

資料文件

立法會民政事務委員會

宣布馬禮遜樓為古蹟

目的

本文件告知委員，民政事務局局長作為《古物及古蹟條例》(第 53 章)(條例)訂明的古物事務監督，已於二零零三年十月三十一日根據條例第 4 條，向屯門何福堂會所的擁有人，即中華基督教會香港區會(擁有人)送達書面通知，表明其擬宣布馬禮遜樓(該建築物)為古蹟的意向。

先前的宣布

2. 我們透過二零零三年四月十日的立法會參考資料摘要告知委員，由於擁有人在二零零三年三月一日向建築事務監督提交申請，徵求批准拆卸何福堂會所內的建築物，古物事務監督將會根據條例第 2A 條宣布該建築物為暫定古蹟，使其受到臨時保護。其後，該建築物在二零零三年四月十一日獲宣布為暫定古蹟。我們按一般的做法，包括立法會先訂立後審議的程序，處理該項宣布，宣布的有效期為 12 個月。

文物價值

3. 該建築物的歷史價值在香港歷史上可說獨一無二。該建築物建於一九三六年，為一九三七至一九四五年抗日戰爭期間著名十九路軍的軍長蔡廷鍇將軍(一八九二至一九六八年)的別墅的一部分。一九四六至一九四九年，該別墅曾被用作達德學院的校舍。達德學院是在周恩來和董必武指導下創辦的大專院校。學院建立後，多位

當時的中國傑出學者如茅盾、柳亞子、翦伯贊、司馬文森、千家駒、郭沫若及沈鈞儒均到此講學，培育了不少年青知識份子。該建築物見證香港在近代中國歷史及中華人民共和國建國史上所扮演的獨特角色。該建築物的歷史和建築價值詳盡評估載於附件 A，地盤位置圖及照片則分別載於附件 B 及附件 C。

目前情況

4. 繼當局在二零零三年四月十一日宣布該建築物為暫定古蹟後，康樂及文化事務署(康文署)和地政總署就長期保護該建築物一事，繼續與擁有人磋商，但未能達成協議。政府表示，視乎是否能夠達成協議及是否獲得批准撥款，如擁有人同意保存該建築物，並按照待定的時間表開放該建築物予公眾人士參觀，政府會負責修復和維修該建築物。擁有人沒有接納有關建議。

5. 擁有人也在二零零三年四月十五日向古物事務監督另外提交兩項申請，要求根據條例第 2C 條撤回有關宣布，以及根據條例第 6(1)條徵求准許拆卸該建築物。古物事務監督在二零零三年五月九日拒絕該兩項申請。擁有人於是在二零零三年五月二十日向行政長官提出呈請，反對該項宣布。行政長官其後把該項反對轉交行政長官會同行政會議。該項反對現時正在處理中。

宣布古蹟

6. 根據條例第 2B 條，位於私人土地範圍的暫定古蹟的宣布有效期不可延展，因此，現時宣布所賦予的法律保護亦會在二零零四年四月十日後失效。由於擁有人先前曾向建築事務監督申請拆卸許可，其後又向古物事務監督申請批准拆卸建築物，擁有人可能會在該項宣布的有效期屆滿時，再次向建築事務監督申請拆卸許可。根據現行法例，如申請符合技術規定，建築事務監督便須加以處理，並在 30 天內予以批准。因此，我們必須考慮在現有暫定古蹟宣布的有效期屆滿前，根據條例第 3 條，宣布該建築物為古蹟。

7. 根據條例第 3 條，古物事務監督在諮詢古物諮詢委員會並得到行政長官批准後，可循第 4 條規定的以下程序透過憲報公告宣布該建築物為古蹟：

- (a) 古物事務監督須把書面通知送達擁有人及該私人土地的任
何合法佔用人，表明其擬宣布建築物為古蹟的意向；
- (b) 該擁有人或合法佔用人可在 1 個月內，或在行政長官所容
許的更長限期內，向行政長官提出呈請，反對^{註 1}該項擬作
出的宣布；
- (c) 行政長官考慮有關反對後，可指示—
 - 不得作出該項擬作出的宣布；或
 - 將反對轉交行政長官會同行政會議；以及
- (d) 行政長官會同行政會議考慮有關反對後，可指示—
 - 古物事務監督按照第 3 條作出該項擬作出的宣布；
 - 作出該項擬作出的宣布，但須作出其認為適當的更改
或附加其認為恰當的條件；或
 - 不得作出原擬作出的宣布。

經憲報公告的宣布亦會以一般的處理方法，交由立法會進行先訂立後審議的程序。

8. 要完成上述的法定程序需時數個月，因此，我們別無選擇，只好現在就展開宣布程序。因此，古物事務監督在諮詢古物諮詢委員會後，已於二零零三年十月三十一日把書面通知送達何福堂會所的擁有人及合法佔用人，表明其擬宣布該建築物為古蹟的意向。擬作出的宣布適用於該建築物本身，其面積約 480 平方米。一如先前作出的暫定古蹟宣布，我們已根據條例第 3(2)條，把建築物外圍約 352 平方米的地方劃為緩衝區，一併列入宣布古蹟範圍，為古蹟提供保護。此外，我們亦已在宣布範圍內包括約 418 平方米的地方作為通道，利便前往巡查

^{註 1} 第 4 條有關提出反對的條文只在作出宣布前有效。當局在根據第 3 條作出有關古蹟的宣布後，任何人士均不得根據條例再次提出反對。

建築物和日後進行維修工程。條例第 3(2)條賦予古物事務監督權力，可把古蹟的任何鄰接土地列入宣布的古蹟範圍，以保護古蹟或利便前往古蹟。因此，宣布的總面積約為 1 250 平方米，只佔擁有人先前擬議重建範圍的一小部分。擬作出的宣布範圍載於附件 D 的圖則。如將來擁有人提出任何有關更改通道界線以配合其重建計劃的建議，政府會作出考慮。

9. 送達通知並不影響擁有人就較早時暫定古蹟宣布所提出的反對。如上文第 7 段所解釋，在送達通知後，擁有人或合法佔用人可根據條例第 4 條，向行政長官提出呈請，反對該項擬作出的古蹟宣布。該項經憲報公告的宣布，也會交由立法會進行先訂立後審議的程序。

10. 有關的古蹟宣布不會影響該建築物的用途或物業擁有權。只要符合有關的法例要求，以及該建築物得以原址保存並適當納入未來發展計劃內，物業擁有人仍可進行重建計劃。政府在有需要時樂於提供這方面的意見。

補償

11. 如上文第 4 段所述，我們已向擁有人建議，政府會負責修復和維修該建築物，但建議遭拒絕。條例亦訂明有關補償的條文。擁有人或合法佔用人如根據該等條文能證明其蒙受經濟損失，便可申索補償。

其他方案

12. 要完成宣布該建築物為古蹟的法定程序需時數個月，加上擁有人先前曾提交拆卸該建築物的申請，因此，我們別無選擇，只好現在就採取行動，以宣布該建築物為古蹟，作永久保護。否則，本港將損失一項珍貴的文化遺產。

背景

13. 該建築物是屯門市地段第 117 號餘段何福堂會所用地範圍內最重要的歷史建築物，現時用作宗教中心。擁有人以不得轉讓的契約持有該地段。契約限制該建築物只能作非牟利用途(即青年中心、學校和職員宿舍)，而且土地用途不准更改。在一九九八年七月，擁有人根據《城市規劃條例》第 16 條的規定，向城市規劃委員會(城規會)提出有關地段的規劃申請。建議的計劃包括收納地段毗鄰一大幅政府用地；拆卸何福堂會所用地範圍內的所有建築物及毗鄰現有兩所學校，以及在會所及學校清拆後，在原址分別興建兩所重置學校及五幢住宅樓宇。

14. 在一九九九年一月，城規會批准有關規劃申請，並列明附帶條件。由於在申請用地範圍內並沒有法定古蹟、經評定等級的建築物或已知的考古遺址，按當時慣常做法，規劃署在處理申請時無需諮詢康文署轄下古物古蹟辦事處(為加強保存文物的成效，當局由一九九九年九月起推行新措施：每當規劃署處理涉及建於一九六零年以前的建築物的重建計劃時，都必須徵詢古物古蹟辦事處的意見)。因此，城規會在考慮擁有人根據第 16 條提出的規劃申請時，並不知悉何福堂會所用地所具有的歷史價值。不過，在城規會向擁有人發出的批准信中列明，即使城規會批出規劃許可，也不表示政府會給予有關發展計劃所需的其他批准。為使計劃得以盡快展開，擁有人向地政總署申請修訂土地批約，容許其進行擬議的發展計劃。由於擁有人建議在發展範圍內包括毗鄰的政府用地，有關修訂將以換地方式進行。

15. 在處理擁有人的換地建議時，地政總署曾向擁有人指出，在進行換地之前，必須解決一些尚待處理的問題，包括保存歷史建築物和更正已批給的第 16 條規劃許可中的用地數據，而擁有人亦必須重新取得根據第 16 條批給的規劃許可。擁有人曾於二零零一年五月根據第 16 條重新提出規劃申請，但卻於同一個月內撤回有關申請。修訂土地批約／換地的程序在二零零二年四月左右終止。

16. 在古物古蹟辦事處於一九九六年至二零零零年間就建於一九五零年以前的建築物進行的全港調查，何福堂會所用地在一九九九年七月成為已載錄建築物。該項調查載錄了約九千幢建於一九五零年以前的建築物，但仍須再作調查以確定個別建築物的文物價值。二零零零年十月十三日，在屯門區議會轄下的文物工作小組會議席上，有意見認為何福堂會所用地內某些建築物值得保存，古物古蹟辦事處在該會議上方得悉擁有人的擬議發展計劃。古物古蹟辦事處隨後採取行動，確定該用地範圍內的建築物的歷史價值。其後，康文署與擁有人進行了

一連串討論，希望令擁有人同意保存在何福堂會所用地範圍內的重要歷史建築物。雙方曾就不同的建議進行討論，但未能達成協議。

17. 二零零三年三月一日，擁有人就拆卸何福堂會所用地範圍內的所有建築物，向建築事務監督提交申請。該建築物是何福堂會所用地範圍內最重要的歷史建築物，為免其受即時拆卸的威脅，古物事務監督在二零零三年四月十日宣布該建築物為暫定古蹟。該項宣布的有效期將於二零零四年四月十日後屆滿，且不得延展，因此，當局有需要採取行動宣布該建築物為古蹟，以作長期的法定保護。

民政事務局

二零零三年十一月十三日

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。當時港督葛量洪，在下令封閉達德學院後，向殖民地部的報告中亦有提及達德學院的師資：

「(達德學院)老師包括一些有才能及學識淵博的教授，其中不少是親共的，他們包括鄧初民、陳此生、千家駒²、海龔彬、梁嘉，及其他中國民主同盟或親共人物。隨著學院的發展，教授的人數亦增加，也吸引了不少知名人物如郭沫若，以及從馬來西亞及荷屬東印群島來的一些左翼或共黨人物到校(任教)。」³

此外，新華社社長喬冠華、著名文人茅盾、國學大師郭沫若、民主派人士何香凝⁴、李濟深、劉王立明和譚平山等也曾在達德學院講學。

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⁵，一九四七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。⁶

² 著名中國經濟學家，在 1946 至 1949 年間任教於達德學院。千氏曾任中國民主同盟中央委員會主席和中國人大政治協商委員會委員，並於多份香港報章上發表過有關政治和經濟的論文。

³ 港督致殖民地部大臣書函 C.O., 2 Apr 1949, 見英國外交部檔案 FO371/75780。

⁴ 何香凝為孫中山親密戰友廖仲愷之妻子，國民黨人，曾到達德講學，四九年後曾任中華人民共和國政協副主席，文聯副主席，人大常委，中華婦女聯合會名譽主席等職。

⁵ 《達德學院的教育實踐》，頁 56。

⁶ 《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

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築建這類密封式的大廈。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。

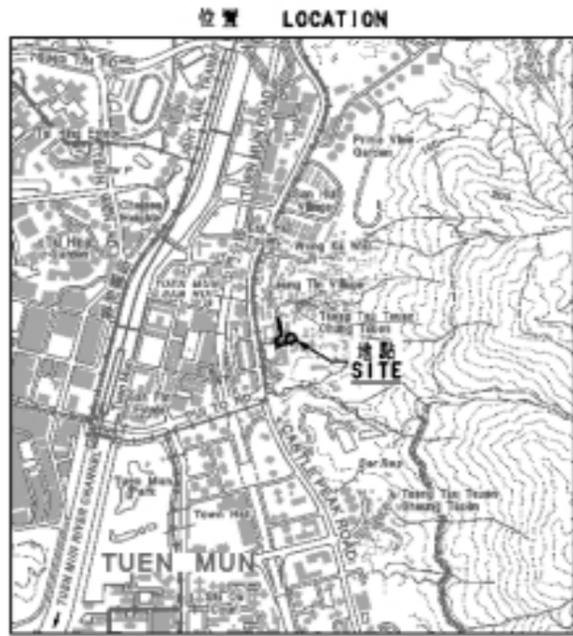
大樓的內部仍然保留著許多原有的特色，包括窗、門、樓梯和彩色地磚。牆壁和天花的設計相當簡單樸實，天花以簡單的緣飾鑲板和凹圓線腳建成。

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。

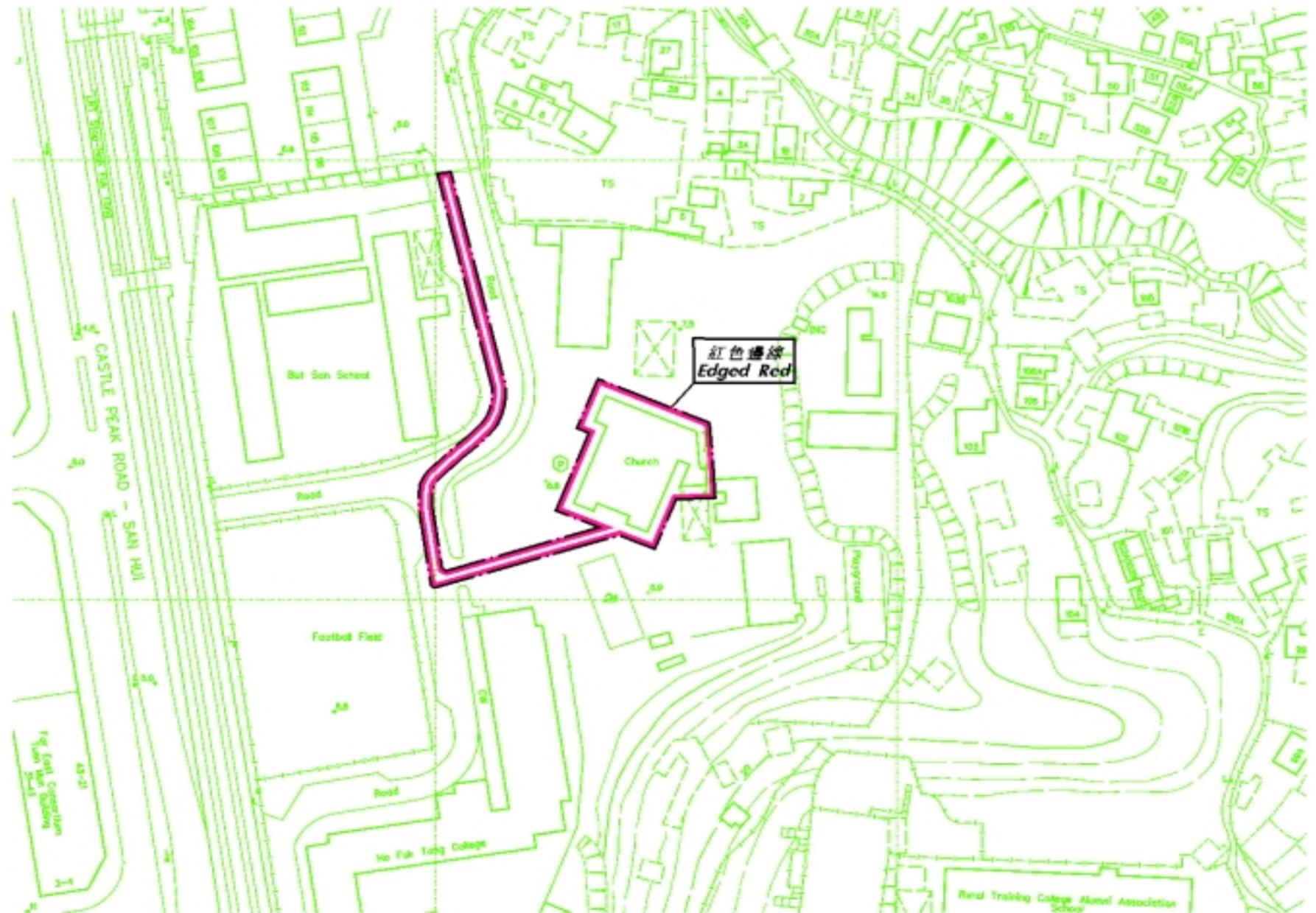


馬禮遜樓（前達德學院主樓）

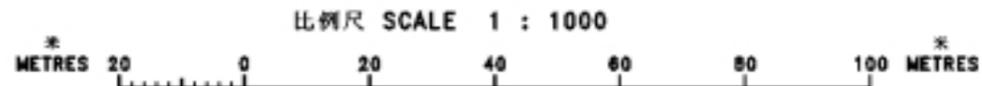
Morrison Building (Main building of the Former Dade Institute)



比例尺 SCALE 1 : 20000



以紅色邊線標示的面積約為 1 250 平方米 EDGED RED AREA 1 250 SQUARE METRES (ABOUT)



地政總署 屯門測量處
District Survey Office, Tuén Mun
Lands Department

古物及古蹟條例 (第 53 章)
根據第4(2)條送交的新界屯門何福堂會所內稱為馬福邊樓的建築物及其鄰接土地圖則
ANTIQUITIES AND MONUMENTS ORDINANCE (CAP.53)
PLAN OF THE BUILDING KNOWN AS "馬福邊樓" AND ITS ADJOINING LAND WITHIN
THE HOH FUK TONG CENTRE (ALSO KNOWN AS HO FUK TONG CENTRE), TUEN MUN,
NEW TERRITORIES, FOR SERVICE UNDER SECTION 4(2)

檔案編號 File No. LD DSO/TM 13/25
測量圖編號 Survey Sheet No. 6-SW-6B
發售新圖編號 Layout Plan No. -----
參考圖編號 Reference Plan No. -----
圖則編號 PLAN No. TMM2045c