

N249

九龍油麻地上海街176及178號德生大押

Tak Sang Pawn Shop

Nos. 176 and 178 Shanghai Street,

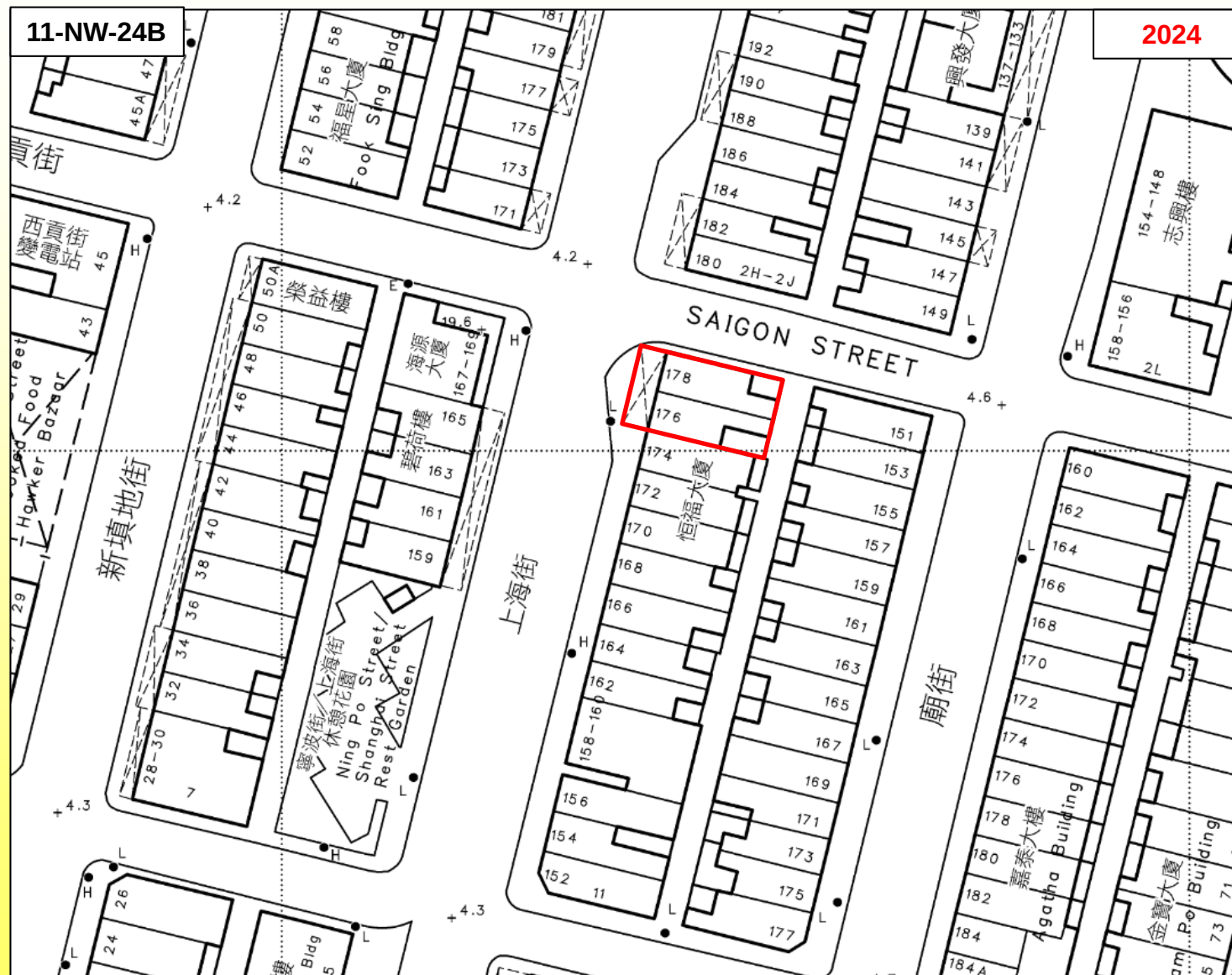
Yau Ma Tei, Kowloon

N249

九龍油麻地上海街176及178號德生大押
Tak Sang Pawn Shop, Nos. 176 and 178 Shanghai Street, Yau Ma Tei, Kowloon

擬議三級歷史建築
Proposed Grade 3

約建於1940年
Built around 1940



— 擬議評級範圍
Proposed grading
boundary

只用於識別位置，並非確實範圍 For identification of location only, not exact boundary

N249

九龍油麻地上海街176及178號德生大押

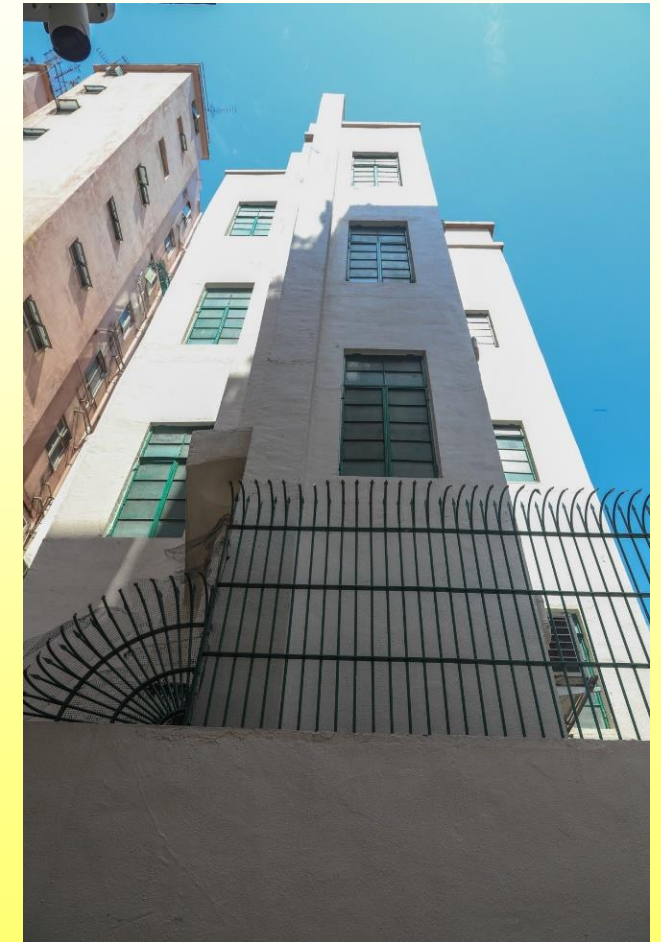
Tak Sang Pawn Shop, Nos. 176 and 178 Shanghai Street, Yau Ma Tei, Kowloon



正立面
Front Elevation



側立面 (面向西貢街)
Side Elevation (Facing Saigon Street)



背立面
Rear Elevation

**九龍油麻地上海街 176 及 178 號
德生大押
文物價值評估報告**

歷史價值

上海街 176 及 178 號位於上海街與西貢街交界，該處建有兩幢相連的戰前唐樓，德生大押於一九四零年代初期在上址開業。上海街原稱差館街，其名字源於當時位處附近的油麻地警署，該警署在未遷離原址前曾是上海街一帶的地標。一九零九年，差館街易名為上海街，¹ 有指差館街當時是九龍半島最繁華的街道之一，因其熱鬧程度可媲美上海而得名。² 德生大押以「押」的形式經營，「押」是規模最小的當押商，也是香港現時唯一的當押商類型。³

位於上海街 176 及 178 號的建築物，其屋頂的矮牆以紅色髹上「1940」，而資料顯示德生大押開業的年份不遲於一九四一年，⁴ 因此，相信這兩幢建築物約於一九四零年興建。根據土地文件，上海街 176 及 178 號分別於一九四零年五月⁵ 和一九三九年十二月⁶ 由高福申買入，他的父親是被譽為「典當業大王」的高可寧。除了經營家族業務外，高福申也是慈善家，在教育界貢獻良多。他是華仁書院舊生會的創會校長，並連任十二年之久。⁷ 他亦出資興建番禺會所學校，⁸ 並贊助大專院校的獎學金。⁹ 自一九五六年起，位於上海街 176 及 178 號的建築物轉由高氏家族成立的富成按揭有限公司持有。¹⁰ 雖然這兩幢建築物的外牆上題有當舖的名字，但自一九六零年代開始，上海街 176 號的地下和閣樓再沒有經營當

¹ 一九零九年三月十九日《香港政府憲報》政府第 184 號公告，頁 173，來自 Hong Kong Government Reports Online。

² 梁濤：《九龍街道命名考源》（香港：市政局，一九九三年），頁 31。

³ 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 3。

⁴ 《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 7。德生大押首見於一九四一年的《港澳商業分類行名錄》。

⁵ 土地註冊處，註冊摘要編號 UB165334，一九四零年五月七日。

⁶ 土地註冊處，註冊摘要編號 UB163940，一九三九年十二月二十九日。

⁷ 「前篇」，番禺會所華仁小學 <https://www.puwy.edu.hk/OurSchool/page/History>（二零二四年七月四日瀏覽）。

⁸ 同上。高福申曾捐款興建「番禺會所學校」，該校後來成為華仁書院的直屬小學，並更名為「番禺會所華仁小學」。

⁹ 香港中文大學聯合書院「高可寧獎學金」的捐獎人是高福申。「獎助學金及經濟援助」，香港中文大學聯合書院 https://www.uc.cuhk.edu.hk/tc/?site_section=scholarship-new&s=&scholarship_type%5B%5D=academic（二零二四年八月九日瀏覽）。

¹⁰ 土地註冊處，九龍內地段第 6541 號和 6526 號的土地登記冊資料。

舖業務，而是出租予其他商戶，¹¹ 當中租用時間最長的是一間洋服店。¹²

上海街 176 及 178 號的建築物樓高四層，正立面建有向外伸出的騎樓，以地下的三根支柱支撐，形成有蓋行人通道，最上兩層則稍微向後縮入。正立面及側立面的騎樓，以綠色的金屬欄柵圍封，相信是為了防盜而設。兩幢建築物共用同一天台，可由上海街 178 號近背立面的樓梯直達。上海街 176 號與 178 號的騎樓開口高度，以及兩者頂層天花板的高度，均略有差異。上海街 176 號的背立面比 178 號稍微凹入，故兩幢建築物的布局亦稍有不同。

建築價值

德生大押的外牆有四塊題有當舖名字的灰塑牌匾，其中三塊白底紅字並飾以綠色邊框寫有「德生大押」的牌匾，位於正立面的一樓和二樓，另一塊寫有「德生押」三字的，則位於側立面的二樓。除此以外，建築物設計簡約，外牆裝飾不多。側立面上半部的抹灰牆身，以棕色橫線為裝飾，形成了對比。面向西貢街的側立面共有十五扇窗戶，而近建築物背面一列三扇的窗戶，位置相對較低，相信是樓梯所在位置。當舖內設有高身的木製「遮醜板」，用作阻擋街上途人的視線，以保護店內客人的隱私。基於保安理由，櫃檯設在較高位置，並裝有飾以圖案的金屬護欄。

與舊照片比較，可見兩幢建築物於二零一六年至二零一九年間曾進行不少改動，尤其是地下樓層。側立面和正門的外牆，以及支柱上的砌磚，已被新式牆磚所取代。地下支柱上的店舖名稱，已換成機械字體。昔日安裝在側門以紅色寫上店舖名稱的雙開金屬門，¹³ 已換成棕色木門。側立面窗戶頂部原有的狹長混凝土窗簷，亦已全部被移除。至於店舖的內部，亦曾經過大規模的翻新工程，除了鋪上新牆磚和新地磚外，櫃檯亦換上新的金屬護欄，相信高氏家族在這時期統一了旗下當舖的設計風格。與一九五零年代的照片相比，可見現時題有當舖名稱的牌匾亦有所改變，¹⁴ 但無法確定現時的牌匾於何時換上。除了地下之外，樓上各層的外部大致保持原貌。隨着城市發展，戰前當舖的數目日漸減少，尤其是將戰前唐樓所有樓層用作當舖的例子更日趨罕見。

保持原貌程度及罕有程度

德生大押在轉角位置經營逾八十年，見證了油麻地的發展。建

社會價值和

¹¹ 土地註冊處，九龍內地段第 6541 號的土地登記冊資料。

¹² 「老店介紹：文華洋服」，香港記憶 <http://www.hkmemory.org/old-shops/index.html> (二零二四年八月十三日瀏覽)。

¹³ 古物古蹟辦事處於二零一五年拍攝上海街 178 號北立面側門的照片。

¹⁴ 鄭寶鴻，上海街與西貢街交界的照片，攝於一九五五年前後。個人收藏。

築物獨特的外形，加上題有當舖名稱的灰塑牌匾，使它成為該區的地標。**地區價值**

位於上海街 176 及 178 號的德生大押坐落油麻地及旺角歷史最悠久的街道，¹⁵ 它與鄰近的歷史建築，包括天后古廟（法定古蹟）、原為廣華醫院大堂的東華三院文物館（法定古蹟）、油麻地警署、油麻地戲院、油麻地果欄（全屬二級歷史建築）及廣東道 578 號（三級歷史建築），反映二戰前後數十年華人社區的生活面貌。其他由高氏家族擁有的戰前當舖，包括分別建於一九二零年代及一九四零年代的深水埗南昌押（三級歷史建築）和中環德榮大押（三級歷史建築）。**組合價值**

¹⁵ 梁濤：《九龍街道命名考源》（香港：市政局，一九九三年），頁 31。

參考資料

Document Records at The Land Registry, Hong Kong

Conditions of Renewal No. 5271 of K.I.L. 6526.

Conditions of Renewal No. 5275 of K.I.L. 6541.

Government Lease of K.I.L. No. 46, 28 February 1877.

Land Register of K.I.L. No. 6526.

Land Register of K.I.L. No. 6541.

Memorial No. UB163940, 29 December 1939.

Memorial No. UB165334, 7 May 1940.

Memorial No. UB253507, 6 November 1956.

Memorial No. UB253508, 6 November 1956.

Memorial No. UB421409, 27 December 1963.

Memorial No. UB494386, 16 July 1965.

Memorial No. UB497670, 11 August 1965.

Memorial No. UB549524, 19 September 1966.

Memorial No. UB1980664, 27 November 1980.

Archives at Public Records Office, Hong Kong

HKRS96-1-6041. "KO HO NING", 13 April 1955 to 29 October 1965.

HKRS144-6A-1644. "KO HO NING", 31 May 1948 to 14 October 1955.

HKRS156-1-4291. "K.I.L. NO. 6526 (FORMERLY K.I.L. NO. 46 R.P., SEC. A, R.P. - NOS. 176 & 178 SHANGHAI STREET, KOWLOON) - GRANT OF A NEW CROWN LEASE FOR -", 17 December 1954 to 18 December 1956.

HKRS156-1-4640. "K.I.L. NO. 6541 (FORMERLY K.I.L. NO. 46 R.P.) - 1. GRANT OF A NEW CROWN LEASE FOR - 2. ASSIGNMENT OF -", 28 October 1954 to 18 December 1956.

HKRS38-2-142. "VILLAGES KOWLOON", 1918 to 1919.

HKRS38-2-144. "VILLAGES KOWLOON", 1919 to 1920.

HKRS38-2-147. "VILLAGES KOWLOON", 1920 to 1921.

HKRS38-2-150. "VILLAGES KOWLOON", 1921 to 1922.

HKRS38-2-153. "VILLAGES KOWLOON", 1922 to 1923.

HKRS38-2-155. "VILLAGES KOWLOON", 1923 to 1924.

HKRS38-2-161. "VILLAGES KOWLOON", 1925 to 1926.

HKRS38-2-166. "VILLAGES KOWLOON", 1926 to 1927.

HKRS38-2-170. "VILLAGES KOWLOON", 1927 to 1928.

HKRS38-2-174. "VILLAGES OF KOWLOON & NEW TERRITORIES", 1929 to 1930.

HKRS38-2-176. "VILLAGES HK, NEW TERR., KOWLOON", 1930 to 1931.

HKRS38-2-179. "VILLAGES KOWLOON", 1931 to 1932.

HKRS38-2-182. "VILLAGES KOWLOON", 1932 to 1933.

HKRS38-2-184. "VILLAGES OF KOWLOON & NEW TERRITORIES", 1933 to 1934.

HKRS38-2-186. "KOWLOON", 1934 to 1935.

HKRS38-2-187. "INTERIM ASSESSMENT", 1934 to 1935.
HKRS38-2-189. "KOWLOON", 1935 to 1936.
HKRS38-2-193. "INTERIM ASSESSMENT", 1939 to 1941.
HKRS38-2-195. "KOWLOON (2 BOOKS)", 1941 to 1942.
HKRS38-2-197. "KOWLOON", 1945 to 1947.

Hong Kong Government Reports Online

Government Notification No. 506, *The Hong Kong Government Gazette*, 12 November 1898, p. 1132, from Hong Kong Government Reports Online.
Government Notification No. 184, *The Hong Kong Government Gazette*, 19 March 1909, p. 173, from Hong Kong Government Reports Online.
Government Notification No. 672, *The Hong Kong Government Gazette*, 20 November 1925, p. 542, from Hong Kong Government Reports Online.

Maps of the Hong Kong Government

Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:600, Map ref.: 137-SW-16, 1922.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:600, Map ref.: 179-SE-13, July 1935.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:600, Map ref.: 179-SE-13, February 1958.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:600, Map ref.: 179-SE-13, February 1960.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:600, Map ref.: 179-SE-13, April 1970.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:1000, Map ref.: 11-NW-24B, August 1982.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:1000, Map ref.: 11-NW-24B, November 1993.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:1000, Map ref.: 11-NW-24B, February 2000.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:1000, Map ref.: 11-NW-24B, 5 January 2010.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:1000, Map ref.: 11-NW-24B, 7 May 2020.
Survey and Mapping Office, Lands Department. Topographic Map, 1:1000, Map ref.: 11-NW-24B, 3 July 2024.

Maps from Other Sources

The National Archives, England, "Plan of Kowloon in 5 sheets. Public Works Department, Hong Kong, 1901. 200 feet to 1 inch", CO 700/HongKongandChina22,

<https://www.hkmaps.hk/viewer.html>, accessed on 5 July 2024.

HKRS209-4-1. “KOWLOON AND PART OF NEW TERRITORIES 1903 (ORDNANCE SURVEY OFFICE, SOUTHAMPTON, 1904) (Map No. 99(1)-(17))”, 1903.

Aerial Photos of the Hong Kong Government

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 14 November 1924 (Photo Ref.: PEGASUS_RN_H_0026_0023).

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 10 November 1945 (Photo Ref.: 681_5-4154).

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 24 April 1949 (Photo Ref.: N81A_117-6016).

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 5 October 1959 (Photo Ref.: F64_775-0293).

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 25 January 1963 (Photo Ref.: 63_5123).

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 30 April 1976 (Photo Ref.: 13921).

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 16 April 1980 (Photo Ref.: 29695).

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 26 August 1992 (Photo Ref.: CN3075).

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 20 December 2009 (Photo Ref.: CW84460).

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 20 December 2014 (Photo Ref.: CW108641).

Survey and Mapping Office, Lands Department. Aerial Photo dated 13 July 2020 (Photo Ref.: E099533).

Books

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）。

梁濤：《九龍街道命名考源》（香港：市政局，1993年）。

Journals and Other Sources

「前篇」，番禺會所華仁小學 <https://www.puwy.edu.hk/OurSchool/page/History>（二零二四年七月四日瀏覽）。

鄭寶鴻，上海街與西貢街交界的照片，攝於一九五五年前後。個人收藏。