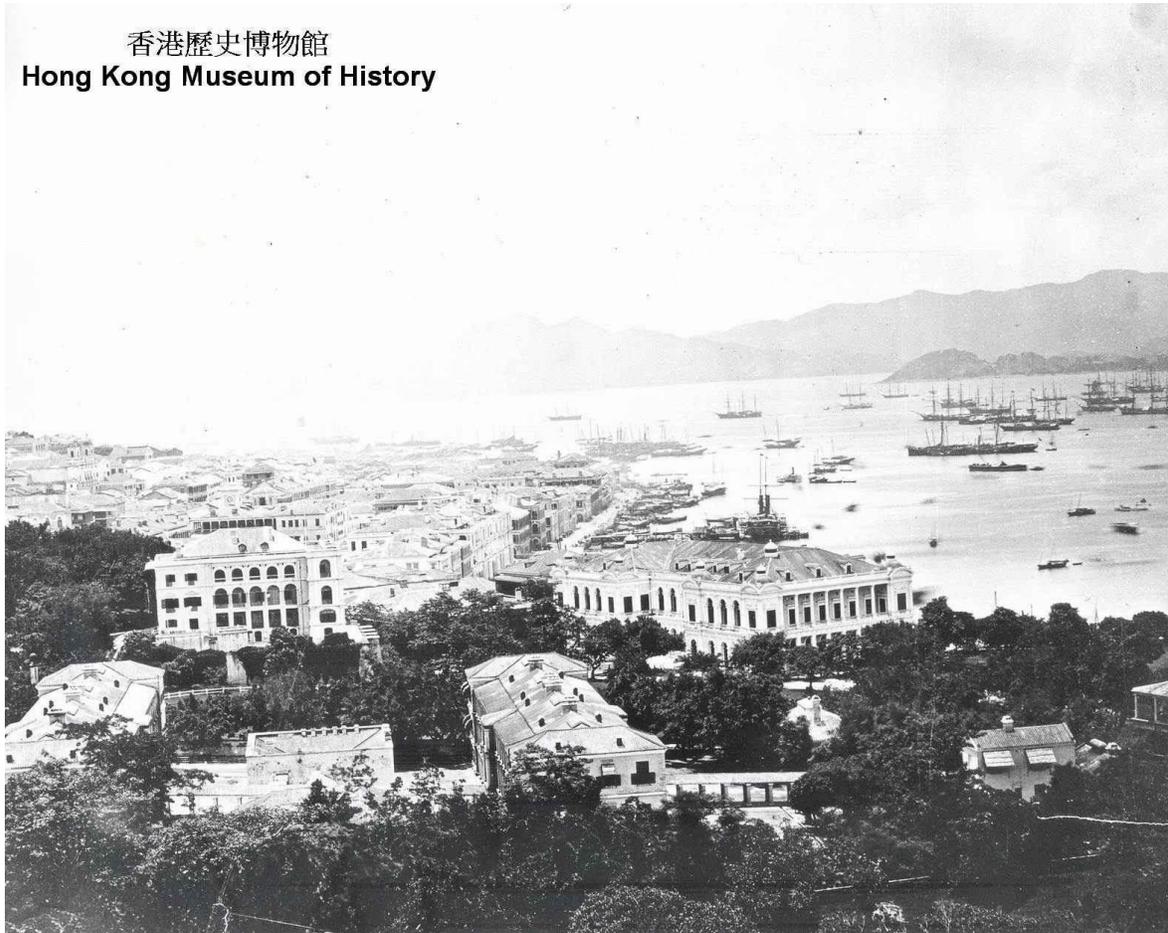


戰爭與和平：  
由美利兵房土地用途變遷看香港城市發展與空間規劃



王肇枝中學

蔡超穎

宋椿蕾

何卓男

葉趣林

黃亦莊

2014年4月

## 目錄

---

第 1 章：引言	1
第 2 章：消失的風景	3
2.1 尋覓消失的風景	3
2.2 答案揭盅	5
第 3 章：美利兵房再發現	6
3.1 鬧市裡的美利兵房	6
3.2 美利兵房的佈局	8
3.3 美利樓	12
第 4 章：由軍事用地到黃金地段	13
4.1 戰後發展與中區商業用地壓力	13
4.2 由協商到協議	14
4.3 英資的如意算盤	16
4.4 美資暗渡陳倉	17
4.5 美利兵房用地發展	19
第 5 章：總結	22
5.1 由美利兵房看政府的古蹟保育取態	22
5.2 政府管治的核心價值	26
參考文獻	i

## 第 1 章 引言



大會提供的照片攝於一八七零年代，附加文字為「一八七零年代從旗桿屋眺望中區景貌」。圖中可見當時香港中區的城市景貌和維多利亞港，較引人注目的就是圖片中間兩座大型的歐式建築和前景樹叢裡兩列特別的建築。圖片右方是一個港灣，停泊了多艘船隻，從船上的桅桿可見，當時香港處於帆船年代，遠處更有一些島嶼。

香港經濟不斷發展，城市面貌瞬息萬變，圖中所有景物經已面目全非，從這張圖片去尋找它現今確切的位置和其中的轉變十分困難的，如果能夠找到圖片裡建築物的真正分身和箇中的變化，甚具挑戰性。我們為了得到更多圖片中不同建築物

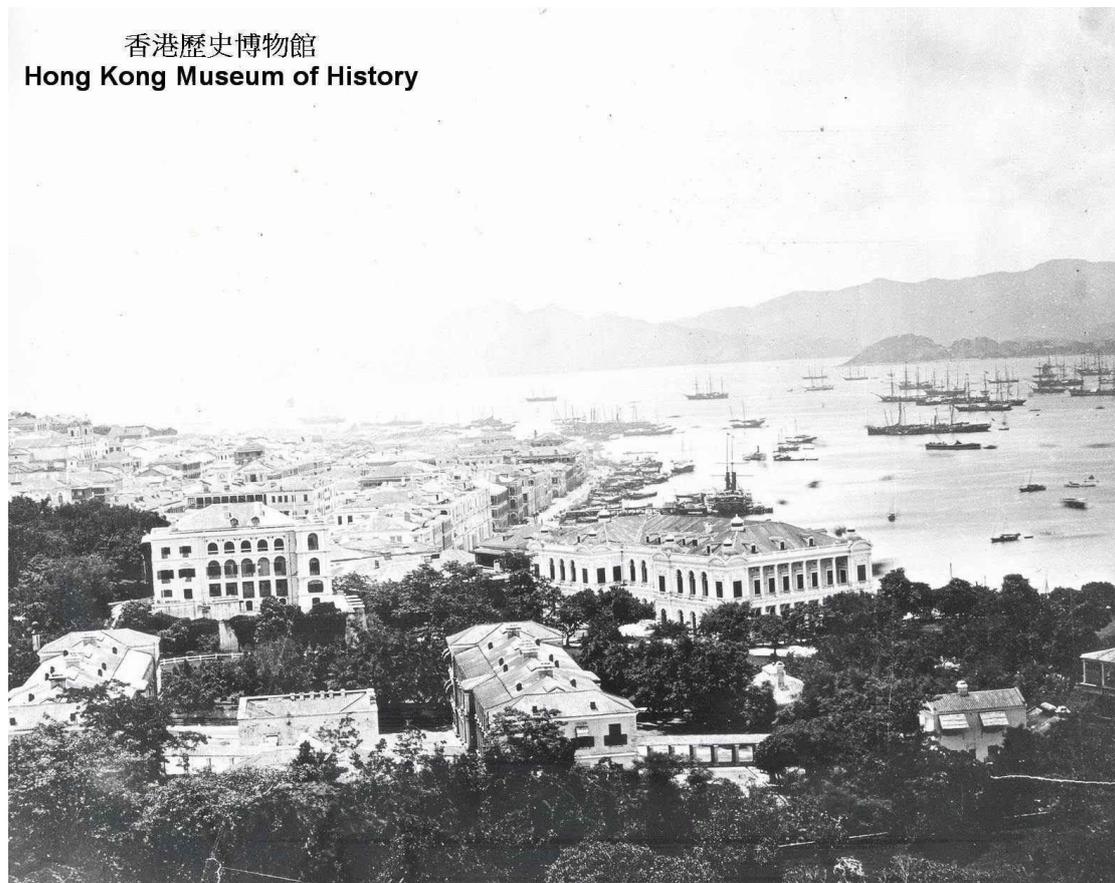
和那兩列隱藏在樹叢中的特別建築的資料，特別走到香港歷史檔案館尋找有關政府檔案和舊地圖。經過多番努力，最終揭開了樹叢裡那兩列建築的真面目，並發現那地位過去半世紀在城市發展下土地用途的重大變化。

本文將透過對比不同時代的中環地圖及引用大量有關政府檔案及剪報，從多方面研究圖中幾座獨特的建築，找出它們的真面目，並深入探討中環的軍事用地轉變成黃金商業地段的背景和發展，以及香港政府在古蹟保育課題上政策的改變。

## 第 2 章

中環是香港政治及金融中心，坐擁無數銀行、跨國金融機構及外國領事館，守護著香港瞬息萬變的經濟，是本港的核心部份。這塊無價的寶地見證著香港政府在古蹟保育課題上微妙的政策改變。

### 2.1 尋覓消失的風景



我們揀選了圖（七）作為研究主題，這是一幅黑白照片，照片可見前方為一片樹叢，樹叢裡有兩列建築，中間有一條有蓋的長廊貫穿。接著，把目光上移，圖片中間有兩座富有歐洲建築風格的華麗大型建築。圖片右方是一個港灣，停泊著一些大型的船隻，船隻上的桅桿顯示當時香港處於帆船年代，圖片更遠處是一些島嶼。

大會提供了一段參考文字，「一八七零年代從旗桿屋眺望中區景貌」，為我們提供了一些基本資料：拍攝年份和拍攝者身處的位置。拍攝者身處旗桿屋，但究竟旗桿屋是甚麼地方呢？根據康樂及文化事務處香港公園網頁，旗桿屋即現時位於香港公園的茶具文物館（Museum of Tea Ware），它原是域多利兵房（Victoria Barracks）內的英國三軍司令官邸 Flagstaff House<sup>1</sup>，而旗桿屋則是 Flagstaff House 的直譯。

照片是從當時英國三軍司令官邸，向西眺望中區。但圖中前方隱沒在樹叢裡的幾列歐式瓦頂建築物又是甚麼呢？幸好在照片的中央有兩座顯眼的大型西式建築物，當中尤以臨海的一座更為華麗，這座建築物樓高兩層，走廊有著不少歐式建築的廊柱和隱約見到的百頁窗，屋頂由瓦片鋪成，並設有氣窗。我們就從這座建築物入手，翻閱《香港街道百年》和《四環九約》等香港老照片集，在《四環九約》第十四頁竟然找到與圖（七）一模一樣的圖片，原來那座華麗的建築物，就是第一代的香港大會堂。《四環九約》對這張照片有以下解說：「一八七零年代從域多利兵房眺望中區景貌：照片右方可見到巍峨古典的大會堂，其左為瓊記洋行大班住宅，背景還可以看到大鐘樓、羅馬天主教堂及海旁路（即日後的德輔道）。房屋沿山坡而下，『鱗次櫛比，參差如雁戶』。一八七零年代的維多利亞城已漸具規模。<sup>2</sup>」但這段解說對照片前方的兩列建築物卻未有提及，究竟這兩列建築物是甚麼地方呢？

---

<sup>1</sup> 見康樂及文化事務處香港公園網頁 <http://www.lcsd.gov.hk/parks/hkp/b5/background.php#1>，於四月十四日上午點擊。

<sup>2</sup> 丁新豹、黃迺錕(1999)：四環九約：博物館藏歷史圖片精選，頁 14。香港：香港歷史博物館。

## 2.2 答案揭盅

既然我們可以確定拍攝者身處旗桿屋，並向西面拍攝，樹叢中兩列歐式建築物右上方臨海的建築物是第一代大會堂，我們便到香港歷史檔案館，希望從老地圖入手，尋覓那兩列歐式建築的所在。我們找來一幅名為 Plan of the City of Victoria, Hong Kong, 1889 的舊地圖<sup>3</sup>，順利找出了答案。我們以一八八九年舊地圖中旗桿屋<sup>4</sup>作為座標，向左以大會堂為界畫一條線，向右以聖約翰座堂為界又畫一條線，如下圖 1 所示，當中涵蓋的就是樹叢中兩列歐式建築物。根據一八八九年舊地圖所示，我們要尋找的，就是經已煙滅的美利兵房（Murray Barracks）和美利操場（Parade Ground）。

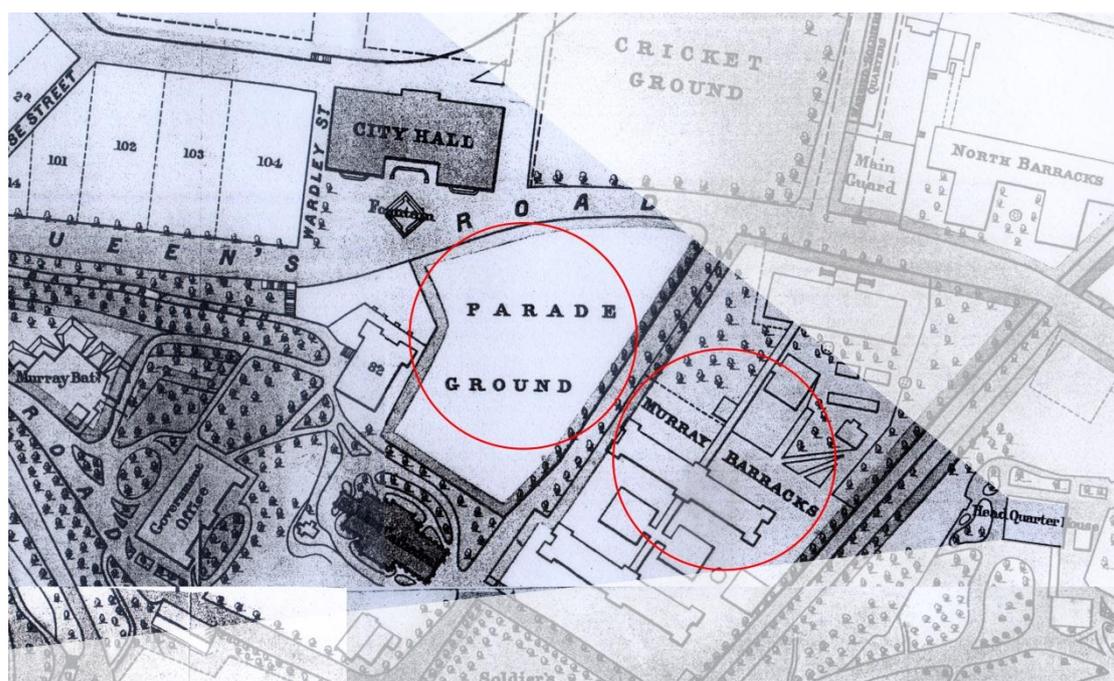


圖 1：從 1889 年舊地圖揭示樹叢中的建築物，就是美利兵房。摘自香港歷史檔案館檔案 HKRS209-6-2

<sup>3</sup> Plan of the City of Victoria, Hong Kong, 1889. In HKRS209-6-2.

<sup>4</sup> 當時稱為 Head Quarter House。

### 第 3 章 美利兵房再發現

美利兵房是香港最早期軍營之一，但在迅速的香港經濟發展中，位處港島黃金地段的美利兵房難免成為了香港發展的絆腳石，無法避免被拆卸的命運，但經過幾番波折，當中的軍官宿舍（Officers' Mess）美利樓（Murray House），卻在赤柱易地重建，成為了現時香港著名的旅遊景點。那麼原本的美利兵房究竟是甚麼模樣呢？

#### 3.1 鬧市裡的美利兵房



圖 2: 這張在 1880 年由旗桿屋拍攝的照片，清楚顯示美利兵房的三座營房和附近建築物的關係。  
摘自香港歷史檔案館檔案 Photograph 01-01-004

美利兵房（Murray Barracks Complex）位於現今花園道與紅棉路之間，依山而建，南高北低，面向維多利亞港。軍營包括兩部份，分別是供軍官和士兵生活的美利兵房（Murray Barracks）和旁邊供軍人操練的美利操場（Parade Ground）。對於美利兵房，維基百科有以下記載：

美利兵房（英文：Murray Barracks，又名美利軍營）是香港昔日一個軍營，.....美利是指佐治·美利（George Murray），為香港開埠時負責全英國軍事工程的人。<sup>1</sup>

對於美利樓，它又有以下記載：

香港島北岸的美利樓建於 1844 年，屬於美利兵房的一部份，主要用作駐港英軍的軍營。<sup>2</sup>

綜合維基百科對美利兵房的描述，大抵而言，美利兵房用以紀念香港開埠時負責全英國軍事工程的人佐治·美利，而美利樓建於一八四四年，相信兵房亦在相約的年代使用。



圖 3：這張 1846 年出版的版畫顯示，美利樓原本是平頂，中國式瓦片屋頂是後加。摘自香港歷史檔案館檔案 HKRS1105-1-2 內附件

究竟維基百科對美利兵房的歷史描述是否正確呢？我們在一份政府檔案找到答案，一九七七年建築署長致函環境司，就宣佈美利樓成為古蹟提出意見，當中提及，原來美利樓建於一八四三年，而非維基所指的一八四四年。而的確，它以佐治·美利（General Sir George Murray）命名，但佐治·美利的身份是一八二八至

<sup>1</sup> 見維基百科《美利兵房》條，<http://zh.wikipedia.org/zh-hant/%E7%BE%8E%E5%88%A9%E5%85%B5%E6%88%BF>，於四月十五日下午點擊。

<sup>2</sup> 見維基百科《美利樓》條，<http://zh.wikipedia.org/wiki/%E7%BE%8E%E5%88%A9%E6%A8%93>，於四月十五日下午點擊。

三零年的殖民地大臣（Secretary of State for Colonies）<sup>3</sup>。

我們最感興趣的，是中環這個黃金地段，為何竟然有著如此大型的軍事建設？英國人在香港開埠伊始，已選擇中環作為香港的政治經濟中心。置地集團 Nick Sallnow-Smith 指出，這個海灣是一個抵擋颱風最好的避風港，是英國海軍的理想港口，但中環可供利用的土地不多，當時的原始海岸線就在現時置地廣場的位置，由太平山腳到海岸線可用作發展的就只有一條一百碼闊的狹長土地<sup>4</sup>。既然中環土地罕貴，為何軍營不易地而建？我們估計，因為中環地處港島北岸邊陲，與當時清政府統治的九龍半島只有一海之隔，故此中環成為了戰略佈防的重心。由於中環非常缺乏土地，故此從殖民地剛建立開始，便出現政府與軍部爭奪土地的問題，原來當時愛秩序少校（Major Aldrich）建議的中環軍事用地，不單包括現在香港公園所在的域多利兵房，更覆蓋了政府山，以及現時香港動植物公園一帶的土地，這建議成為當時總督砵甸乍（Henry Pottinger）與陸軍中將歌賦（Lieutenant-General Gough）不休的爭論，直到一八四四年，砵甸乍離港後才結束<sup>5</sup>。

### 3.2 美利兵房的佈局

美利兵房經已煙滅，當中大部份建築亦已拆毀，而且它是軍事設施，故此除了美利操場由於是空曠的練習場（Parade Ground），有較多照片保留外，營房（Barracks）部份在市民記憶裡，沒有甚麼印象，對營房的設施，更所知極少。我們在檔案館裡找到了兩張維多利亞城軍營圖（Cantonment of Victoria），有助我們了解當時美利兵房的佈局。

---

<sup>3</sup> Stean, J.S. (1977): Memo from Director of Building Development to the Secretary for the Environment dated 5<sup>th</sup> July 1977, p.1. In HKRS1105-1-2

<sup>4</sup> Sallnow-Smith, Nick (2007): The Shaping of Hong Kong's Central Business District, p.7. In Journal of the Hong Kong Branch of the Royal Asiatic Society, Vol. 47, 2007.

<sup>5</sup> Bristow, Roger (1984): Land-use Planning in Hong Kong, p.25. hong Kong: Oxford.

第一張是沒有標示年份的軍營圖（見下頁圖 5），由於當中有馬廄和煤房，相信是十九世紀中至二十世紀初的地圖。圖中由皇后大道中開始，主要的建築物有三座，分別為 A 座、B 座和 C 座。A 座是軍官的宿舍（Officers' Mess）即美利樓（Murray House），美利樓側有軍官專用的廁所、浴室和廚房。B 座和 C 座是士兵宿舍，他們也有自己的廁所和廚房。而 B 座和 C 座旁邊是士官宿舍（Sergeants Mess）。不同階級的軍人有著不同的生活處所，由此可見他們階級分明。C 座後面是羈留兵房（Detention Barracks），有囚室和懲罰犯事軍人的打石場。散佈在營房內的，還有食物儲藏室、馬廄、煤房、油房和機房，軍人的娛集設施很少，只有健身室、撞球室和咖啡室<sup>6</sup>。



圖 4：1868 年的美利操場，背景右方為美利樓。摘自香港歷史檔案館檔案 Photograph 01-01-004

經過歲月的洗禮，在一九五六年軍營圖裡，雖然 A 座美利樓軍官宿舍和 B、C 兩座士兵宿舍依然如故，而且不同階級的軍人也有自己的食堂，但馬廄和煤房消失了，取而代之的是車房、油庫和油站，散佈其中有軍火庫、電池儲存室、木工

<sup>6</sup> Unknown author (Undated): Hong Kong Cantonment of Victoria. In HKRS209-3-2

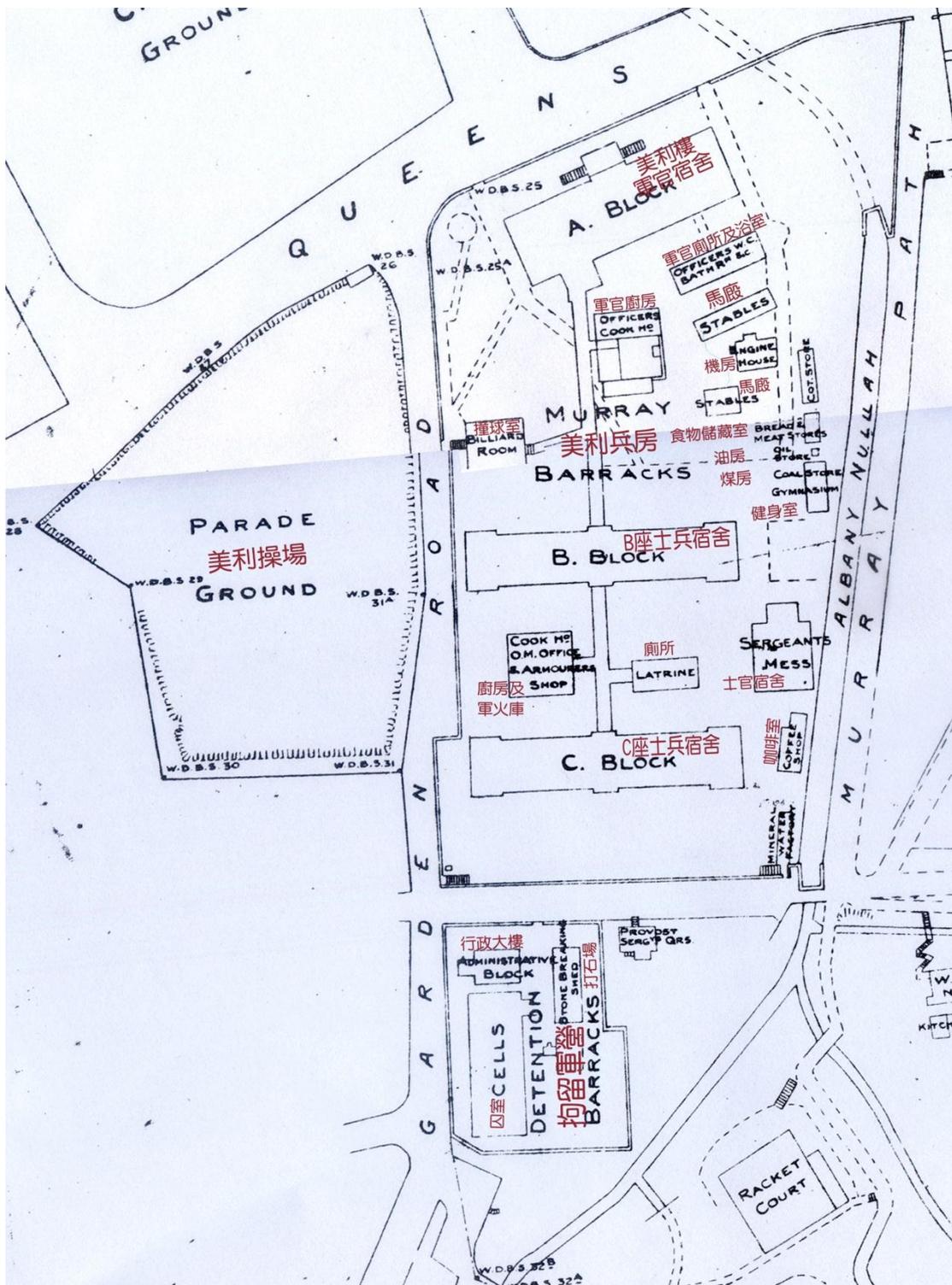


圖 5：十九世紀中至二十世紀初的美利兵房內設施分佈圖，紅色中文字由作者附加。摘自香港歷史檔案館檔案 HKRS209-3-2



### 3.3 美利樓

在美利兵房裡最為人注目的就是軍官宿舍美利樓，它於一八八三年落成，可能是全港最古老的歐式建築，樓高三層，沒有地下室，每層有外露的洋台，具中國特色的瓦片屋頂。它的建築風格是簡單的橫樑式新古典（trabeated neo-classical）風格。建築材料主要是花崗石，一樓和二樓有古希臘陶立克式和愛奧尼亞式（Doric and Ionic Orders）風格的花崗石柱。美利樓雖然歷史悠久，建築優美，但也命途多舛。二次大戰期間，它成為警察總部。大戰結束後至一九五八年，它回復軍官宿舍的用途。香港政府接收軍營後，它成為差餉物業估價署的辦公室<sup>8</sup>。雖然美利樓逃得過戰火的洗禮，卻敵不過時代巨輪的挑戰，在上世紀八十年代，美利樓告別中環，他遷赤柱。

---

<sup>8</sup> Stean, J.S. (1977): Memo for Director of Building development to the Secretary for the Environment dated 5<sup>th</sup> July 1977, p.1. In HKRS1105-1-2

## 第 4 章 由軍事用地到黃金地段

美利兵房屹立在中環超過一世紀，但戰後香港經濟迅速發展，商業用地嚴重不足，它如何由軍事設施轉為商業用地，當中商議過程十分漫長。而港島早期著名的美資的希爾頓酒店，原應為英資的洲際酒店，這場商戰又如何了結，當中也十分曲折。

### 4.1 戰後發展與中區商業用地壓力

戰後香港的經濟迅速復原，在五十年代，香港的工業是取向於貿易，以出口為主導。五十至六十年代，貿易和金融產業佔本地生產總值 25.6%，比製造業的 15.5% 為大<sup>1</sup>，對商業用地的需求殷切。而且，戰後香港居民回港定居，加上難民湧入，一九五六年人口急升至二百五十萬，社會發展對中環商業用地有強大的需求<sup>2</sup>。無論在經濟發展和人口增加的課題上，對中環的商業用地都產生巨大壓力。當時中環辦公室供不應求，置地主席 Barton 在一九六零年的公司周年大會指出，香港對辦公室有強大的需求，旗下樓面面積二十四萬平方呎的新於仁行（Union House）第一期尚未入伙，但全部單位不但經已租出，還有長長的候補名單，故積極研究於仁行第二期和皇后行（Queen's Buildings）的重建計劃，以滿足需求<sup>3</sup>。

另外，五六十年代香港對酒店客房亦有龐大需求。一九五七年，一間名為殖民地酒店發展有限公司（Colonial Hotel Development Co., Ltd.，下簡稱 CHC）積極研究中環興建酒店，它指出直至一九五九年十二月，香港只有約二千三百個酒店房間供應，加上即將落成的一千個酒店房間，依然未能應付當時龐大的旅客量。由於缺乏酒店設施，所以旅遊業未能發揮它應有的潛力。CHC 指出，一九五八年旅

---

<sup>1</sup> 莫凱(1997)：現代貿易體系的成長歷程，頁 299。載王廣武編《香港史新編》，頁 281-323。香港：三聯。

<sup>2</sup> Sallnow-Smith, Nick (2007): The Shaping of Hong Kong's Central Business District, p.18. In Journal of the Hong Kong Branch of the Royal Asiatic Society, Vol. 47, 2007.

<sup>3</sup> South China Morning Post (22/3/60): Hotel Plan on Murray Parade Gound Site.

客的數量為十萬零三千人，它估計至六三年數量將增加至二十多萬人，到六八年旅客的數量更大幅增加至三十萬人，酒店房間的需求亦由五八年的二千二百間上升至六八年的六千九百間。旅遊業將會為香港帶來龐大的經濟收益，一九五八年，旅客的消費達到港幣四億元，估計至六八年，旅客的消費將大幅上升至港幣九億六千萬。基於以上的收益，香港必須滿足旅客的需求，以吸引旅客來港。

除了數量外，酒店質素也是香港旅遊業發展的障礙。當時西方遊客，特別是美國遊客消費力強，也開始對遠東區產生興趣，但西方遊客對酒店質素有所要求。調查發現，有 95% 的美國旅客要求入住一級的酒店，來自英聯邦的旅客有 75% 會傾向一級酒店住宿。所以就促成了興建豪華酒店設施的需求。故此，興建一級酒店設施需求殷切，但當時香港一級酒店只得四間，總房間不足七百，當中半島酒店已趨陳舊，新開張的美麗華酒店規模較小，而且兩間都建於九龍區；港島區的淺水灣酒店距離市區遙遠，而中環的告羅士打酒店是商務酒店，設施上不能滿足觀光旅客的需要<sup>4</sup>。因此，在中環覓地興建豪華酒店以滿足方興未艾的香港旅遊業實在刻不容緩。

由此可見，戰後香港社會對中環商業用地，特別是酒店用地有著強大需求。在中環保留美利兵房已不合時宜，與香港的城市發展產生矛盾，香港政府對此亦心中有数。

## 4.2 由協商到協議

一九五二年三月二十一日，殖民地大臣通知香港總督，國防次官 Roseway 將於四

---

<sup>4</sup> Colonial Hotel Development Co., Ltd (1960): Loan Application for International Tourist Hotel at Hong Kong, pp. 9-10. In HKRS163-1-2019

月五日至十二日訪港，商討有關交還旗桿屋和美利兵房事宜。這意味著，香港政府在一九五二年以前，已與英國政府討論收回美利兵房等軍事用地。而且，在電報裡已顯示雙方一些談判原則：英國軍方將以換地形式交還旗桿屋和美利兵房予香港政府；而港府則要答允以永久業權（grant of title in perpetuity）批出深水埗軍營予英軍，並承諾以五十萬英鎊為英軍興建現代化軍營，以及豁免軍部一直拖欠深水埗軍營的租金<sup>5</sup>。

經過漫長的六年商議，雙方在一九五八年達成協議。二月二十八日，港督柏立基代表香港政府，與英軍駐港司令巴斯田爵士（Sir Edric M. Bastyan）簽署協議，美利兵房正式歸還港府。在新聞公佈中，港府宣佈英軍同意歸還美利兵房，美利操場及羈留兵房，以及一部分的深水埗軍營予香港政府。香港政府則同意英軍今後一直使用深水埗軍營，並答允按軍方規格，動用港幣一千七百二十萬元興建相關建築，又豁免軍部一直拖欠深水埗軍營的租金。英軍將於有關軍事建築完成後三個月內交還美利兵房及羈留兵房，以協議簽署日後的三年半為限。港府在新聞稿中指出，有關土地面積約十畝，此協議有助釋放城市中心的發展力和舒緩對土地需求的壓力<sup>6</sup>。

表面上，這是一個對等的土地交換，但實際上，一九六六年的一段報章報道，發現原來除了一九五八年的協議之外，財政司郭伯偉回覆，港府在收回美利兵房項目上，向軍方支付每平方呎二百零八至三百五十元<sup>7</sup>。

---

<sup>5</sup> Secretary of State (1952): Telegraph from Secretary of State to Governor, Hong Kong dated 21<sup>st</sup> March, 1952. In HKRS39-1-24

<sup>6</sup> Colonial Secretariat (1958): Press release: "Surrender of Military Lands in Victoria and Kowloon. Government to Provide Substitute Buildings". In HKRS 70-3-233

<sup>7</sup> Hong Kong Standard (10/2/66): \$208 per Square Foot for the Army.

### 4.3 英資的如意算盤

早在政府宣布收回美利兵房的消息公布前，已有一間公司成立，準備在美利操場興建豪華酒店，它就是前述的殖民地酒店發展有限公司（CHC）。這間公司英資味道濃厚，董事局成員更是當時的政經名人。CHC 董事局有七名成員，主席祈德尊（J.D. Clague）是立法局議員、和記洋行行政總裁、會德豐洋行董事；副主席 J.L. Marden 是會德豐洋行主席。其他成員包括行政局首席非官守議員及華人銀行主席周錫年、華人銀行董事龐鼎元、香港上海匯豐銀行有限公司副總經理 G.O.W. Stewart。由於 CHC 計劃伙拍泛美航空公司旗下的洲際酒店集團一起營運新酒店，故董事局成員亦包括泛美航空公司董事 J. O'Donnell 和酒店發展董事 C. Trippe<sup>8</sup>。

CHC 不但擁有在香港政治和經濟具影響力的董事局成員，在資本上，它更引入英國政府的貸款。一九四八年，英國政府成立 The Colonial Development Corporation（殖民地發展公司，下稱 CDC）的法定組織，它的任務簡單而言是“Do good without losing money”，即在不蝕本的情況下幫人做好事，當時主要幫助英國在亞、非等殖民地發展農業<sup>9</sup>，最後 CHC 成功向 CDC 申請一千六百萬港元貸款<sup>10</sup>。由於 CHC 與英國政府有關，港府對 CHC 亦不敢怠慢，郭伯偉於一九五七年九月曾致函殖民地部，查詢 CDC 的貸款能否進行酒店項目，獲告知根據一九五六年新法案，CDC 貸款適用於酒店項目<sup>11</sup>。一九五八年，港督柏立基在英期間，亦曾與 CDC 主席 Lord Reith 會面，當中 Reith 便向柏立基要求港府對酒店項目有更直接的支持，例如撥地或貸款<sup>12</sup>。

---

<sup>8</sup> Colonial Hotel Development Co., Ltd (1960): Loan Application for International Tourist Hotel at Hong Kong, p.4. In HKRS163-1-2019

<sup>9</sup> 參考 CDC 網頁：<http://www.cdcgroup.com>

<sup>10</sup> Hong Kong Standard (31/5/60): American Interest Buys Murray Ground Site

<sup>11</sup> Harris, I.H. (1957): Letter from I.H. Harris to J.J. Cowperthwaite dated 9<sup>th</sup> October 1957. In HKRS163-1-2019

<sup>12</sup> Black, Robert (1958): Memo (M52) from Robert Black dated 27<sup>th</sup> October 1958. In HKRS163-1-2019

根據 CHC 向 CDC 提交的正式申請計劃書中，可見 CHC 計劃中豪華酒店的規模：酒店座落舊美利操場，採用現代化的設計和最新的酒店設施，總共有五百間客房，客房均設有浴室，有一大型餐廳，並有大型咖啡廳、雞尾酒酒廊、大型宴會廳和數間附設小餐廳的會議室。酒店建成後，會交由 Intercontinental Hotel Corporation（洲際酒店集團）管理，洲際酒店會將營運毛利（Gross Operating Profit）的百分之七十五交還 CHC<sup>13</sup>。在當時看來，CHC 對美利操場酒店計劃成竹在胸，就連置地集團主席 Barton 亦表示，如果 CHC 在六零年五月三十日投得美利操場，將會與 CHC 商討合作計劃<sup>14</sup>。

#### 4.4 美資暗渡陳倉

美利操場拍賣定於一九六零年五月三十日在市政局會議室舉行，但在競投前的兩天，兩名來自德州達拉斯的美國人，打破了英資的如意算盤。L.F. Corrigan 和 O.P. Corley 代表美國酒店公司 Wynncor Limited 前來香港參加拍賣，他們公司在洛杉磯、達拉斯和巴哈馬等地擁有數間豪華酒店<sup>15</sup>。

這場緊湊的拍賣徐徐拉開序幕，競投底價為一千零七十二萬五千元。拍賣首半小時，各方競投得如火如荼，直至標價達到一千三百萬時，其中三組人退出競投，剩下的就只有代表 CHC 的 Allport 和代表 Wynncor Limited 的 M.W. Lo 彼此競賽。到一千四百萬時，Allport 稍思後將標價提升至一千四百零二萬五千元。一瞬間，M.W. Lo 將價格推高至一千四百二十五萬元，突如其來的高價令全場鴉雀無聲。最後，在無人回應的情況下，錘子敲響三下，代表著美資勝利的來臨，美利操場

---

<sup>13</sup> Colonial Hotel Development Co., Ltd (1960): Loan Application for International Tourist Hotel at Hong Kong, pp.6-12. In HKRS163-1-2019

<sup>14</sup> China Mail (21/3/1960): Plans for a Big Hotel Announced

<sup>15</sup> South China Morning Post (31/5/60): Hugh Luxury Hotel for Hongkong

以一千四百二十五萬元成交<sup>16</sup>。



圖 7：圖中央美國商人 L.F. Corrigan 於拍賣後簽署文件。摘自 Hong Kong Standard

Corrigan 拍賣後表示，公司計劃投資六千萬於酒店發展，整棟酒店預計需時大約十五個月完成，酒店樓高二十五層，有一千間豪華客房及套房，完成後會僱用大約二千五百名本地員工<sup>17</sup>。酒店地下兩層是商場，第三層是永久的香港本土產品展覽廳，第四層會有一個大舞廳、宴會廳以及餐廳，上面的樓層便是客房<sup>18</sup>。這間酒店便是日後的希爾頓酒店。

美資競投成功引起社會積極的迴響，有輿論指，今次引入美國投資，提升國際對

---

<sup>16</sup> Hong Kong Standard (31/5/60): American Interest Buys Murray Ground Site

<sup>17</sup> Hong Kong Standard (31/5/60): American Interest Buys Murray Ground Site

<sup>18</sup> South China Morning Post (31/5/60): Hugh Luxury Hotel for Hongkong

香港的信心。新建的酒店還會加強美國和世界各地對香港的信心，有如一塊磁石般吸引美國或其他國家的投資進駐香港，為香港帶來貿易及旅遊業貿易上的商機<sup>19</sup>。而且，由於機場在九龍區，重要旅遊設施一直側重在九龍區發展。在港島興建豪華酒店，一方面振興香港旅遊業，改善香港在旅遊設施的不平衡發展，令香港的旅遊業更加成功；另一方面，新酒店會改變香港的生活模式，中環至此有著全港最大的舞廳、宴會廳，令到中環再一次成為香港主要的社交中心<sup>20</sup>。

#### 4.5 美利兵房用地發展

美利操場北端被美資投得，它的剩餘部份和美利兵房又如何發展和變化呢？雖然中環近半世紀以來，在地貌上有翻天覆地的改變，但有兩個地標是從未變化的，它們就是聖約翰座堂和旗桿屋。如果我們將一八八九年舊地圖與八十年代、九十年代和現在的街道圖比較，便能見證整個美利兵房在半世紀的巨大變遷。



圖 8：1971 年在舊美利兵房的新建設。摘自 Photograph 01-01-006a

<sup>19</sup> China Mail (31/5/60): Hong Kong: "Hostess with the Mosters"

<sup>20</sup> South China Morning Post (1/6/60): Comment of the Day-Murray Hotel

我們找到的街道圖是通用圖書（Universal Publications）出版的《香港街道地方指南》，在最早的一九七七年版裡，原本美利操場只顯示停車場標誌，而原本美利兵房裡的美利樓則標有「差餉物業估價署」字樣，美利兵房 B 和 C 座營房已在地圖上消失，而羈留兵房則標有美利大廈（Murray Building）字樣<sup>21</sup>。但在一九八零年版裡，則有較明確的標示：原來美利操場北面近皇后大道的一方，被發展為希爾頓酒店，而南面近聖約翰座堂的一方，就被發展為花園道多層停車場；至於原來的美利樓便暫用作差餉物業估價署辦公室，羈留兵房則被拆毀，政府在原址興建美利大廈作為政府辦公大樓，而位於美利樓和美利大廈之間的美利兵房 B、C 座則被拆卸，改作臨時停車場<sup>22</sup>。



圖 9：1977 年通用版《香港街道地方指南》

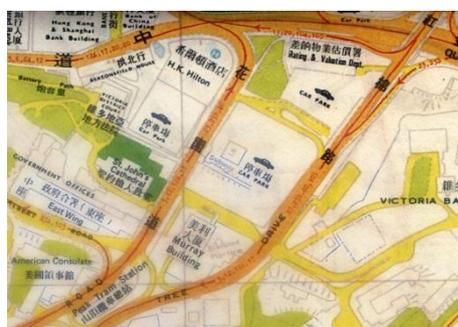


圖 10：1980 年通用版《香港街道地方指南》

到了八十年代末至九十年代初，前美利兵房又有重大發展，美利樓正式被拆，從此在中環消失，原址被興建為中國銀行新總行，原本在美利兵房 B、C 座的臨時停車場被用作興建萬國寶通大廈 (Citibank Tower) 和亞太金融大廈 (Asia Pacific Fin. Tw.)<sup>23</sup>。



圖 11：1992 年通用版《香港街道地方指南》

<sup>21</sup> 通用(1977)：香港街道地方指南，頁 38-39。香港：通用。

<sup>22</sup> 通用(1980)：香港街道地方指南，頁 38-39。香港：通用。

<sup>23</sup> 通用(1992)：香港街道地方指南，頁 40-41。香港：通用。

到了九十年代，希爾頓酒店業主和記黃埔集團，在一九九四年一月以一億二千五百萬港元，向希爾頓酒店管理集團換取其提早解除管理合約，收回希爾頓酒店，連同旁邊的花園道多層停車場及拱北行一併重建，成為今天的「長江集團中心」<sup>24</sup>。這便是整個美利兵房半世紀的發展。

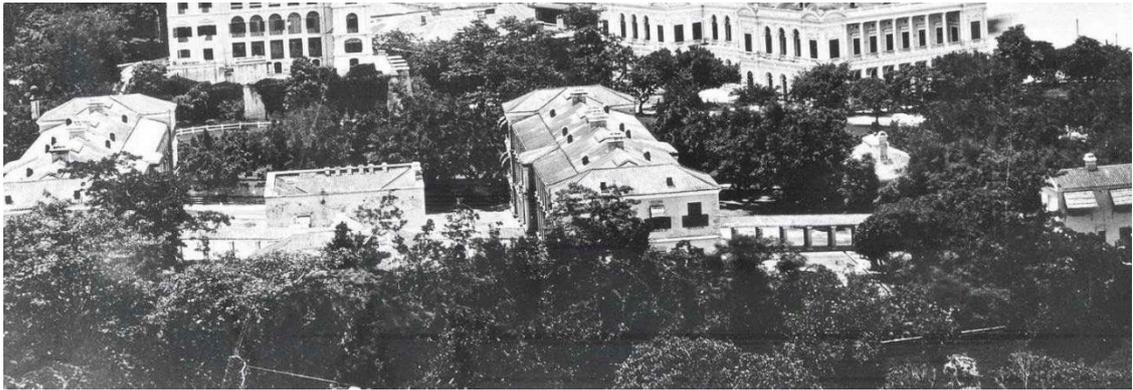


圖 12：一八七零年代的美利兵房

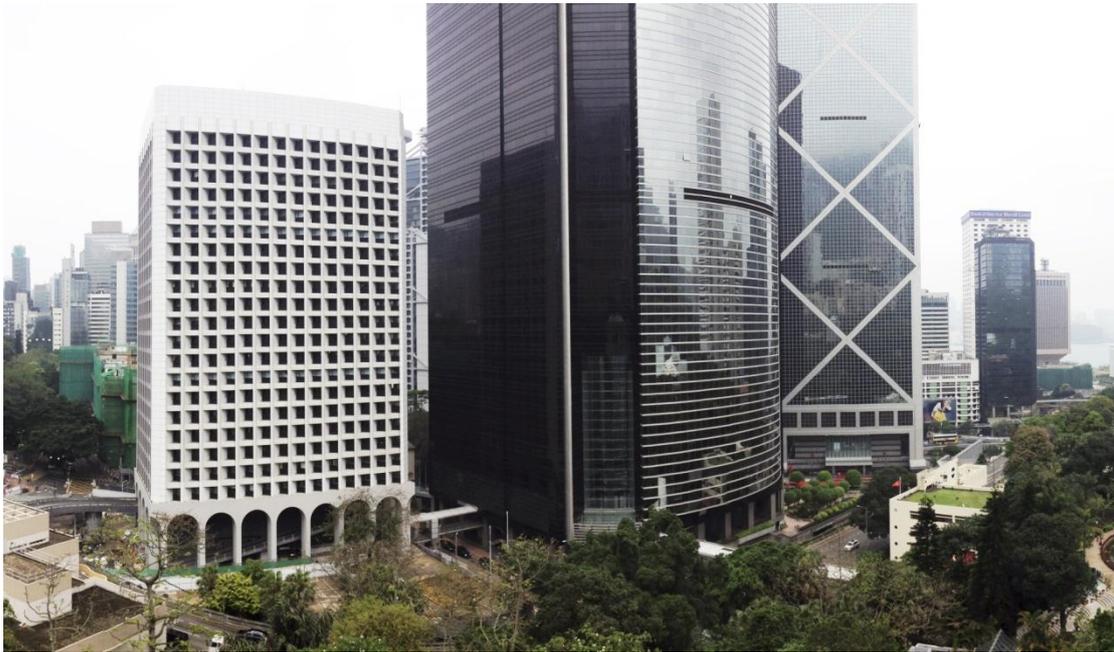


圖 13：今天美利兵房原址的地貌

<sup>24</sup> 見維基百科《香港希爾頓酒店》條，  
<http://zh.wikipedia.org/wiki/%E9%A6%99%E6%B8%AF%E5%B8%8C%E7%88%BE%E9%A0%93%E9%85%92%E5%BA%97>，於四月十五日下午點擊。

## 第 5 章：總結

正如前文 Sallnow-Smith 所指，由於中環的地理因素局限，由山腳至天然海岸線可供發展的土地只是一條寬百英碼的土地。但在香港城市急促發展的步伐下，只有透過填海和對舊建築物的重建優化去滿足香港對中環商業用地的需求，但在重建的情況下，一座座古蹟便倒下來，又引伸古蹟保育的問題。自一九五八年開始，英軍漸次將中區的軍事用地交還，軍事用地裡的舊建築又何去何從？

### 5.1 由美利兵房看政府的古蹟保育取態

在前文所見，由於中區的城市發展，對土地的需求殷切，政府便與英軍商討，將美利兵房的土地用途，由軍事轉變為民用。時至今日，曾立足於前美利兵房而以美利命名的建築物，又依然保留的，只有原本軍官宿舍美利樓，和上世紀六十年代興建的政府辦公大樓美利大廈，它們的命運有別：美利樓被拆卸，於赤柱重建；美利大廈則獲原址保留。當中的分別，見證了政府對古蹟保育取態的微妙變化。

香港政府在一九五八年宣佈收回美利兵房，希爾頓酒店和花園道多層停車場隨即在美利操場原址興建。軍營部份中古蹟價值較低的 B、C 座和羈留兵房被拆，用作臨時停車場和美利大廈。最具保育價值的美利樓則獲暫時保留。在城市發展中美利樓保留與否是一個兩難問題。政府在一九七七年建議將美利樓宣佈成為法定古蹟（Monument），當時建築署長的評價是美利樓是香港最古老歐式建築，它有內在的建築優點<sup>1</sup>。但作為古蹟，它身處的土地又如何發展呢？原來政府已有計劃，將美利樓逐一拆件，另覓地方重建。一九八零年，行政局不反對搬遷美利樓，初步選址為域多利兵房<sup>2</sup>。一九八二年，中國銀行投得美利樓，政府宣佈搬遷美

---

<sup>1</sup> Stean, J.S. (1977): Memo from Director of Building Development to the Secretary for the Environment dated 5<sup>th</sup> July 1977, p.5. In HKRS1105-1-2

<sup>2</sup> Wilson, B.D. (1981): Memo from Director of Urban Services to the Secretary for the Environment dated 7<sup>th</sup> May, 1981. In HKRS1105-1-2



圖 14: 1982 年準備拆遷的美利樓和臨時停車場，背景左方為怡和大廈。圖片摘自華僑日報

利樓，這個香港前所未有的工程，由政府高級建築師謝順佳負責，他曾在約克大學修讀十個有關古建築保育課程。他對古蹟保育的觀點是古蹟有它的人文價值（human value）、建構價值（physical value）和經濟價值（economic value），他指美利樓的經濟價值經已消失，故此要將它搬遷，在他處保留它餘下的價值<sup>3</sup>。謝順佳的意思是美利樓佔據中環黃金地段是沒有經濟價值，應該將佔據的土地釋放出來作城市發展，美利樓他遷重建，香港市民對這建築的集體情感的人文價值已獲保留，無論將它改作博物館或餐廳，它的建構價值也獲保留。謝順佳的觀點很代表當時官員的取態，建築署長評價美利樓時便是從經濟角度出發，指出遷建計劃耗資約六百五十萬，但美利樓連同其南面的臨時停車場估值四億，單是美利樓便估值九千五百萬，他認為如果美利樓拍賣價值九千五百萬，值得將當中部份收益作遷建費用<sup>4</sup>。但有些官員卻有心保育古蹟，由於拍賣準備在一九八一年下半年進行，但美利樓選址在域多利兵房內的幼童學校，當時幼童學校原址借予另一所學校作臨時校舍，不能騰空土地，市政署長認為搬遷和重建應由同一建築商

<sup>3</sup> South China Morning Post (7/9/82): New Home for Murray House

<sup>4</sup> Stean, J.S. (1977): Memo from Director of Building Development to the Secretary for the Environment dated 5<sup>th</sup> July 1977, pp.3-5. In HKRS1105-1-2

負責，否則拆遷工程便可能變為拆卸工程，令市民覺得政府對地價的興趣大於保育，故希望押後拍賣<sup>5</sup>。當然，政府沒有接納建議。由此可見，當時政府著眼經濟發展多於古蹟保育。最後美利樓被分拆成三千件組件，逐一編碼，搬到赤柱重建，當中有些部份已不能保持原貌，雖保留了美利樓的外觀，內裡卻變得不再一樣。

三十年過去了，政府對古蹟保育的態度有沒有改變呢？在原美利兵房內的政府辦公大樓美利大廈又受到城市發展的挑戰。由於添馬艦的政府總部在二零一二年落成，美利大廈內的政府辦公室將遷往政府總部，美利大廈應拆卸重建還是原址保留成為一個問題。政府「鑒於建築物處於優越位置，毗鄰山頂纜車站及香港公園，以及在市中心對高級酒店的龐大需求，美利大廈很有潛力改建成酒店。經過適當的改建工程及添加相關附屬設施後，新酒店將會成為海外遊客極佳的選擇。改裝也是更符合環保的方案。《中區分區計劃大綱圖》亦於二零一零年七月修訂，把美利大廈用地改劃為『其他指定用途』註明『具有建築優點的建築物保存作酒店用途』地帶，以便把該大樓改裝作酒店用途」<sup>6</sup>。招標於二零一三年六月二十八日開始，並於二零一三年十月二十五日結束。地政總署共接獲十八份標書，最終於二零一三年十一月七日由會德豐以四十四億元奪得美利大廈<sup>7</sup>。由此看來，政府似乎肩負起保育古蹟的重任，但細想，其實這個看似古蹟保育的計劃，實際上亦是一個酒店的地產發展項目。美利大廈雖然地處中環，但與中環核心商業區仍有一段路程；而且，項目作價四十四億，也為庫房帶來回報豐厚的收入，因為美利大廈由原本羈留兵房發展出來，面積與原希爾頓酒店相若，不足四萬平方英尺，作價四十四億即地皮每平方英尺約十一萬元，而它的樓面呎價一萬三千五百元，

---

<sup>5</sup> Wilson, B.D. (1981): Memo from Director of Urban Services to the Secretary for the Environment dated 7<sup>th</sup> May, 1981. In HKRS1105-1-2

<sup>6</sup> 見發展局網頁：

[http://www.devb.gov.hk/tc/issues\\_in\\_focus/conserving\\_central/Murray\\_Building/index.html](http://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/conserving_central/Murray_Building/index.html)，於四月二十三日點擊

<sup>7</sup> 文匯報(7/11/2013):會德豐 44 億奪美利大廈 高預期上限 35% 呎價 1.35 萬創酒店地紀錄

已打破酒店用地的紀錄，在這方面，美利大廈便有足夠的「經濟價值」被政府原地「保育」。



圖 15：西座與置地廣場和匯豐總行只是一街之隔，極具「發展潛質」

在中環商業區核心範圍，與置地廣場毗鄰的政府總部西座的命運便大有不同。二零一二年，政府打算拆卸前政府總部西座重建。根據蘋果日報於二零一二年六月十三日的報道，政府為求拆卸前政府總部西座，增加寫字樓供應，抽起了一份白紙黑字寫明舊政總中、東、西「三座不可分割」的專家報告<sup>8</sup>。而新報在二零一二年十一月九日的報道指出古物諮詢委員會在拆卸西座的諮詢期間收到大量公眾支持保育中區政府合署西座的意見，當中提出了大量強而有力的理據，支持將西座和中座一併評為一級歷史建築<sup>9</sup>。鑑於市民反應激烈，群情洶湧及社會的強烈反對，新一屆政府於二零一二年十二月五日讓步，放棄清拆，把西座和中座連同東座一併改為律政司新總部<sup>10</sup>。由此可見，市民的古蹟保育意識增加了，另一方面政府只是受到各方壓力才保留西座。

<sup>8</sup> 蘋果日報(13/6/2012):古蹟辦抽起專家報告 勢強拆政總西座

<sup>9</sup> 新報(9/11/2013):盼政府建築群一併評級 關注組倡設歷史保護區

<sup>10</sup> 新報(18/12/2012):政府山西座列歷史建築 委員有壓力已回應公眾訴求

## 5.2 政府管治的核心價值

今天，時常有人垢病香港社會「官商勾結」；在免費電視發牌上，又有人指特區政府「搬龍門」。但在美利兵房酒店項目的拍賣，又多少可以看到當時政府管治的藝術。

CHC 具有濃厚的英資背景，董事局成員有當時的行政局首席非官守議員和立法局議員，無論在經濟和政治上，都極具影響力。一九五七年，CHC 委任當時一間建築師樓 Harriman Realty Co., Ltd. 執行有關策劃工作，十一月十三日 Harriman 經理 Allport 致函布政司，列舉澳洲、紐西蘭、斐濟群島、牙買加、南美洲等國政府如何透過撥地、免稅等措施支持興建酒店項目，從而促請香港政府支持本土酒店業，希望香港政府將美利操場以私人條款（Private Treaty）批予 CHC 興建一間佔地二萬五千至三萬平方尺，有五百至六百間酒店房間的豪華酒店<sup>11</sup>。明顯地，CHC 向政府申請私人批地，希望跳過公眾拍賣。可是，香港政府最後拒絕 CHC 的要求。CHC 更與英國政府持有的 CDC 商討貸款興建酒店計劃，一九五八年，CDC 主席 Lord Reith 與總督柏立基會面，希望香港政府能對酒店項目給予直接的支持，柏立基面對這位勳爵，只表示政府明白旅遊業對香港的貢獻，但表明政府從未以這種形式批地，表示只可以將美利操場指定作酒店用途進行公開拍賣<sup>12</sup>。到了一九五九年，行政局討論文件裡顯示，CHC 對美利操場拍賣條款有所要求，首先地價以分期形式分二十一年清還；第二，批地年期為七十五年，另可續期七十五年；第三，建築承諾（Building Covenant）是四年內動用二千五百萬元興建有關建築；第四，該地買家必須在買地後五年成立公司於股票市場掛牌；第五，限制該地只限作酒店用途。CHC 希望政府接納有關建議，要成立公眾公司又要將該地限制作酒店用途，意圖令有意競投的賣家數目減少。政府向行政局表示，除

---

<sup>11</sup> Allport, K.B. (1957): Letter from K.B. Allport to Colonial Secretary dated 13<sup>th</sup> November 1957. In HKRS163-1-2019

<sup>12</sup> Black, Robert (1958): Memo (M52) from Robert Black dated 27<sup>th</sup> October 1958. In HKRS163-1-2019

第二項有關年期和第三項有關建築承諾外，其他要求不可接受。最後，香港政府堅守原則，向行政局建議以公開拍賣方式拍賣美利操場，條款為：第一，美利操場地段為非工業用途；第二，拍賣以現金支付；第三，批地年期為七十五年，另可續期七十五年；第四，建築承諾為二千五百萬元，工程需在四年內完成<sup>13</sup>。從以上的例子可見，當時政府面對政治壓力不少，但依然按正常程序，以公開公平的拍賣方式賣地；亦沒有向英資利益輸送。

當時政府不但沒有向英資利益輸送，還希望引入外資競爭。工務局長致函新聞署長，表示美利操場土地是重要物業，希望引入海外資金，故此他建議副布政司在英國、澳洲和美國發放消息和在當地報章刊登廣告<sup>14</sup>。新聞署長 Murray 回應，指路透社和泰晤士報可能有意報導。在海外宣傳方面，由於對象是海外投資者，他建議在美國的華爾街日報及紐約時報和英國的泰晤士報刊登廣告，但澳洲由於沒有全國性報紙，只可以在悉尼和墨爾本的主要報紙上刊登<sup>15</sup>。最後，投得土地的正就是來自美國的海外投資者。由此可見，以香港的利益為重，以公平、公正的手法行事，正是政府管治的核心價值。

---

<sup>13</sup> Colonial Secretariat (1959): Memorandum for Executive Council titled "Disposal of Murray Parade Ground" dated 7<sup>th</sup> August, 1959. In HKRS163-1-2019

<sup>14</sup> Barron, C.S. (1959): Memo from C.S. Barron to Director of Public Works dated 4<sup>th</sup> December, 1959. In HKRS163-1-2019

<sup>15</sup> Murray, J.L. (1959): Memo from J.L. Murray to Director of Public Works dated 7<sup>th</sup> December, 1959.

## 參考文獻

### 原始資料

#### 甲 政府檔案

1. Plan of the City of Victoria, Hong Kong, 1889. In HKRS209-6-2
2. Secretary of State (1952): Telegraph from Secretary of State to Governor, Hong Kong dated 21<sup>st</sup> March, 1952. In HKRS39-1-24
3. Allport, K.B. (1957): Letter from K.B. Allport to Colonial Secretary dated 13<sup>th</sup> November 1957. In HKRS163-1-2019
4. Harris, I.H. (1957): Letter from I.H. Harris to J.J. Cowperthwaite dated 9<sup>th</sup> October 1957. In HKRS163-1-2019
5. Black, Robert (1958): Memo (M52) from Robert Black dated 27<sup>th</sup> October 1958. In HKRS163-1-2019
6. Colonial Secretariat (1958): Press release: "Surrender of Military Lands in Victoria and Kowloon. Government to Provide Substitute Buildings". In HKRS 70-3-233
7. Barron, C.S. (1959): Memo from C.S. Barron to Director of Public Works dated 4<sup>th</sup> December, 1959. In HKRS163-1-2019
8. Colonial Secretariat (1959): Memorandum for Executive Council titled "Disposal of Murray Parade Ground" dated 7<sup>th</sup> August, 1959. In HKRS163-1-2019
9. Murray, J.L. (1959): Memo from J.L. Murray to Director of Public Works dated 7<sup>th</sup> December, 1959
10. Colonial Hotel Development Co., Ltd (1960): Loan Application for International Tourist Hotel at Hong Kong. In HKRS163-1-2019
11. Stean, J.S. (1977): Memo from Director of Building Development to the Secretary for the Environment dated 5<sup>th</sup> July 1977. In HKRS1105-1-2
12. Wilson, B.D. (1981): Memo from Director of Urban Services to the Secretary for the Environment dated 7<sup>th</sup> May, 1981. In HKRS1105-1-2

#### 乙 地圖

1. Unknown author (1889): Plan of the City of Victoria, Hong Kong, 1889. In HKRS209-6-2
2. Unknown author (Undated): Hong Kong Cantonment of Victoria. In HKRS209-3-2
3. Unknown author (1959): Hong Kong Cantonment of Victoria-Record Survey-1959. In HKRS913-1-144

## 二手資料

### 甲 參考書目

1. 通用(1977)：香港街道地方指南。香港：通用。
2. 通用(1980)：香港街道地方指南。香港：通用。
3. 通用(1992)：香港街道地方指南。香港：通用。
4. 莫凱(1997)：現代貿易體系的成長歷程。載王廣武編《香港史新編》。香港：三聯。
5. 丁新豹、黃迺錕(1999)：四環九約：博物館藏歷史圖片精選。香港：香港歷史博物館。
6. Bristow, Roger (1984): Land-use Planning in Hong Kong, p.25. hong Kong: Oxford
7. Sallnow-Smith, Nick (2007): The Shaping of Hong Kong's Central Business District. In Journal of the Hong Kong Branch of the Royal Asiatic Society, Vol. 47, 2007

### 乙 參考網站

1. 康樂及文化事務處香港公園網頁  
<http://www.lcsd.gov.hk/parks/hkp/b5/background.php>
2. 維基百科《美利兵房》  
<http://zh.wikipedia.org/zh-hant/%E7%BE%8E%E5%88%A9%E5%85%B5%E6%88%BF>
3. 維基百科《美利樓》  
<http://zh.wikipedia.org/wiki/%E7%BE%8E%E5%88%A9%E6%A8%93>
4. 維基百科《香港希爾頓酒店》  
<http://zh.wikipedia.org/wiki/%E9%A6%99%E6%B8%AF%E5%B8%8C%E7%88%BE%E9%A0%93%E9%85%92%E5%BA%97>
5. 發展局網頁  
[http://www.devb.gov.hk/tc/issues\\_in\\_focus/conserving\\_central/Murray\\_Building/index.html](http://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/conserving_central/Murray_Building/index.html)
6. CDC 網頁  
<http://www.cdcgroup.com>

### 丙 報章

1. 蘋果日報(13/6/2012):古蹟辦抽起專家報告 勢強拆政總西座
2. 新報(18/12/2012):政府山西座列歷史建築 委員有壓力已回應公眾訴求

3. 文匯報(7/11/2013):會德豐 44 億奪美利大廈 高預期上限 35% 呎價 1.35 萬創酒店地紀錄
4. 新報(9/11/2013):盼政府建築群一併評級 關注組倡設歷史保護區
5. China Mail (21/3/1960): Plans for a Big Hotel Announced
6. South China Morning Post (22/3/1960): Hotel Plan on Murray Parade Ground Site
7. China Mail (31/5/1960): Hong Kong: "Hostess with the Mosters"
8. Hong Kong Standard (31/5/1960): American Interest Buys Murray Ground Site
9. South China Morning Post (31/5/1960): Hugh Luxury Hotel for Hongkong
10. South China Morning Post (1/6/1960): Comment of the Day-Murray Hotel
11. Hong Kong Standard (10/2/1966): \$208 per Square Foot for the Army
12. South China Morning Post (7/9/1982): New Home for Murray House