

立法會參考資料摘要

保存前達德學院

引言

在徵詢過古物諮詢委員會的意見後，民政事務局局長作為《古物及古蹟條例》(第 53 章)訂明的古物事務監督，決定根據該條例第 2A 條的規定，宣布屯門何福堂會所的馬禮遜樓及毗鄰土地為暫定古蹟，有效期為 12 個月。當局將於二零零三年四月十一日就這項宣布在憲報刊登公告，並已在二零零三年四月八日通知行政會議這項決定。

理據

文物價值

2. 馬禮遜樓見證了三個主要歷史時期：

- (a) *蔡廷鍇將軍的別墅*：馬禮遜樓的前身為蔡廷鍇將軍(一八九二至一九六八年)的別墅一部分，建於一九三六年。蔡廷鍇是討伐北洋軍閥及抗日戰爭期間的著名軍長，在一九三二年一月二十八日的一二八淞滬之戰中率領十九路軍孤軍作戰，對抗日軍侵略。
- (b) *達德學院的校舍*：一九四六至一九四九年，該幢建築物曾被用作達德學院的校舍。達德學院是一所與中國共產黨淵源深厚的大專院校。很多著名的中國學者，包括茅盾、柳亞子、翦伯贊、司馬文森、千家駒、郭沫若和沈鈞儒等，都曾在達德學院居住和講學。這在香港文化史上可謂一時無兩，至今仍為達德的校友津津樂道。一九四九年，學院因其政治背景而關閉。
- (c) *舉辦宗教活動的中心*：達德學院關閉後，倫敦傳道會購置了這所別墅，用作舉辦宗教活動的中心。倫敦傳道會後來在一九六一年把業權轉移予中華基督教會，該別墅亦繼續用來舉辦宗教活動，並在這個時期改名為何福堂會所，以紀念香港首位華人牧師 - 何福堂牧師。

馬禮遜樓

3. 前達德學院有三幢建築物，分別為馬禮遜樓、何福堂會所大樓及涼亭，現時該等建築物屬於屯門青山公路 28 號何福堂會所的一部分。馬禮遜樓是三幢建築物之中最重要的歷史建築物，值得加以保存，古物諮詢委員會亦贊同這個觀點。從歷史的角度看，這幢建築物曾用作蔡廷鍇將軍的別墅，之後成為達德學院的校舍主樓。從建築的角度看，這幢建築物體現了中西合璧的風格，在現今香港實屬少見。這幢建築物所在土地屬中華基督教會香港區會(該教會)所有，並劃為“政府、機構或社區”用途地帶，該建築物佔地 480 平方米，地盤位置圖及照片分別載於附件 B 及附件 C。

被拆卸的威脅

4. 前達德學院的建築物在一九九九年初次面臨被拆卸的威脅；當時，公眾知悉該教會擬與其合夥人在何福堂會所進行重建計劃。根據該項重建計劃，何福堂會所及毗鄰的兩所學校會拆卸，該教會地段及毗鄰的政府土地上會興建兩所標準校舍及五幢住宅大廈。該教會曾向地政總署申請原址換地(這亦是進行發展計劃的先決條件)，但該署從未提出有關換地要約。為進行重建工程，該教會需向城市規劃委員會申請修訂先前的獲准計劃，以加入與地盤面積、計劃地界、發展規範等與換地申請有關的修訂。為了保存該等歷史建築物，康樂及文化事務署曾聯絡該教會以尋求其他解決方案。雖然政府與該教會不斷磋商，該教會與發展商的重建計劃也在二零零二年九月擱置，但該教會仍在二零零三年三月一日向屋宇署提出拆卸計劃，要求該署批准其拆卸何福堂會所的歷史建築物。根據現行法例，除非有關歷史建築物已被宣布為暫定古蹟或古蹟，否則建築事務監督不能以保存文物的理由拒絕批准拆卸計劃。建築事務監督批准或否決該教會提出的清拆建議的最後限期為二零零三年四月三十日。在這情況下，政府別無選擇，只好根據第 53 章的規定採取法律行動，以防止該教會進行拆卸計劃。鑑於馬禮遜樓極有歷史價值，並為免對該教會日後如何使用有關用地施加過多限制，政府決定把馬禮遜樓宣布為暫定古蹟。

暫定古蹟的宣布

5. 為確保擬宣布為暫定古蹟的馬禮遜樓得到充分保護，古物事務監督已按照一般做法，把建築物外圍三米的地方劃為緩衝區，一併列入暫定古蹟範圍，但為免侵佔另一幢現有建築物，東面的緩衝區會縮小至兩米。因此，宣布列為暫定古蹟的總面積是 829 平方米。

6. 古物事務監督根據《古物及古蹟條例》第 2A 條，在行使宣布建築物為暫定古蹟的權力時，已徵詢古物諮詢委員會的意見。根據該條例第 6(1)(b)條，暫定古蹟不可拆卸，除非按照古物事務監督批給的許可證進行，則當別論。宣布暫定古蹟的有效期只有 12 個月。因此，當局宣布馬禮遜樓為暫定古蹟，該教會清拆該幢建築物的計劃實際上會暫緩 12 個月。政府可利用這段額外時間繼續與該教會磋商，為保存該幢建築物訂定雙方均接受的安排。根據《古物及古蹟條例》第 2C 條，擁有人可就該項宣布向古物事務監督提出上訴，如首次上訴失敗，可進一步向行政長官提出上訴。除非行政長官撤回該項宣布，否則行政長官會同行政會議是作出最終決定的主管當局。

7. 即使該幢建築物已宣布為暫定古蹟，擁有人仍可根據《古物及古蹟條例》第 6 條，向古物事務監督申請許可證，拆卸該幢建築物。如申請遭拒絕，而擁有人能夠證明因該項宣布而蒙受經濟損失，則擁有人可以根據《古物及古蹟條例》第 8 條申索補償。如未能就補償額與古物事務監督達成協議，擁有人可向區域法院申請作出評定。區域法院可應上述申請而按情況判給申請人區域法院認為合理的補償。

8. 該項宣布將於二零零三年四月十一日在憲報刊登，並即時生效。這個項目其後會在二零零三年四月三十日提交立法會進行不否決或不提出修訂的議決程序，而這是根據既定程序可提交立法會的最早日期。由於政府須趕及在建築事務監督於二零零三年四月三十日或之前批准拆卸工程前給予馬禮遜樓法定保護，政府不能把該項宣布的生效日期延遲至整個進行不否決或不提出修訂的正常議決程序結束當日（即二零零三年五月二十八日，或如果被立法會推遲，則會延至二零零三年六月十八日）。

其他方案

9. 我們已考慮過其他方案，但發現並不可行，現解釋如下

(a) 容許該教會拆卸建築物

如容許該教會拆卸建築物，一幢標誌着一段重要中國和香港歷史的珍貴歷史建築物便會蕩然無存。這亦有違公眾的信念及期望，因為他們都十分贊成保存這項寶貴文物。

(b) 宣布馬禮遜樓為古蹟

如當局根據《古物及古蹟條例》宣布馬禮遜樓為古蹟，該幢建築物便不能拆卸，除非按照古物事務監督批給的許可證進行，則不在此限。這項保護永久有效。《古物及古蹟條例》第3及4條規定，當局須要採取更多步驟，包括給予該教會一個月時間(或在行政長官所容許的較長期限內)，向行政長官提出反對，因此，政府正式宣布馬禮遜樓為古蹟的最早日期將會在二零零三年四月三十日之後。在作出該項宣布後，該教會可以一如上文第7段所述宣布暫定古蹟的情況，申索補償。不過，鑑於把有關建築物宣布為古蹟需時較長，以及為了爭取時間與擁有人進行磋商，我們不認為這個方案可行。

影響

10. 建議的宣布符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對生產力、環境和可持續發展沒有影響。給予該建築物法定保護，使其暫時免被拆卸，讓當局可與該教會進行磋商，這可顯示當局十分尊重私人物業的業權，有助社會人士對物業市場產生信心。這項宣布的有效期只得12個月，該教會現時使用馬禮遜樓的方式在該段期間內不會受到影響。

11. 我們要待該教會提出有理據的補償申索，才可估計建議對財政的影響。不過，該項宣布僅屬臨時性質，而該教會現時使用該幢建築物的權利也不會受影響，因此這類申索涉及的款額應該不大。由於該建築物仍屬該教會所有並由其管理，故建議對人手並無影響。

公眾諮詢

12. 這項建議與古物諮詢委員會在二零零三年三月十九日提出的建議一致。屯門區議會亦曾在二零零三年三月二十日討論這個問題，並通過議案，強烈促請政府保存該學院的歷史建築物，以及與物業擁有人解決補償問題。

宣傳安排

13. 我們會發出新聞稿，並安排發言人解答傳媒和公眾的查詢。

背景

14. 根據該教會在一九九九年建議的何福堂會所重建計劃，該址現有的建築物和兩座毗鄰的學校(拔臣小學和何福堂書院)將會拆卸，以便興建兩座加以改善的學校和五座住宅樓宇。康樂及文化事務署在過去兩年與該教會進行了一連串討論，希望該教會同意保存該等歷史建築物。雙方曾討論多個方案，但最終亦未能達成協議。

15. 該教會在二零零三年三月一日向屋宇署申請批准其拆卸計劃。如建築事務監督不能拒絕批准拆卸計劃(見上文第 4 段)，而該教會又在圍板及其他工地安全措施方面令建築事務監督滿意，並取得其批出的拆卸工程同意書，該教會可着手進行拆卸工程。建築事務監督須在收到施工同意申請書 28 天內處理該申請。

查詢

16. 如對本立法會參考資料摘要有任何查詢，請與民政事務局首席助理秘書長(文化) 2 林耀棠先生聯絡(電話：2594 6608)。

民政事務局

二零零三年四月十日

立法會參考資料摘要附件

保存前達德學院

附件 A — 屯門青山道 28 號前達學院歷史及建築評估

附件 B — 前達德學院地盤位置圖

附件 C — 馬禮遜樓照片（前達德學院主樓）

屯門青山道 28 號前達德學院歷史及建築評估

位於屯門青山公路何福堂會所內的歷史建築物是著名抗日將領蔡廷鍇於一九三六年所建¹，其歷史發展可分為三個階段：第一階段（1936-1946）為蔡廷鍇將軍的別墅；第二階段（1946-1949）為達德學院的校舍；第三階段（1950 至現在）為宗教團體作宗教用途。現存的馬禮遜樓及何福堂會所大樓為其中最早期的建築物。

這建築物曾是國民黨著名北伐及抗日將領蔡廷鍇的別墅。蔡廷鍇（1892-1968），廣東羅定縣人，農民家庭出生，自幼父母雙亡，曾當過農民、裁縫和牛醫。十九歲時入伍從軍，在反清革命和討伐北洋軍閥的戰爭中均立下顯赫的戰功。一九三零年，蔣介石把六十及六十一師改編為著名的十九路軍，並任命蔡廷鍇為軍長。在一九三二年「一·二八」淞滬之戰中，蔡廷鍇親率十九路軍孤軍作戰，迫使日軍陣前易帥，擊退日軍對上海地區的進犯，從此名聲大震。及後，蔡廷鍇率師入福建，於一九三三年發動「閩變」，號召抗日反蔣，並參加了福建人民革命政府。革命失敗後，蔡軍退守泉州。其間，蔡廷鍇曾寓居香港，因酷愛屯門的優閑的野外生活，故一九三六年於屯門建洋式別墅居住，以舒緩平日工作的壓力。在別墅前有牌坊狀的門框，橫額則寫著別墅的名稱「瀧江別墅」，另於青山公路旁亦聳立著寫著「芳園」的牌坊。

一九四六年，蔡廷鍇將瀧江別墅免租借予達德學院作為校舍，而他亦擔任達德學院的校董。達德學院是第一所被香港政府明令取銷註冊資格的學院，這事件反映出一九四七年至四九年間英國政府與中國共產黨外交關係的轉變。創辦達德學院的契機早見於一九四六年，當時周恩來在會見中共廣東區委負責統戰和海外工作的連貫時，曾提出內戰局勢緊張，很多支持中共的文化界人士要轉移香港，故此要求廣東區委為他們安排生活及工作，由此萌生建立一所大學的念頭。達德學院的第一任校長為國民黨左派的陳其瑗，他於二十年代曾參與籌辦廣州中山大學，亦曾任廣州國民大學校長。

達德學院的宗旨是倡議「學習自動、學術自由、生活自治」的實踐。於一九四六年組成達德學院的籌備委員會，由陳其瑗當主任，楊伯愷、黃藥眠、曾偉為當委員。一九四六年九月中旬，蔡廷鍇免租借出他在新界青山新墟的別墅「芳園」為校址。達德學院於一九四六年十月十日正式宣告成立，並於二十日正式上課，但該校直至一九四七年十二月十八日，才獲香港教育司發給執照。

達德的學生人數由創校初期的一百八十人增至一九四八年時的二百六十五人。達德的學生來源包括東江縱隊北撤後留在廣東的年青幹部、內地參加地下活動被通緝或受懷疑的學生、南洋華僑青年和香港及內地慕名而來的青年。其中以華僑學生留校時間最長，至於國內學生，大部分都因工作需要或為經濟狀況所迫，留校學習時間較短。達德開辦的課程主要分為四年制的商業經濟、法政和國

¹ 蔡廷鍇《蔡廷鍇自傳》，頁 439 載：（民國廿四年）．．．吾妻已在香港新界新圩附近買得一、二十畝田，并著手建一小房屋，但尚未竣工，我甚欲恢復我耕田的舊業，即搬往青山暫住。另頁 441 載：（民國廿五年）．．．她（蔡妻）前建之小房屋不合我意，當時建築費用甚廉，乃決心自己設計建洋房一間，著永泰公司鄧玉庭來議價。結果以一萬七千元包工包料，限四月完成，今居住的問題已可解決。

文班，及兩年制的新聞專修班和大學預備先修班，當中以商業經濟班學生最多。

達德學院的教育方針與國內傳統的教育理念迥異，達德校友最常提及的，是達德學院那民主、自由和進步的氣氛。相對於國民黨於國內日漸收緊文字查禁的法令和 policy，香港擁有較大的言論和出版空間，學院提倡閱讀自由，使學生能得到一個大讀「禁書」的機會。此外，達德亦提倡自由跨系學習、小組學習、獨立鑽研和自由參加各種課外活動等，在學習過程中，學院鼓勵學生各抒己見，甚至可批評老師與講者的觀點，這與國內單向教條式的教學法可謂大相逕庭。達德學院的另一創舉，是於一九四八年成立的院務委員會，由職員、教授、學生三方面組成，為學院最高行政管理權力機構，開創師生共同參與校政的先河。

達德學院在港辦學的歷史雖只有短短三年，但其間知名學者雲集，主要原因是不少知識分子，既不容於國民黨的統治，便南下至香港暫避，以作新的開始，遂造就了達德學院風雲際會的盛況。這在香港文化史上可謂是一時無兩，至今仍為達德的校友津津樂道。

一九四九年二月二十二日，港督會同行政局下令封閉達德學院，中共中央香港分局遂召開會議討論善後工作，作出了四項重要決定：一．協助部分教師、學生轉入其他單位工作、學習；二．商經系大部分同學轉入建中專科學院學習銀行、財經業務；三．部分教師、學生（大多數是從海外回國的僑生）乘船北上解放區，由黨中央有關部門安排工作；四．志願參加武裝鬥爭的學生轉入華南各地游擊區。

學院三屆學生的總數約有千餘人²，一九四七年中共恢復華南游擊戰爭後，各游擊區分別召回在達德學院就讀的所屬幹部。據當時負責派送閩、粵、贛區幹部張明生的回憶，從一九四七年五月至四九年初，派送到華南各地參加農村武裝鬥爭的同學約有一百多人。達德學院培育了一批年青幹部，然後回到原住地擴散工作，部分在中共建國後在中央行政架構中身居要職。³

在瀧江別墅作為達德學院校舍期間，別墅主樓成為達德學院的主樓，學院各個辦公室及教室均設於主樓內。位於主樓東南方的一幢紅磚築砌建築物稱為「紅樓」，為達德學院的女生宿舍。當時紅樓門外擺放著拆疊式木制餐桌，為當時露天食堂的部分。位於主樓西北面的木架構建築為「民主禮堂」，是由第四屆學生自治會籌建的，當時民主禮堂正門的門匾為李濟深的題字。民主禮堂現在已改為三合土建築，並用作何福堂會所的飯堂。

達德學院關閉後，倫敦傳道會（即今世界傳道會）購下這所校舍，並借予中華基督教會作女宣教師學校，專門訓練本地女宣教人才，其後易名為「香港神學院」，培訓本地宣教師成為聖職人員。後因崇基學院宗教系成立，神學院遂遷入崇基學院續辦，而院所則曾作外國來港研究傳教工作的討論場所。一九六一年，倫敦傳道會把會所業權正式轉移予中華基督教會，只象徵式收取一元為紀。一九六三年何福堂書院成立，現在的何福堂會所成為當時的學生宿舍。直至六零年代

² 《達德學院的教育實踐》，頁 56。

³ 《達德學院的教育實踐》，頁 58：「……據 1985 年的不完全統計，現任職務中，有省級幹部 1 人，司、局、廳級幹部 40 人，處級幹部 85 人，科級幹部 60 餘人，正、副教授和研究員 11 人，講師、工程師 20 人，專業作家 1 人……」

中期，何福堂會所才正式成為退修用的會所。何福堂會所是為紀念香港第一位華人牧師 - 何福堂牧師而命名的。

何福堂會所現址有三幢與達德學院有密切關係的歷史建築物 / 構築物，分別為馬禮遜樓（前達德學院主樓）何福堂會所大樓（前達德學院女生宿舍，又名“紅樓”），以及馬禮遜樓外的涼亭。

馬禮遜樓建於一九三六年，是何福堂會所用地上歷史最悠久的建築物。該建築物樓高兩層，初看像是由結實的花崗岩石建成，但其實是抹上一層上海的泥灰後，再刻上巧工測線使其看來像石。建築物的正面以一九三零年代流行的裝飾派藝術的建築風格建成，這種風格可能受當時由上海大量來港的工匠所影響。

大樓正門位於凹入的開間，兩旁各有一向外伸展而上下兩層均有突肚窗的開間。正門頂部（或胸牆）的建築設計別緻，梯級形式的鋪排（有時稱之為「金字塔形塔」），反映出美國大城市高聳大樓的外貌。雖然這種建築形式可能與阿茲特克或埃及人的藝術有關，但高樓大廈那金字塔式梯級形狀的起源，卻平凡不過。為了防止過分擠逼和盡量增加光線與空氣的流通，美國一九一六年的分區法例禁止建築這類密封式的大廈。相對樓宇所佔的總地面空間而言，越高的樓宇樓身便越狹窄。

狹長的窗戶裝上鐵製窗扉，上方開有看來是原裝的氣窗。入口各扇大門鑲有幾何圖案玻璃，橫楣上方開有相配的氣窗。入口兩側設有三角形高身花槽，栽種了修剪整齊的灌木和針葉樹木（可能是諾福克松樹）。

大樓側面和後面雖然沒有甚麼建築特色，但有齒飾模製壁緣在屋頂的胸牆下圍繞大樓各處。大樓後面曾建有附屋和加建物，側面外牆有多條管道用以供應大樓住宿所需。大樓後面和側面窗戶的比例和排列方式，一般與正門的窗戶配合。

屋頂的主要特色，是塔樓式結構，廡殿式的屋頂鋪上青釉中國式瓦片，還有兩層髹上紅漆的挑出椽子，構成周圍繞著寬邊的懸臂式屋簷，每個角落有模壓的斗拱。屋脊和廡殿的裝飾包括幾何設計、獸形化的龍狀青釉裝飾品，是商代和周初流行的建築特色。

建築物內部有很多有趣的建築特色，包括有三十年代流行的門窗、原有的地磚和配以裝飾派藝術柱杆和熟鐵扶欄的精緻木樓梯。牆壁和天花相當樸素，屬極簡抽象派藝術，天花飾以簡單的格子和穹窿。大部分門窗看似原裝，改建極少。

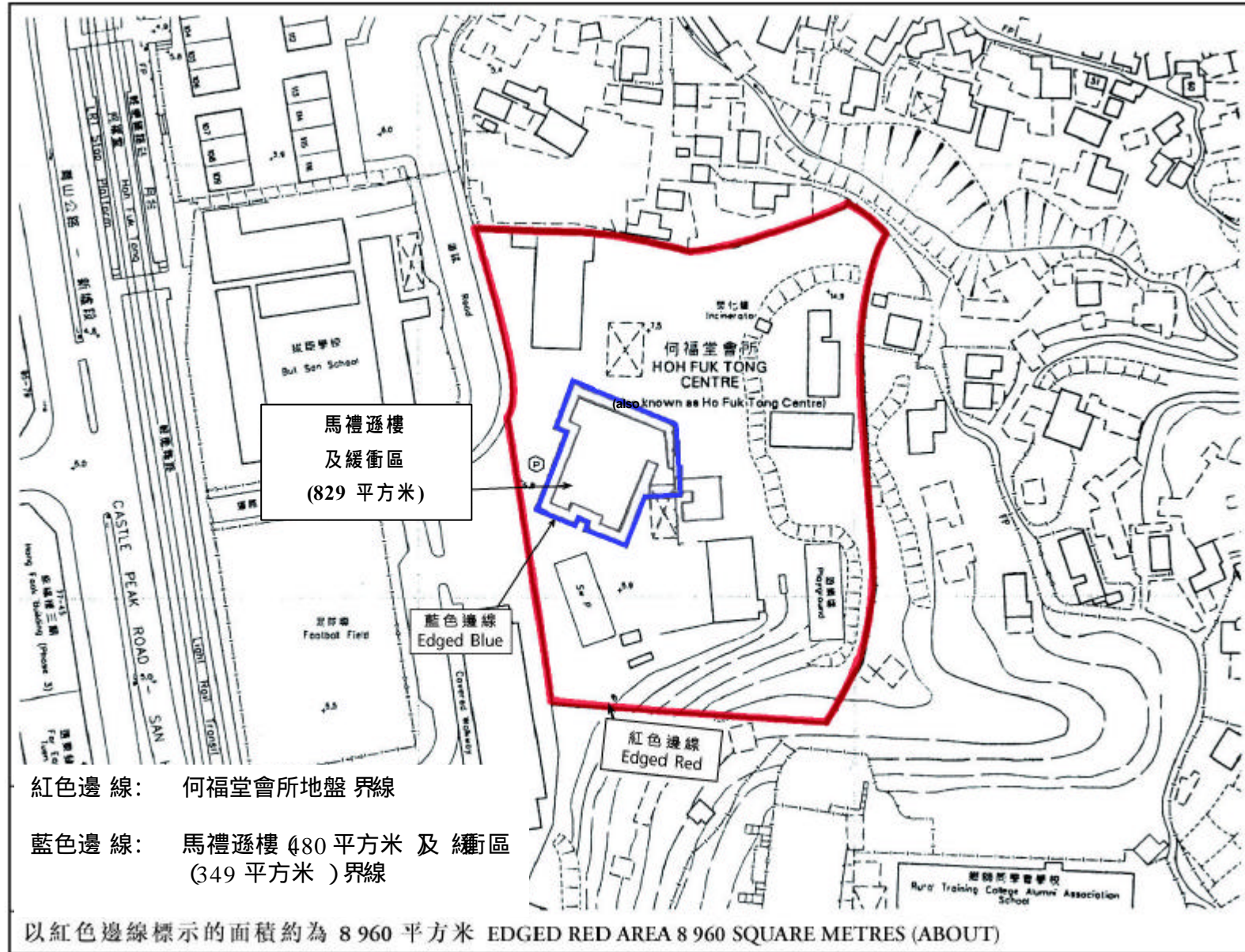
該處另一座古老的建築物為何福堂會所大樓，建於一九四零年代，用作前達德學院的女子宿舍。由於大樓以紅磚築砌而成，故亦稱為「紅樓」。

這座紅磚大樓樓高兩層，採用荷蘭式砌合法（即丁磚與順磚交錯的方法）建成。大樓的窗沿與窗沿之間的水平線均以豎砌磚（即立砌磚）砌成一條條橫向條紋。而窗口則呈方形或矩形，並裝有金屬窗框。大樓的背面建有一個設計簡單樸實的鋼筋混凝土露台。大樓側面的設計十分簡單，並無附加任何建築的修飾或裝飾。圍繞大樓具裝飾派藝術風格的圍牆依然存在。

這座大樓外牆主要的建築特色是具有裝飾派藝術風格的前門入口處。正門設於一個扶垛式的基座之上，並刻有緣飾框線，前面放了一塊巨大的凹槽拱頂石。門口兩邊各設有一個狹窄的窗口，其上看似一個箱形的懸臂式一樓露台。一樓的大門與窗口的設計組合與地下的設計相同，中央開間的頂部建有一個充滿現代風格的扁平三角形山牆。

大樓的內部仍然保留著許多原有的特色，包括窗、門、樓梯和彩色地磚。牆壁和天花的設計相當簡單樸實，天花以簡單的緣飾鑲板和凹圓線腳建成。

何福堂涼亭約建於一九三六年，是一座小型的構築物，坐落於一個五角形的基座之上。涼亭建有五條簡單的水磨石方形支柱和中式的青釉瓦屋頂，其頂部四周形成多個凸出的屋簷，中央則裝有一個球飾（即球形尖頂飾）。涼亭設有照明設施和座位間。這座構築物的裝飾方法十分簡單，包括回紋細工圖案的扶欄節間和屋簷下髹上了彩色的波浪飾的簡約雕帶。





馬禮遜樓（前達德學院主樓）

Morrison Building (Main building of the Former Dade Institute)