 2/4615/58, approved on 1 June 1959.

“Layout of Ground Floor and Vertical Drainage Diagram, Addition and Alteration Works for the Existing Cashier / Customer Centre on K.I.L. 6011 J/O To Kwa Wan Road and Sheung Heung Road, Kowloon”, Drawing No. A1/2, File No. 2-3/7615/58, approved on 19 September 1990.

### Newspapers and Books

<九龍電燈公司投得土瓜灣公地一段>,《工商日報》, 1948 年 6 月 8 日。

<東華三院新總理略歷>,《華僑日報》, 1960 年 4 月 1 日。

“Charges to be Reduced”, *South China Morning Post*, 28 November 1948.

“China Light Capital Increase Approved”, *South China Morning Post*, 18 December 1950.

“China Light & Power Co., Ltd.”, *South China Morning Post*, 23 May 1981.

Nigel Cameron, Power: The Story of China Light (Hong Kong: Oxford University Press, 1982).

## 九龍觀塘前佐敦谷水塘水壩 文物價值評估報告

橫瓦佐敦谷之間有一座石水壩（下稱“水壩”），於一九六一年建成，是前佐敦谷水塘（下稱“水塘”）的組成部分，以提供沖廁水予鄰近地區，包括牛頭角、觀塘北的佐敦谷徙置屋邨，以及九龍灣填海區，<sup>1</sup> 以滿足當時住宅和工業日益發展的需求。歷史價值

佐敦谷自一九三五年開始一直是新九龍七號墳場，<sup>2</sup> 該處有一條名為「Cemetery Road」的小路延伸至日後水塘的位置。<sup>3</sup> 二戰後，當局選定該墳場以興建水塘，並於一九五五年頒令將所有墓塚和金塔遷移。<sup>4</sup> 水塘於一九五八年動工興建，當中包括修築一座 90 呎（約 27.43 米）高的水壩。在克服了初期遇到的土力工程問題後，水壩興建過程順利，並於一九六一年竣工。

水塘設計貯水量達 5 400 萬加侖（204 412 立方米），以供應沖廁水。<sup>5</sup> 雨季時，水塘的供水來自集水區收集所得的溪水和雨水。遇上貯水量較低的旱季時，便輔以來自牛頭角抽水站（即佐敦谷海水抽水站）、及其後的觀塘海水抽水站的海水。<sup>6</sup>

值得注意的是，香港於一九六零年代初面對嚴重的水荒，當局只好實施制水措施。自一九六三年五月起，每兩天只供水四小時，不足一個月，更進一步收緊至每四日才供水四小時。<sup>7</sup> 為解燃眉之急，水塘於一九六三年年底改為臨時提供飲用水。<sup>8</sup>

自水塘投入服務開始，淤泥和垃圾持續由上游集水區沖向下游，對水塘造成沉積和污染的問題。一九七一年，當時水務局發現因廢物排放而造成淤積物沉澱的問題十分嚴重，以致水塘失去

<sup>1</sup> 工務司署，《部門年度報告》，一九五九至一九六零年。

<sup>2</sup> 一九三五年十月十一日刊登於《香港政府憲報》的第 784 號政府公告。

<sup>3</sup> HKRS287-1-652, Salt Water Flushing System - Jordan Valley Salt Water Pumping Station, 一九五八年七月至一九六九年六月。

<sup>4</sup> <牛池灣七號墳場遷葬限期漸迫>，《華僑日報》，一九五五年十月二十六日。

<sup>5</sup> 工務司署，《部門年度報告》，一九六零至一九六一年。

<sup>6</sup> HKRS287-1-652, Salt Water Flushing System - Jordan Valley Salt Water Pumping Station, 一九五八年七月至一九六九年六月。

<sup>7</sup> 《香港年報 - 1963 年》，香港：香港政府印務局局長，一九六四年，頁 241。

<sup>8</sup> HKRS287-1-652, Salt Water Flushing System - Jordan Valley Salt Water Pumping Station, 一九五八年七月至一九六九年六月。

百分之十五的貯水量。一九八一年，水壩最高一層的取水口已被淤泥淹埋，最後被迫停用。此外，當時經常有人在水塘溺斃，<sup>9</sup> 或許這也是水塘停止運作的原因之一。

一九八二年，當局計劃將水塘改為堆填區，<sup>10</sup> 並於一九八六年開始運作，水塘自此剩下水壩。與此同時，當局在水壩的東端加建了引水道，將雨水和堆填區的污水引流至下游的明渠排走。<sup>11</sup> 為取代停止運作的佐敦谷水塘，遂興建新的海水儲水庫，即現時的佐敦谷海水配水庫。<sup>12</sup> 至一九九零年，堆填區亦告關閉。

水壩建於水塘的西端，屬重力式混凝土水壩，內部有大石作填充物料。沿着水壩頂部築有混凝土行人道，兩旁有管狀鍍鋅鐵欄杆。水壩下游面傾斜，有砌石護面，而上游面是垂直的較高水泥比例的混凝土隔膜牆，以加強防水效果。自水塘被填平後，上游面已不復見。

**建築價值**

水壩一側後來加建了 L 型混凝土引水道，上面鋪有混凝土墩和石墩，用以減慢水流速度。該水道將溢滿的水經導流壩和溢洪道引流至水壩前方的明渠排走。

前佐敦谷水塘水壩與其他在香港建於二十世紀中的水塘水壩相比，在設計和用料方面有不少相似之處。然而，佐敦谷水塘與其他食水水塘不同，它是沖廁水供水系統的一部分。水壩的東端加建了水道，令水壩的原有結構有所改變，影響其原真性。雖然水塘被改建成堆填區時並沒有清拆水壩，但卻改變了水壩原有的功能及其四周環境。

**保持原貌  
程度及罕  
有程度**

水壩與佐敦谷水塘構成一個整體，自一九六一年起的二十年來，一直為觀塘一帶急速發展的住宅和工業區提供沖廁水。值得

**社會價值  
和地區價**

<sup>9</sup> <佐敦谷水塘小童遭溺斃>，《工商晚報》，一九六一年九月九日；<佐敦谷水塘小童捉魚失足溺斃>，《工商日報》，一九六四年四月二十二日；<佐敦谷水塘溺斃一小童>，《華僑日報》，一九六四年七月二十日；<佐敦谷水塘遇溺少年屍體昨浮出>，《大公報》，一九六五年五月二十四日；<佐敦谷水塘垂釣小童墜入塘中兩日來無踪影>，《華僑日報》，1966年6月1日；<佐敦谷水塘捉魚蝦青年慘遭滅頂>，《大公報》，一九六六年六月一日；<佐敦谷水塘男童溺斃>，《工商日報》，一九六八年十一月十七日。

<sup>10</sup> <觀塘區議會設小組監管擲擗處理問題>，《華僑日報》，一九八二年二月十九日。

<sup>11</sup> 地政總署測繪處，“Map of March 1985” (Map ref.: 11-NE-13C)。

<sup>12</sup> “Reservoir bids sought”，《南華早報》，一九八四年六月二十五日。

一提的是，佐敦谷水塘於一九六三年香港面對嚴重水荒時曾一度  
成為飲用水的水源。現時，水壩成為遠足人士經常到訪的景點。

水壩見證本港供水歷史的發展，它與其他供水予九龍地區已  
列為法定古蹟及獲評級的水務設施構成組合價值，包括九龍水塘  
的主壩、主壩水掣房、溢洪壩、溢洪壩記錄儀器房、記錄儀器房  
(法定古蹟)；九龍接收水塘的水壩及水掣房(一級歷史建築)；  
九龍副水塘的水壩及水掣房(二級歷史建築)；以及石梨貝水塘的  
西南水壩、東北水壩及水掣房(二級歷史建築)。

**組合價值**

## 參考資料

### Archives at Public Records Office, Hong Kong

HKRS287-1-652, *Jordan Valley Salt Water Pumping Station*, July 1958 – June 1969.

### Records of the Hong Kong Government

Public Works Department, *Annual Department Reports, 1959-1961*.

Government Notification No. 784, *Hong Kong Government Gazette*, 11 October 1935.

*Hong Kong Report for the Year 1963* (Hong Kong: Hong Kong Government Printer, 1964).

### Maps of the Hong Kong Government

Survey and Mapping Office, Lands Department, “Map of March 1985” (Map ref.: 11-NE-13C).

### Newspapers

<徙置處季報透露上季徙置六千人佐敦谷闢徙置區>，《工商日報》，1958年5月8日。

<佐敦谷徙置區改良 I 型大廈今日入伙>，《華僑日報》，1960年8月15日。

<專供官塘工廠用佐敦谷水塘八月可啟用>，《工商晚報》，1961年5月11日。

<佐敦谷水塘小童遭溺斃>，《工商晚報》，1961年9月9日。

<佐敦谷水塘小童捉魚失足溺斃>，《工商日報》，1964年4月22日。

<佐敦谷水塘溺斃一小童>，《華僑日報》，1964年7月20日。

<佐敦谷水塘遇溺少年屍體昨浮出>，《大公報》，1965年5月24日。

<佐敦谷水塘垂釣小童墜入塘中兩日來無踪影>，《華僑日報》，1966年6月1日。

<佐敦谷水塘捉魚蝦青年慘遭滅頂>，《大公報》，1966年7月24日。

<佐敦谷水塘男童溺斃>，《工商日報》，1968年11月17日。

<觀塘區議會設小組監管擲擡處理問題>，《華僑日報》，1982年2月19日。

“Jordan Valley Reservoir”, *South China Morning Post*, 11 May 1961.

“Reservoir may be abandoned”, *South China Morning Post*, 27 April 1978.

“Reservoir bids sought”, *South China Morning Post*, 25 June 1984.

### Books

梁炳華編著，《觀塘風物誌》(香港：觀塘區議會，2008年)。

### Other Sources

“堆填區的修復工程和修復後的用途—摘要資料”，香港特別行政區政府環境保護署，

[https://www.epd.gov.hk/epd/tc\\_chi/environmentinhk/waste/prob\\_solutions/msw\\_si\\_lra.html](https://www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/environmentinhk/waste/prob_solutions/msw_si_lra.html), accessed 15 June 2023.

九龍紅磡差館里 22 號  
紅磡診所  
文物價值評估報告

紅磡診所所在的建築物（「建築物」）於一九五九年落成，前身 **歷史價值** 是紅磡三約街坊福利會設立的紅磡三約街坊會留產所。

位於紅磡的村落，昔日稱作「赤墈村」，見於一八一九年《新安縣志》。<sup>1</sup> 紅磡村是小農村，村民大多姓曾和姓李。<sup>2</sup> 一八六四年，聯合船塢公司於紅磡成立，至一八七零年與香港黃埔船塢公司合併，加上青洲英坭公司於一八九八年在紅磡設廠<sup>3</sup>，這些大型工業和其他區內開設的小工廠提供了大量就業機會，因此區內人口急增。<sup>4</sup> 鶴園發電廠於一九一九年至一九二一年間興建，吸引了更多從內地抵港的移民到該區。

紅磡三約公所<sup>5</sup> 於一九零二年成立，為紅磡、土瓜灣和鶴園<sup>6</sup>的居民提供福利服務。一九五二年，紅磡三約公所重組成為紅磡三約福利街坊會。有見區內的人口日增，街坊會於一九五五年決定興建留產所，為經濟條件不佳的孕婦提供免費的接生服務。紅磡三約街坊會在往後三年以不同方法籌集款項，包括舉行粵劇義演<sup>7</sup> 和向公眾募捐，留產所的興建工程於一九五八年十月展開。由於黃埔船塢為興建留產所提供 50,000 元財政資助，時任黃埔船塢董事羅蘭士·嘉道理<sup>8</sup> 於一九五九年二月二十一日為留產所大樓奠基。此

<sup>1</sup> 新安縣的行政分界大致與現今香港和深圳市相若。在 Simeone Volonteri 於一八六年繪製的新安縣全圖中，首次出現「紅墈」二字，是有關「紅墈」的最早文獻。

<sup>2</sup> 紅磡村有 44 所房屋，分別由 34 人持有，當中 11 人姓曾，9 人姓李。村附近有 31 畝耕地，持有人大多姓曾或姓李。(Carl Smith, James Hayes, “Hung Hom (紅磡): An Early Industrial Village in Old British Kowloon”, *Journal of the Hong Kong Branch of the Royal Asiatic Society*, Vol.15 (1975), p. 319)

<sup>3</sup> 青洲英坭公司在澳門成立，一八九八年遷至紅磡設廠。工廠佔地甚廣，曾僱用多達 3 000 名工人。

<sup>4</sup> 黃埔船塢公司對紅磡社區發展十分重要。在業務最高峰時，該公司僱用了超過 7 000 人。

<sup>5</sup> 政府就公所採用的英語翻譯，拼法有兩個版本，分別是 kung sor 和 kung sho。

<sup>6</sup> 又稱「鶴圓角」。

<sup>7</sup> 由新艷陽劇團名伶新馬師曾和芳艷芬擔綱演出。

<sup>8</sup> 嘉道理家族參與多個行業，包括電力及煤氣、碼頭、船塢和船廠等。除了黃埔船塢，嘉道理家族亦有投資中華電力。一九三四年，羅蘭士·嘉道理獲委

外，青洲英坭公司以較低價錢供應水泥，以示支持該項工程。<sup>9</sup> 留產所的最終建造費用為 160,000 元，並於一九五九年六月三十日由時任醫務衛生總監麥敬時醫生揭幕，正式啟用。當時，留產所地面層設有門診室、候診室、注射室、配藥處及辦公室各一，一樓的產房和用作隔離的房間分別有十二個床位和兩個床位。護士、助產士和女工的宿舍設於二樓。

現時，建築物已不再是留產所。政府自一九八四年接管後，在建築物先後設立了不同醫療單位：地面層為醫院管理局轄下的紅磡診所，提供門診服務。一樓曾為衛生署轄下的紅磡母嬰健康院。原本位於地面層的衛生署轄下紅磡美沙酮診所則在二零一七年遷至二樓。二零一三年紅磡母嬰健康院關閉後，一樓分配給紅磡美沙酮診所及紅磡診所使用。

建築物由希士倫則師行設計，大中建築公司承建，是一座樓高三層、僅有極簡裝飾的鋼筋混凝土現代主義建築。

**建築價值**

面向差館里的正立面是簡單水泥抹面外牆，懸臂式長形露台延伸成為正門上方的屋簷。其他立面都經油漆粉刷，其帶框窗戶設計與正立面的窗相互配合。

建築平面呈長方形，由兩條樓梯連接各樓層。通往屋頂的樓梯仍保留了小地磚（在香港常稱之為「紙皮石」）。露台的地板也鋪砌小地磚，其他內部空間則採用了膠地板。

除更換鋁框窗外，紅磡診所外觀沒有很大改變。然而，在留產所改裝成門診診所和美沙酮診所的過程中，建築物內部及佈局有大幅度的改動。二零一七至一八年間在建築物背面加設的升降機改變了建築物外型。

**保持原貌  
程度及罕  
有程度**

紅磡診所的建築形式、建造方法和用料與其他同時期的診所有相似之處，但其懸臂式露台在診所建築中屬相對罕見。

在戰後的一九四零及一九五零年代，由於紅磡三約工廠林立，需要大量勞動力，遂吸引了很多低技術工人到區內居住。對於區內的孕婦而言，要長途跋涉由紅磡前往其他在九龍區由政府或慈善機

**社會價值  
和地區價  
值**

---

任為董事會主席，並擔任該職務 39 年。

<sup>9</sup> 青洲英坭公司以折扣價出售了 3 600 袋水泥。

構營運的醫院作檢查或分娩絕非易事，因此在紅磡設立免費的留產所對家庭環境欠佳的孕婦而言有莫大的幫助。建築物由留產所轉變為後來有不同醫療單位進駐，建築物為孕婦及嬰幼兒服務超過半個世紀，至今仍為區內各個階層的人士服務。

差館里觀音廟（一級歷史建築）與紅磡診所毗鄰。

**組合價值**

## REFERENCES

### Information from the HKSAR Geospatial Information Hub

Lot No.: GLA-K 250

### Records from the Architectural Services Department

Record Drawings on Hung Hom Government Clinic from Architectural Services Department

### Document Records at the Land Registry Office, Hong Kong

Property Particulars of Hung Hom Inland Lot No. 351

### Archives at Public Records Office, Hong Kong

HKRS63-18-411. "H.H.I.L. 351"

HKRS265-11D-841-1. "H.H.I.L. NO. 351 - CONDITIONS OF EXCHANGE"

HKRS265-11D-841-2. "H.H.I.L. NO. 351 - AGREEMENT & CONDITIONS OF EXCHANGE"

### Aerial Photos of the Hong Kong Government

Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 24 April 1949 (Photo Ref.: 81A/117)

Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 2 November 1954 (Photo Ref.: 81A\_RAF\_547)

Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 10 May 1959 (Photo Ref.: F64\_775-0292)

Survey and Mapping Office, Aerial photos dated 25 January 1963 (Photo Ref.: 63\_5115)

### Maps of the Hong Kong Government

Survey and Mapping Office, Map of 1959 (Map Ref.: 179-SE-12)

Survey and Mapping Office, Map of 1960 (Map Ref.: 179-SE)

Survey and Mapping Office, Map of 2021 (Map Ref.: 11-NW-25D)

Survey and Mapping Office, Map of 2023 (Map Ref.: 11-NW-25B)

### Newspapers

“Maternity home being built in Hung Hom”, *South China Sunday Post*, 22 February, 1959

“HUNGHOM MATERNITY HOME AND CLINIC: Opened Yesterday By Director Of Medical And Health Services”, *South China Morning Post*, 01 July, 1959

「紅磡街坊會辦免費留產」，《華僑日報》，1952年1月18日。

「紅磡觀音山移山填海」，《工商晚報》，1954年7月22日

「紅磡三約街坊會計劃設辦免費留產所，俟醫務處核准後即行興建」，《華僑日報》，1955年5月18日

「紅磡三約街坊籌辦龍舟義賽，善款撥作留產所經費」，《華僑日報》，1955年5月31日

「紅磡三約街坊會決定籌建留產所，將函社會局轉知醫務處」，《大公報》，1956

年 4 月 26 日

「政府撥地紅磡街坊建免費留產所」，《華僑日報》，1957 年 2 月 10 日

「紅磡賀觀音誕 日夜熱鬧非常」，《華僑日報》，1958 年 4 月 8 日

「紅磡三約區開辦免費留產所，昨日舉行奠基禮」，《工商日報》，1959 年 2 月 22 日

「紅磡留產所將開幕」，《大公報》，1959 年 6 月 4 日

「紅磡街坊會留產所昨日啟鑰今日開張」，《大公報》，1959 年 7 月 1 日

「紅磡三約街坊會留產所開幕」，《工商日報》，1959 年 7 月 1 日

「紅磡留產所立規則」，《大公報》，1959 年 7 月 4 日

「土瓜灣診所年底啟用後，紅磡診所仍續提供服務」，《大公報》，1983 年 5 月 27 日

「紅磡診所內部翻新 料明年首季完工」，《星島日報》，2017 年 7 月 2 日

### Books, Articles and Other Sources

舒懋官修、王崇熙等纂，《新安縣志》，《中國方志叢書·華南地方第 172 號》(台北：成文出版社有限公司，第一版，據嘉慶 25 年刊本影印)，1974 年

紅磡三約街坊委員會編印，《紅磡三約街坊委員會特刊》，1951 年

紅磡三約街坊委員會編印，《紅磡三約街坊委員會年刊》，1953 年

紅磡三約街坊會編印，《紅磡三約街坊會七十七週年紀念特刊》，1979 年

紅磡三約街坊委員會編印，《紅磡三約街坊會七十九週年紀念特刊》，1981 年

Carl Smith, James Hayes, “Hung Hom (紅磡): An Early Industrial Village in Old British

Kowloon”, *Journal of the Hong Kong Branch of the Royal Asiatic Society*, Vol.15 (1975)

Ma Koon-jiu, “Birth of the Hong Kong and Whampoa Dock Co. Ltd and the Union Dock Company”, Marine Department

<[https://www.mardep.gov.hk/theme/port\\_hk/hk/p2ch1\\_3.html](https://www.mardep.gov.hk/theme/port_hk/hk/p2ch1_3.html)>, accessed on 19 July 2023.

Home Affairs Bureau, “Joint-user Complex at Bailey Street, To Kwa Wan”

<[https://www.csb.gov.hk/english/info/files/20091215\\_panel\\_Bailey\\_eng.pdf](https://www.csb.gov.hk/english/info/files/20091215_panel_Bailey_eng.pdf)>, accessed on 19 July 2023.

Antiquities and Monuments Office, “Factory Hong Kong”,

<<https://www.amo.gov.hk/filemanager/amo/common/form/factoryhkebook2016.pdf>>, accessed on 19 July 2023.

THE HONG KONG HERITAGE PROJECT (HKHP), “Kadoorie Family: A Short History”,

<<https://www.hongkongheritage.org/nodes/view/25833>>, accessed on 19 July 2023.

陳天權，《發掘紅磡鮮為人知的一面》，

<<https://www.master-insight.com/%E7%99%BC%E6%8E%98%E7%B4%85%E7%A3%A1%E9%AE%A> E%7%82%BA%E4%BA%BA%E7%9F%A5%E7%9A%84%E4%B8%80%E9%9D%A2/>, accessed on 19 July 2023.

躍變龍城，《留產所》，

<<https://kowlooncitywalkingtrail.hk/zh-hant/story/details/%E7%95%99%E7%94%A2%E6%89%80/>>,

accessed on 19 July 2023.