

青洲島物業變遷史實

李業飛 *

摘要 青洲島物業變遷的史實，歷四百多年之久，內容豐富，值得文遺保育。1603年天主教傳教士（耶穌會）踏足青洲島後，葡萄牙和教會曾與明朝、清朝多次發生物權爭端。明王朝曾豎碑立傳，言明青洲島為國土。自1759年在葡萄牙的耶穌會被趕出葡國後，不出幾年（即1766年），青洲島物業變為“私人”。1828年3月，天主教修道院反購青洲島物業。由1828至1886年的58年間，清朝與葡國對青洲島的物業爭奪仍然沒有中斷。1886年以後，青洲島又出現了修築海堤及填海造地，成為陸連島，於1923年起駐軍。但對青洲島物業的紛爭仍不斷，留下暗湧。

關鍵詞 青洲島；物業；變遷；耶穌會；軍事；保育

前言

只有五十多米高、佔地不到六萬平方米的小山頭再加上山圍的土地，可以說青洲山是澳門的一座寶山。因為四百多年來的歷史沉澱，有着豐富的歷史文化遺產和獨有的自然資源，如：1. 綠色環保——半原始山體，古樹、植被保育、北區“市肺”；2. 文物建築——修道院、避靜院、百年水池；3. 軍事要塞——軍事禁區、碉堡、哨站、防禦陣地、軍事設施、隧道、軍火庫；4. 工業遺址——中國第一座水泥廠、橡膠廠、炮竹廠、火柴廠、製鐵廠、光學廠等；5. 文化傳承——歷朝文人墨客詠煙雨青洲的詩詞字畫；6. 中葡澳史——青洲山的背後記錄了三者密不可分史實；7. 愛國愛澳——鴉片戰爭、辛亥革命、抗日戰爭、朝鮮戰爭的歷史背景；8. 孤島歷史——屈辱史、工業史、宗教史、抗戰史、勝利史、環保史、發展史、文化史等；9. 傳承創新——文化創意、藝術創作、產業管理、文化管理、發展旅遊經濟新元素等。

透過青洲島物業變遷的史實，進一步探尋青洲山歷史文化，為的是打造一個新青洲。無愧歷史傳承，無愧下一代，無愧特區未來。

一、1603年前的青洲島

青洲島，昔日葡人稱之為“綠島”（葡文：Ilha Verde）。該島位於澳門之西北，珠江出海口之東（圖1）。

青洲島就是青洲山。一百多年前（指1893年尚未築堤連陸前），青洲山完全是一個島，猶如海中之仙島而聞名。

山不高，只有海拔54.5米，約為東望洋山（即“松山”，海拔93.4米）的一半。島不大，原來面積小於三里，“山麓平地，惟東北稍長，山脈從蓮花峰來，抱山一周，共一千五百步，一峰足為一步，五百步為一里。”¹

當年的《香山縣志》描寫青洲島曰：“青洲山，在澳門北二里許，前山寨南四里，城東南一百二十里，一望菁蔥，周遭皆水，如金山焉。”²“城東南”是指香山縣石岐城之東南面，

*李業飛，澳門科技大學社會和文化研究所歷史學19級博士研究生。



圖 1. 青洲山景（李業飛攝，2016 年 2 月 7 日）

“金山”則指江蘇省鎮江市當年的海島被讚譽為仙島，以此金山喻青洲山。

《澳門記略》³圖文載道：“北則青洲山。前山、澳山盈盈隔一海，茲山浸其中。厥壤硃，厥木樛，巘岼蒼蔚，石氣凝青，與波光相上下，境殊幽勝。”⁴（圖 2）青洲山上多岩石，以前有人稱它為石山，“石氣凝青”。在石縫罅中植物不斷生長，久歷風霜，長樹成林，茂盛一片，覆蓋全山，“一望青蔥”，形成綠島。

外文文獻也有所描述，是名副其實的綠島。正是青洲山得天獨厚的優越自然生態環境，成為休閒度假之勝地。

二、1603 至 1828 年青洲島的物業

（一）1603 年傳教士踏足青洲島

根據文獻記載，1603 年，葡萄牙人耶穌會教士開始踏足青洲島。那座靜幽幽的綠山，此後變得有點煩亂。

龍思泰（Anders Ljungstedt）在《早期澳門史》記述：青洲“這個島的外貌不怎麼吸引人，是一個亂石嶙峋的礁石島，沉鬱荒蕪，也是流浪漢、盜賊、逃兵的嘯聚之所。……羅馬教廷派來的巡視員范禮安（Alessandro Valignano）和聖保祿學院院長瓦倫廷·卡瓦

文化遺產

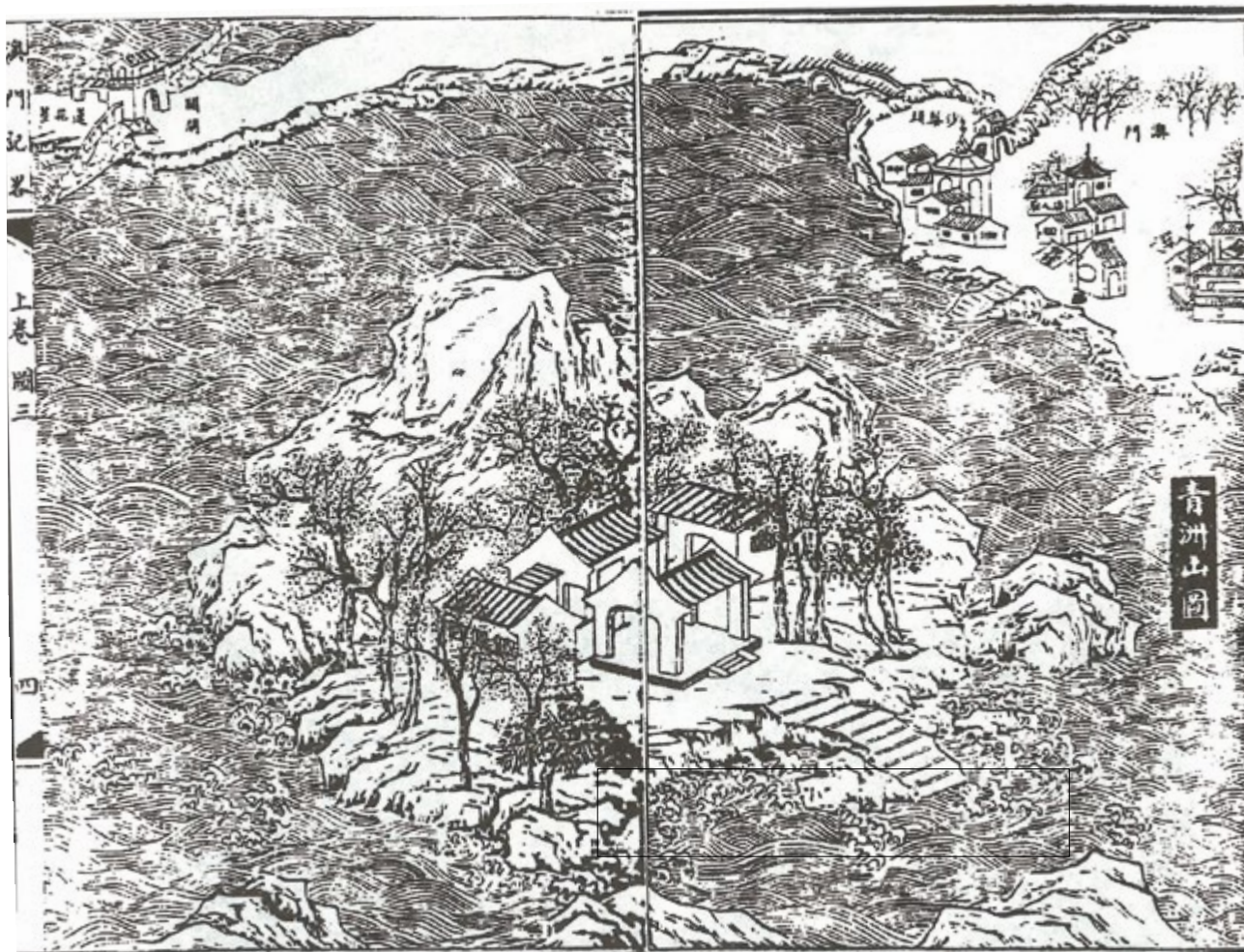


圖 2. 青洲山圖（圖片來源：《澳門記略》上卷，第四頁）

略（Valentim de Carvalho，又譯賈華路）從1603年和1604年開始，來到這個荒島上。他們建起了幾座土屋，和一座小教堂。”⁵

正因為“外貌不怎麼吸引人”，當他們發現這“無人”的青洲島，便立即偷偷平整土地，搭建院舍。當時耶穌會有計劃派傳教士在澳門尋地發展傳教範圍，其理由是為患病的神父及聖保祿學院學生尋覓休憩靜養之所。

《論耶穌會對青洲所擁有的權利》一書有更詳細闡述：“1603年，耶穌會駐澳視察員為范禮安神甫、耶穌會學院院長為瓦倫丁·德·

卡爾瓦略神甫，澳地水土甚惡，加之學院房屋窄小，無法為患病神甫提供養休之所，因此視察員為學院的神甫及修士尋找課餘休憩及養病的安靜之處。他同幾名神甫無意乘船來到青洲。此地時稱鬼島（Ilha dos Diabos），因為傳說島上鬧鬼。土地荒蕪，為盜賊及逃僕的巢穴。視察員登島後，發覺此地可派他所渴望的用場。他下令在水畔打掃出一塊地方。過了一段時間，發覺該地還有其他便利。因無任何不妥，逐漸平整土地，起造數間小屋，在島上耕作，還栽植了許多果樹。過了一段時間，才得知沙尾的一些華人居民在島上有祖墳。”以上所引用的兩段文字，在時間、地點、內容上都沒有出入。

圖 3. 1828 年有關青洲山物業登錄的手寫葡文部分資料（見澳門物業登記證明書，李業飛複製提供）

文化遺產



圖 4. 有近二百年歷史的古舊修道院，曾為天主教神職人員的度假別墅，具典型的南歐建築風格。（李潤廣攝，2002 年）

教會“用視察員分兩次給他們的銀子，在別處購買了墓地。有了此約，視察員放下了心，更有了把握，開始斥資整治島嶼。”⁶

1603 年青洲島被教會人士發現，開始有所行動。因為 50 年前，即 1553 年葡人踏足濠鏡澳（即澳門）後，在 1557 年向明朝政府提出以年租 500 兩銀租借澳門，範圍包括大炮台以東、南及以西的部分，史稱“借據澳門”。而大炮台城牆以北的青洲山，則不屬於租用範圍，純粹是“幾名神甫無意乘船來到青洲”而已。

金國平在《青洲滄桑》⁷一文中質疑：“青洲係耶穌會於 1603 年從在青洲擁有墓地的幾名華人手購得。此說不見漢籍有載，待考。但從耶穌會大量投資青洲一事來分析，若無任

何依據，對中國文化歷史有着精深了解的耶穌會也不會輕出此舉。但他們獲得的權利至多是土地的使用權，不具備產權，原來的‘地主’仍然存在。耶穌會從私人處購得使用權，‘地主’則承擔向國家納稅的義務。這與葡萄牙人在澳門半島的法律地位完全相同。所不同的是，葡萄牙人需向中國官方納租，而耶穌會在青洲一次買斷了永久使用權。”

從法律常識分析，買墓地幾塊並不等於買下整個青洲島物業。且耶穌會私下向當地居民所買下的墓地又未經明朝政府認可，純屬私人交易，更談不上“擁有永久使用權”。當然，人們也十分清楚青洲島從來都是中國的領土，只不過是教會修士們一廂情願地在物權問題上的意圖。

G 123				物業登記局 Conservatória do Registo Predial		176
INSCRIÇÕES DE PROPRIEDADES				AVERBAMENTOS		
Ap. 60	13	Setembro	1991			
Nº 120.707						
SUJEITOS ACTIVOS : Kwok Kam Sing, casado com Leung Tai Ho						
na regim. supletivo da lei chinesa, Kwok Wah Cheung e Kwok						
Kam Hoi, ambas solteiras, maiores, todos residentes em Macau,						
na Travessa dos Calafates, nº 2, 3º andar "H"						
SUJEITO PASSIVO : Kou In Hons						
PRÉDIO : fracção autónoma "H-3" do nº 2.423 a fls. 182 do						
B-12						
FACTO INSCRITO : aquisição						
CAUSA : compra						
VALOR : 5264 800.00						
DOCUMENTO : escritura de 28 de Agosto de 1991, a fls. 55v						
do livro nº 678B do 1º Cartório Notarial de Macau						
O Conservador, F. J. J. J.						
Ap. 67	13	Setembro	1991			
Nº 120.708						
SUJEITO ACTIVO : Empresa de Fomento e Investimento Kong						
Cheong (Macau) Limitada, com sede em Macau, na Rua da Sé, nº						
12, r/c "D"						
SUJEITO PASSIVO : Seminário de S. José						
PRÉDIO : nº 2.506 a fls. 278v do B-12						
FACTO INSCRITO : aquisição						
CAUSA : compra						
VALOR : 95 000 000.00						
DOCUMENTO : escritura de 12 de Setembro de 1991, a fls. 59						
do livro nº 69E do Cartório Notarial das Ilhas						
Rasurado: "nº 2.506 a fls. 278v"						
O Conservador, F. J. J. J.						

圖 5. 天主教澳門教區以 9,500 萬港元出售青洲山物業（李業飛複製提供）

文化遺產

物業登記局
Conservatória do Registo Predial
登 錄 及 附 註
INSCRIÇÃO E AVERBAMENTOS

PÁG: 1 頁 

申請編號 APRESENTAÇÃO N°: 2 de 19/05/1886 **登錄編號 INSCRIÇÃO N°:** 7626 (L° G35M fls. 273)

業權人 SUJEITO(S) ACTIVO(S):

- 名稱 DENOMINAÇÃO: SEMINARIO DE S. JOSÉ

法人住所 SEDE: EM MACAU

物業 PRÉDIO(S):

2506 (L° B12 fls. 278V)

事由 FACTO: 取得 AQUISIÇÃO

原因 CAUSA: 購買 COMPRA

價值 VALOR: \$2,000.00 MOP

EXTRATO DA INSCRIÇÃO S/N° A FLS. 279 DO L° B12

文件 DOCUMENTOS: ESCRIT. DE 15/03/1828, LAVRADA NAS NOTAS DO TABELIÃO JOSÉ GABRIEL MENDES

局長 O CONSERVADOR: (REGISTOS TRANSCRITOS 登記轉錄)

-----***** 完 FIM *****-----

圖6. 澳葡政府物業登記局的文件是在1886年5月19日補辦登錄1828年3月15日的青洲山物業申請，內容為2,000澳門元購買的物業。
(李業飛複製提供)

(二) 1606年耶穌會在青洲島被趕

由於青洲島上有“蕃人”活動，山腰還建有教堂等建築物，引起了明朝官員的關注。萬曆三十四年（1606年），香山縣令張大猷察覺青洲島上有僭建物，感到問題嚴重。《明熹宗實錄》載：“萬曆三十四年（1606年），（澳夷）於對海築青洲山寺，高可六七丈，閎敞奇秘，非中國梵剎比。縣令張大猷請毀其垣，不果。”⁸

張大猷的奏呈雖沒有成功，但青洲島的島權仍在明王朝手中。為彰顯國家主權，廣東官員在島上豎碑立傳，上面用金字寫上中文“明熹宗”的聖諱。

在《論耶穌會對青洲所擁有的權利》中有清楚解說：“約兩年後（1605年），神甫們已

啟用該島。一些心術不正的華人想找他們的麻煩，企圖從神甫及地主處獲得更多的銀子，於是到官員處去告地主的狀，說他出賣墓地。官員出於對外人的嫉妒與恐懼，設法阻止我們起造房屋，於是悄悄來到島上，將所有草頂房屋付之一炬。這些房子中設有一座聖米格爾小堂（Capela de São Miguel Arcanjo）。但官員未有將神甫們趕出該島的想法。在焚燒房屋時，神甫個個群情激憤，於是率領僕人及從外面趕來的學員向官員示威。後來得知，在廣州不僅沒有因此控告我們，反而懲罰了這些官員，革了他們的職。”⁹

事件結束，耶穌會繼續在島上蓋起了樓房。為“學院的人和學生，提供了進行體面娛樂活動的場所，為那些病人、受迫害者，和在基督的葡萄園中耗盡精力的勞作者，提供了一處隱



圖 7. 據青洲居民說，這座殘留建築物是水泥廠遺址部分，他們孩童時曾來這裡領取救濟米、救濟麵粉。（李業飛攝，2016 年 3 月）

身之所，一塊安全和禮拜之地，一個提供鄉野消閒的地方。”¹⁰

（三）1622年耶穌會在青洲島再被趕

由於葡萄牙的國教為天主教，因此，天主教徒與葡人並沒有明顯的區分。在《澳門記略》中用“佛郎機”三個字來說明：“明嘉靖中，佛郎機既入澳”。稱葡人天主教信徒為“夷人”“蕃僧”：“天啟元年（按 1621 年），守臣慮其終為患，遣監司馮從龍毀其所築城，蕃不敢拒。今西洋蕃僧構樓榭，雜植卉果，為澳夷遊眺地。”

而耶穌會目睹明朝政權無能，以慣用手法收買明官。於是，重起爐灶繼續發展青洲島。不久，又引起了廣東官員的注意，耶穌會為了

防止官員的阻撓，“1620 年時，遂派陸若漢（João Rodrigues）神父利用廣州交易會之機來穗同中國官員談判，希望廣東政府不要拆毀耶穌會在青洲的這一批建築物，並希望通過談判締結一個協定，能夠保證永久佔有青洲島。陸若漢到廣州後，拜會了管理澳門事務的海道副使劉承誨，並與之交涉。這一談判獲得了成功，劉承誨承諾，青洲島上原有建築可以保留，並允許增建兩處聖堂（一座供奉聖母，另一座敬拜聖地亞哥）。劉承誨還將此情況告訴了當時來澳門購炮的張燾與孫學詩，通事弗蘭西斯科·瓦雷拉（Francisco Varela）以海道的名義，以書面文件通知了澳門議事會。然而，由於海道劉承誨的突然去世，導致‘青洲教產事件’突然轉向。新任海道副使徐如珂再一次要求拆毀青洲所有建築，並派遣官軍戍澳，要求議事會下令拆除神父們在青洲建設的房屋。如

文化遺產



圖 8. 從青洲山文遺地圖看澳門北區“市肺”（文化局宣傳海報）

果不執行的話，將扣押在廣州做生意的葡萄牙商人及其錢貨。為避免澳門遭受更大的損失，耶穌會同意拆毀青洲建築。正如徐如珂所言：「青洲山事，仰仗威靈，盡撤而毀之，此數十年所姑息養成而不敢同者也。」¹¹

在1621年的《利瑪竇中國札記》和《論耶穌會對青洲所擁有的權利》的文字中，對此過程亦有詳細敘述。

耶穌會在年度報告中公然認為青洲島是他們的，很想“能夠保證永久佔有青洲島”。“我們看到，只有我們可以平息這場暴風驟雨，才能保住我們的房屋。”

至今，歷史學家只憑“歷史著作材料”的記述，而沒有買賣墓地的不動產記錄為“旁證”。同時，亦受人關注的是1606年和1622年，明王朝兩次驅逐教會在青洲山僭建事件的記載，似有部分內容類同，有待深入考證。

（四）明朝豎碑立傳——言明國土

教會暫未能成為青洲島的地主，是因為中國官員們“在島上豎起了一塊石碑，銘文稱無中國國王的同意不得在此興建房屋。但時間可解決一切，現在在官員的同意下，我們又有了幾間草棚，青洲似乎更加屹立了。”耶穌會一直十分清晰青洲島產權誰屬，所以在衝突中採用“我們只得隨遇而安”之策，不得不接受“在島上豎起了一塊石碑”的朝廷聖旨，暫時不敢僭建房屋。據《早期澳門史》一書中對石碑內容的原則解說得更清楚：“他（香山知縣）允許耶穌會士留在該島，但必須豎起一塊石碑，上面用本國（中國）語言寫明，這裡是這個帝國不可分割的一部分。”如今石碑何在？碑文拓本亦未見，這是歷史學家們關心的另一課題。

因為青洲島處於澳門之西北，與前山近在咫尺，所以香山縣令會不時地派出師船巡航，

一旦巡查發現青洲島山上有“異物”，就會立即採取行動，以維護國有山體和島嶼的主權。

（五）1759年耶穌會被趕出葡萄牙

明王朝統治中國276年。到了1644年，滿族入關，建立清王朝，統治中國267年，最後從強盛到沒落，被一場辛亥革命所推翻。而青洲物業，仍在耶穌會手中。

不過，踏入十八世紀後期，青洲島的佔有者發生了突發性的改變。根據龍思泰《早期澳門史》指出：在1759年9月3日，葡萄牙里斯本當局頒下一道猶如晴天霹靂的敕令，將耶穌會徹底摧毀。葡王若澤一世（José I）在該敕令中，“宣佈耶穌會的成員是些聲名狼藉的作亂者、叛徒、侵略者，應將他們抓起來。……應從葡萄牙的國土和領土上將他們根絕。——中止與他們的所有口頭和書面聯繫”。決意“從朕所有的王國和屬地中把他們驅逐出去，並永世不得再返回”。

1760年，若澤一世下令“沒收耶穌會在全國各地的財產，澳門也必須執行這一命令。”（見葡萄牙國家東波塔檔案館藏，編號：Macao 6 No. 20）

由於當年通訊落後，也因為澳門不是在“天子腳下”，該敕令沒有適時的執行。事隔三年，澳門耶穌會才發生動蕩。

（六）1762年逮捕澳門耶穌會會士

遵照此項敕令，在葡屬印度總督德·埃加伯爵（Conde de Ega）傳國王命令，澳門的耶穌會士於1762年被押解到果阿，並被剝奪一切財物。

為何葡國敕令要通過葡屬印度總督下令？因為自1530年起印度果阿成為葡屬印度首府，

文化遺產



圖 9. 葡兵駐守青洲山年代，居民要向葡人申請圓銅牌才能出入禁區。（李業飛蒐集）



圖 10. 上世紀五十年代初期，當地居民要申請“難民證”。（李業飛蒐集的資料及照片）



圖 11-a. 當值的警察核對原申請人的證明（俗稱“人情紙”或“行街紙”），居民方可進出禁區。（出入境證正面，李業飛蒐集）



圖 11-b. 當值的警察核對原申請人的證明（俗稱“人情紙”或“行街紙”），居民方可進出禁區。（出入境證反面，李業飛蒐集）

葡萄牙一直控制該地區。而葡萄牙於 1553 年才踏足澳門，1557 年向明王朝租借澳門大砲台以東的部分地方。1623 年由果阿總督伽瑪曾委派馬士加路為澳門總督。四年後，即 1627 年（明天啟七年）葡萄牙國王菲力普三世決定直接由葡萄牙正式委任施維拉（D. Jerónimo de Silveira）為澳門第一任總督。

正因為這次逮捕澳門耶穌會會士，是葡萄牙國王與宗教勢力角鬥的政治事件。國王通過葡屬印度總督下令，意味着內中還有不可告人的抗爭。印度總督的公告甚至宣佈，“每個人要在 20 天的期限內，向澳門總督和自治當局的法官呈遞一份以信譽擔保，以債券或抵押的形式向耶穌會士借貸的現金、金銀、傢俱、動產等物的清單，否則就要接受罰沒其所有財物的懲罰。”在歷史文獻中暫時還找不到沒收財產數額的記載。換言之，耶穌會士在澳門所欠下的債務並沒有下文，而取締耶穌會的風波對澳門天主教打擊很大。

（七）1766 年青洲島的私人物業

這個時期，是政客們運用權術的機會，把青洲島作為魔術牌。1763 年 12 月 15 日，葡屬印度總督通過起草一份協議，委託澳門大砲台陸軍少尉曼努埃爾·巴達利亞（Manuel

José Batalha 受青洲的田地和其他所有財物（見施白蒂：《澳門編年史：16—18 世紀》，第 159 頁）。葡萄牙在澳門的富商西芒·維森特·羅沙（Simão Vicente Rosa）負責管理青洲島。羅沙為了保險起見，願意成為青洲的租用者。

過了兩年，即 1765 年，葡屬印度總督德·埃加伯爵命令，西芒·維森特·羅沙在果阿同意以青洲作為抵償耶穌會所虧欠的 6,147 兩。龍思泰在《早期澳門史》中說：“1766 年 4 月 14 日，果阿發出一道命令，指示議事會及其附屬機構，將該島讓予西芒·維森特·羅沙，他兩所修道院的要求就此取消。”富商羅沙提出要求“以後在澳門的公開拍賣活動中，任何人不得報價收買這份財產。”就這樣，羅沙便成了青洲島物業的新主人。

“根據這份契約我們得知，留存下來的有一座小教堂，一間法衣室，一道通向教士席位的長廊，一幢宿舍，以及鄰近的帶有各類用具的食堂。沒有提到修院、天文台或植物園。列出這份財產目錄是為了制定一個規章，使那位可能成為該島所有人的紳士，在被要求歸還這份地產時，可以隨時將那些房屋及附屬物交還給葡萄牙國王。”

文化遺產

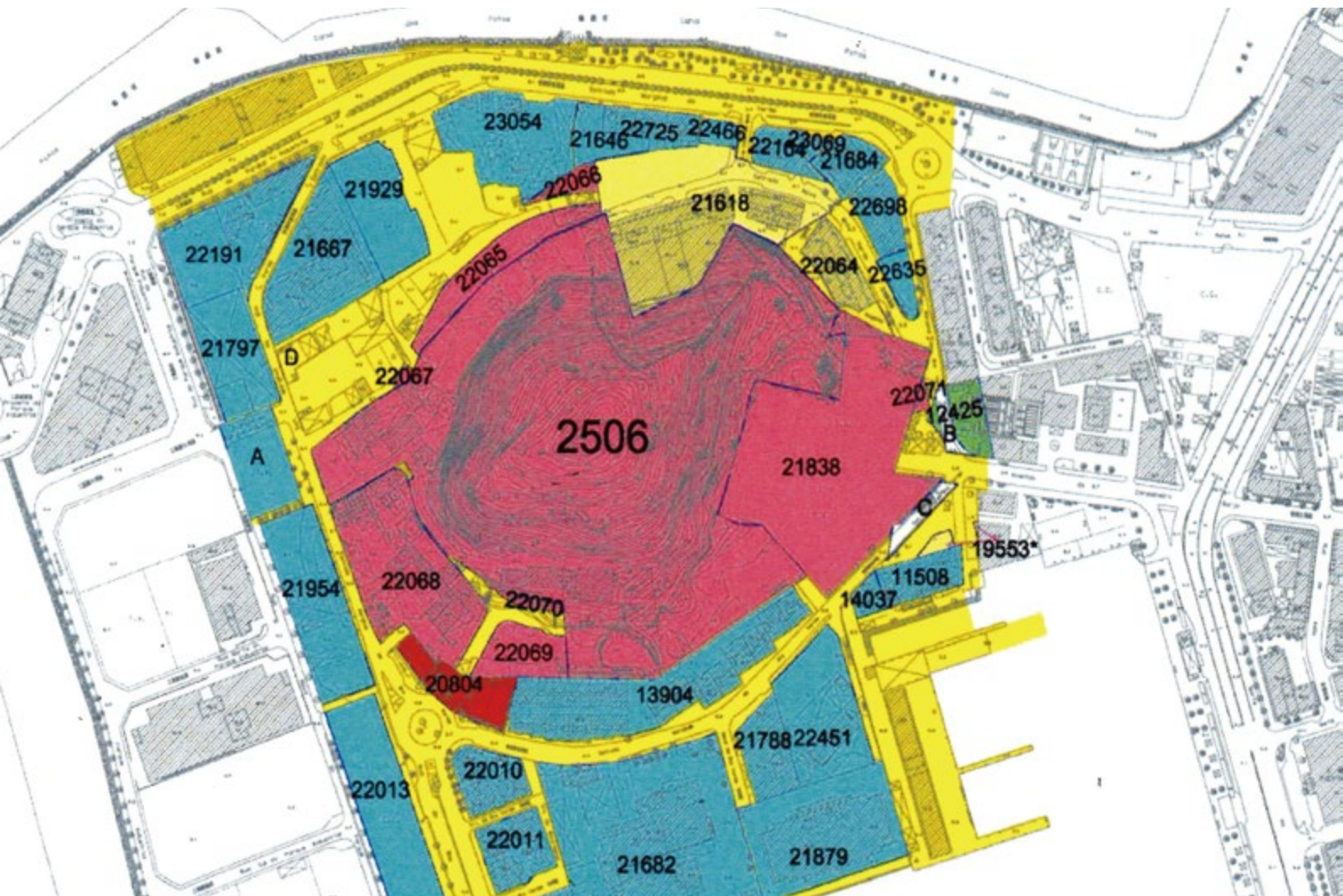


圖 12. 青洲山的“2506 號”地段，即青洲河邊馬路 14－17 號，當年屬教會之物業，卻一度成為軍事禁區。地籍圖粉紅色部分為 2506 地段。（2011 年 2 月 20 日澳門土地工務運輸局公佈《青洲都市化整治計劃》第 31 頁）

這份契約寫得很清晰，“列出這份財產目錄”只是“那些房屋及附屬物”，不是山體！¹²當時，羅沙並不在澳門而在印度。

文德泉神父在 *Toponímia de Macau*¹³ 中說得更清楚，青洲成為羅沙的“一個私人物業”。

美麗的青洲島，在 1759 年至 1766 年的七年間，就是這樣如變魔術般，從“交還給葡萄牙國王”而轉手成為“一個私人物業”。

（八）1813 年後青洲島的物業糾紛

到了 1813 年 9 月 1 日，“自西芒·維森特·羅沙死後，他的後代均沒意思接管青洲，以致青洲成為一些流氓的聚居地，他們甚至在這裡搭建房屋，羅沙家族亦漸漸失去對青洲的管理”。¹⁴葡人曼努埃爾·候門·德·卡爾瓦略（Manuel Homem de Carvalho）及貝爾那爾德·戈麥斯·德·雷莫斯（Bernardo Gomes de Lemos）在一次拍賣中，以 200 兩白銀購得青洲。



圖 13. 圓形小碉堡的槍口朝着珠海灣仔（舊稱對面山），該碉堡在 2018 年 3 月才被發現。（李業飛攝，2018 年 3 月）

不出一年時間，青洲的產權又颳起風波：“1814 年 8 月 7 日，馬加里塔·里塔·德·卡瓦略·米內爾（Margarita Rita de Carvalho Miner）起訴購買青洲的曼努埃爾·候門·德·卡爾瓦略及貝爾那爾德·戈麥斯·德·雷莫斯，聲稱她作為業主老羅沙的孫女，應是該物業的繼承者。後席爾維拉理事官於 1822 年 4 月 18 日裁定購買行為合法有效。”¹⁵

幾年後，葡人曼努埃爾·候門·德·卡爾瓦略移居巴西，他把所擁有的青洲部分賣給了貝爾那爾德·戈麥斯·德·雷莫斯，使他成了青洲的另一新主人。

（九）1828 年修院購回青洲島的物業

1828 年，三巴仔皇家修院（即聖若瑟修院）院長再以 2,000 西班牙元購回青洲（圖 3）。當時合同說明：“……再次聲明，將上述青洲（位於內港，沙梨頭對面）、果樹及上面的建築物以 2,000 西班牙銀圓的價格出售給三巴仔皇家修院院長尼古拉·羅德里格斯·佩雷拉·達·博爾查（Nicolau Rodrigues Pereira de Borja）……”¹⁶

三巴仔修院購買青洲物業之後，“他們在島上建了一座教堂，一幢房舍，這幢房舍包括一個接待廳和教員宿舍。……還建造了供看管人住的房間，和供受僱在這裡看守和侍弄這塊地方的人居住的木屋。這些房屋也成了四足動物、家禽、鴿子等的棲息之所。……在周圍建起高牆以阻擋海潮，而且牆應高得使海潮無法越過。1834 年，這一工作已完成了三分二……島上保留一位監察員，和至少五名黑人少年奴隸，從事守衛、清潔和墾殖，其花費相當於聖若瑟修院從島上收穫所得的兩倍。”

耶穌會落腳青洲島有歷史記載的脈絡可循。他們決意尋找宜居、宜遊、宜教之新環境。《論耶穌會對青洲所擁有的權利》披露的“三所”，就是：養休之所、休沐之所、隱身之所。

宜居者，因當年的傳教士從南洋或從日本長崎來澳，會遇上水土不服，需要“為患病神甫提供養休之所”。

宜遊者，“青洲多翠木，為納涼休沐之所。為學院中的人和學生，提供了進行體面娛樂活動的場所”。

文化遺產



圖 14. 在神秘的軍事用地上，位於東北面的碉堡於 2006 年被炸後，興建高層社屋。這已是無法挽回的軍事文物遺跡。（陳鳳攝，2006 年 11 月）



圖 15. 在青洲山上建有堅不可摧的碉堡（李業飛攝，2018 年 3 月）



圖 16. 碉堡內有編號為 VA-32 的標識（葉永康攝，2016 年）



圖 17. 從地上的“漢堡包”碉堡到山頂上的軍訓設施（李業飛攝，2016 年）



文化遺產



圖 18. 1974 年底葡軍撤離澳門（《澳門日報》，1975 年 12 月 31 日）

宜教者，是為了確保耶穌會在遠東的傳教“提供了一處隱身之所，一塊安全和禮拜之地”。¹⁷

在 163 年後，即 1991 年 9 月 13 日，在香港和澳門正處於主權回歸祖國之際，天主教澳門教區以 9,500 萬港元出售青洲山物業（圖 5）。到 2007 年，該物業再度由“江昌（澳門）實業有限公司”易手予“匯新發展有限公司”。經過 388 年的歷史長河，即從 1603 年到 1991 年，天主教教會在青洲島的那部分物業（地籍編號：2506）暫時寫下了一個歷史句

號，而天主教在青洲山繼續傳教義。2017 年，一座現代化的聖若瑟大學從青洲山麓傲然而立。

三、1828 至 1886 年的青洲島物業

（一）香山縣令致函澳門檢察官

1831 年 7 月 21 日，香山鮑縣令反對在青洲山繼續建造新房。“香山縣令與澳門檢察官相互致函，強調對青洲的治權和對施工的管轄權。香山縣令重申葡萄牙人只獲准在城牆內居住，青洲不在被許之列，該地遠離城牆，離海只有幾里之遙，所以它不能劃入葡萄牙人可以住的地方。”¹⁸

“同年 9 月 3 日，香山縣丞發佈告示，禁止在青洲修建城牆，並對負責修建的工匠們施以威脅。”

“1834 年 7 月 23 日，應聖若瑟修院高級司鐸的邀請，聖·安東尼堂的主理神父代表教區主教為青洲的小教堂主持賜福儀式。該教堂是於 1828 年建成的。”¹⁹

“1873 年，澳門王室財政檢查官為將青洲開闢為公眾遊地，要求法院查覈三巴仔修院對青洲持有的權利。官方敗訴。”

1886 年青洲的產權登記如下：“……周長約一千米。其售價估計為 10,000 澳門元。”（註：10,000 澳門元有異，有待深入核查。）

從以上的史料可清楚看到，1828 年的買賣實際上是教會私下進行的，並沒有向香山縣備案登記。澳葡政府未有佔領青洲島，也不可能合法登記。所以，過了 58 年後，即 1886 年才出現在澳門的物業登記上。顯然這是憑一份物業買賣“公證書”進行“內部補辦”的手續文件（注意貨幣名稱不同：澳葡政府物業登記局的文件變成 2,000 澳門元），俗稱“西契”（圖 6）。

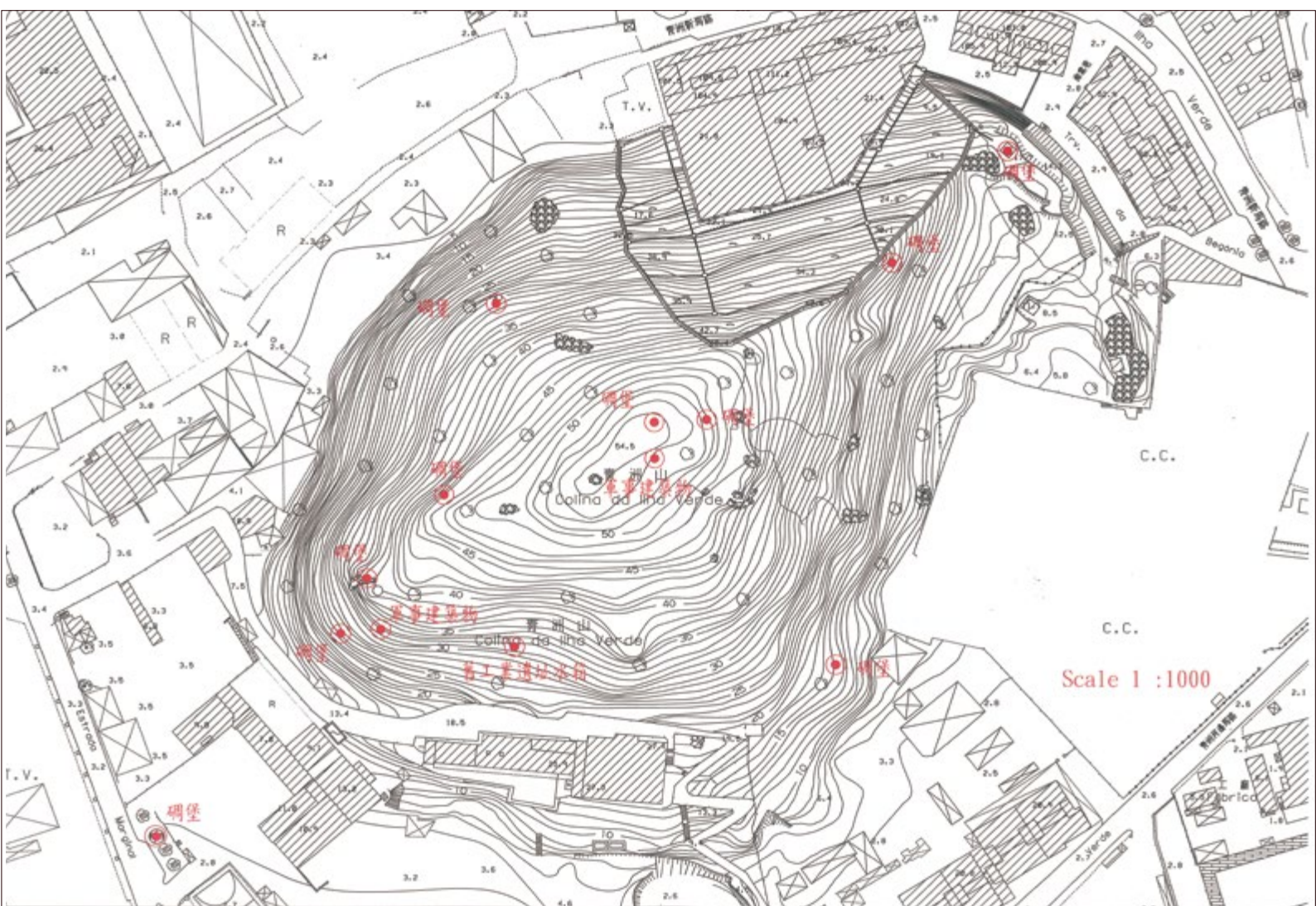


圖 19. 2018 年 4 月 3 日，澳門特區政府文化局向傳媒宣佈青洲山有砲堡等軍事設施逾十個，證實山上存在不少大型軍事砲堡等建築物，並繪製了軍事設施分佈位置圖。（李業飛複製提供）

（二）青洲島上中國第一個水泥廠

由於青洲島已歸屬天主教區“私人物業”，所以在 1886 年 5 月 3 日，澳門主教唐·安東尼奧·若阿金·德·梅德羅（D. António Joaquim de Medeiros）將青洲部分土地以每年租金 1,200 兩，租予華商余瑞雲開辦的青洲水泥公司（The Green Island Cement Company Limited），創建“青洲士敏土廠”。1889 年 5 月 4 日，梅德羅主教又與青

洲水泥公司總經理科雷阿斯·伊文斯（Creasy Ewens）簽了一份補充合同。²⁰ 當年，教會既不需理會澳葡政府也不需知會清政府同意與否，自行發展青洲島工業來收取租金。中國第一個水泥廠及磚廠（圖 7）從此在青洲島建立起來。

澳葡政府為了填海造地的戰略需要，1886 年擬定從蓮峰廟前地起修築長堤與青洲島連接。為此，教會與政府產生極大矛盾。因為長

文化遺產



圖 20. 青洲山已發展成為青洲區的一部分（航拍全山，陳顯耀攝，2018 年 12 月 20 日）

堤建成後把水泥廠的海上運輸堵死了。1935年水泥廠因業績下滑結束，把工廠業務和設備搬往“香港青洲士敏土廠”。教會每年的1,200兩的年金租收入從此沒了。

（三）1890年修築青洲海堤

關於築堤一事，原於1886年澳葡政府有計劃在青洲山上修築炮台。因當年的青洲島是孤島且不是葡國“屬地”，即使建了炮台，萬一有戰事也孤立無援。1890年10月16日，海軍軍官出身的博爾札（Custodió Miguel de Borja）擔任澳門總督，上任後第11天即頒佈訓令，決定建築連貫青洲島長堤，工程費用預算為23,800澳門元，施工期為兩年。

長堤命名為Avenida do Conselheiro Borja（博爾札參政大臣大馬路），即現今的“青洲大馬路”。從軍事上和佔有陸地面積上，澳葡政府認為都是上策的。文德泉神父在*Toponímia de Macau*²¹中披露，當時的主教唐安東尼奧·若阿金·德·梅德羅從政治角度並不同意建長堤，他認為這樣會使三巴仔修院喪失對青洲的擁有權及管理權。所以在連接工程結束前，主教便下令在青洲島的周邊築起圍牆，以防止外來人進入青洲。

四、1886年後的青洲陸連島

1886年的第二年後，即1887年至1911年晚清滅亡期間的一段歷史，其中涉及青洲島問題，是一個重要的歷史節點。

從1557年葡人開始租居澳門，至1887年的330年間，葡人已逐步佔領“近七村，遠奪三島”。“七村”是指：塔石、沙崗、新橋、沙梨頭、龍環、龍田、望廈；“三島”是指：青洲、潭仔（氹仔）、路環。

到了光緒十三年（1887年），青洲島的守界兵開始逐步撤出。1891年，青洲島海面的師船全部撤到前山，葡人才正式進入青洲島。

青洲島的地理位置十分重要，是“兵家必爭之地”，必然成為“中葡勘界”的始發點，也是葡萄牙政府急於迫使清政府早日簽訂《中葡里斯本草約》及《中葡和好通商條約》的原因之一。

1887年3月26日，腐敗無能的清政府與葡萄牙簽訂了《中葡里斯本草約》，12月1日又簽署《中葡和好通商條約》，條約中有兩句話，中國同意葡國“永駐管理澳門以及屬澳之地”和葡國向中國保證“永不得將澳門讓與他國”，很值得注意。

國與國之間簽立條約，一定有國內外各種因素。正如研究澳門歷史的專家學者費成康指出：“在開展洋務運動後，清朝軍隊已在平定新疆之役及中法戰爭中顯示一定的戰鬥力，使入侵新疆的沙俄軍隊未敢輕舉妄動，並沉重打擊了侵略越南和中國的法國遠征軍。此時法、德、俄、英等國顯然不會貿然地向葡萄牙購買這片他們非法佔據的中國領土（指澳門），即使發生這樣的事情，清政府也有予以制止的力量。在甲午戰爭中，清朝軍隊土崩瓦解。此後，日本割佔台灣、澎湖，德國強租膠州灣，沙俄強租旅大，英國強租威海衛和九龍地區，法國強租廣州灣，列強已可以任意侵佔中國最優良的港灣，根本不必備‘鉅款’去向葡萄牙‘購買’港灣已經淤塞的澳門；可見，當清政府尚有力量與列強抗衡時，列強無法‘購買’澳門；到清政府沒有力量與列強抗衡時，即使他們蓄意‘購買’，清政府也只能首肯，‘未經大清國首肯，則大西洋國永不得將澳門讓與他國’的條款只不過是空文而已。”²²

這已清楚說明中葡簽訂條約前的歷史背景，這也是最清晰說明為何中方允准葡萄牙“永駐管理澳門以及屬澳之地”；而葡萄牙亦承諾未經中國同意葡萄牙“永不得將澳門讓與他國”的歷史因由。²³

此條約簽訂後，葡萄牙對青洲島的擴張也就掀開了長達多年的界務之爭的序幕。

文化遺產



圖 21. 青洲山南面向着筷子基的青洲尾，建有海關大樓和碼頭。美麗的青洲山將會成為粵港澳大灣區發展的新景點。（李業飛攝，2020年9月11日）

清官張之洞建議與葡萄牙劃清界址時，要表明“與葡人辯論青洲問題，不能任其佔據”。張之洞堅持“不能不先守島之要津，以固海口之門戶”。²⁴

1889年，張之洞離任兩廣總督，繼任人是守舊派的李瀚章。葡人乘張之洞離任之機，立即驅逐當時駐澳的香山縣丞，公然聲稱青洲島以北的海面屬葡界，驅逐前山營拖船。

由於李瀚章的昏庸，被葡人看穿他對澳門界務態度漫不經心，以三年之速築成連接青洲與蓮花莖的路堤，造成“既成事實”。青洲與澳門半島連成一體，將青洲變成澳門半島的一部分，形成“陸連島”（圖8）。從此，島嶼綠洲的原生態遭到破壞。

《澳門地理》一書這樣描述青洲島：“島連島，陸連島的複式陸連島現象，是澳門地形一個十分有趣的特徵。青洲山原來也是一個小島，後來在天然與人工的堆積作用下，才與澳門半島相連，成為陸連島上的陸連島，故又叫複式陸連島。”²⁵

青洲島原來與拱北一河之隔的鴨涌河，河道逐漸收窄。1914年，澳葡政府擬訂《填海築港規劃》，“準備開築一條青洲運河，貫通內、外港，在1927年的澳門地圖上還有這條計劃中的運河位置。後來，因工程量較大和經費不足而取消。”（見1983年3月2日《澳門日報》第三版）。若當年“青洲運河”修築了，料可解決內港珠江河水和外港海水的流通，減少澳門內港填海的低窪地區逢大雨水淹的苦況。

不久，澳葡軍隊陸續駐防青洲山，葡屬安哥拉、莫桑比克等非洲黑人士兵陸續調派到青洲山。澳葡政府將青洲列為邊防“禁區”。

青洲的原居民，要憑澳葡政府發給的銻造圓牌出入“禁區”（圖9）。圓牌上有着代表個人身份的編號。若有居民進入青洲探親訪友或工作，需經由小更亭的當值警察核對原申請人的資料及照片（俗稱“人情紙”或“行街紙”）方可進出（圖10、11）。那段時期的青洲山，成為澳門市民心中的“軍事禁區”（圖12），不敢隨便前往。年復一年，變成神秘的山。

為甚麼“私家地物業”突然成為閒人免進的“軍事用地”？不少學者和市民也對青洲山的山體情況產生了疑惑：當年葡萄牙政府有沒有發出“軍事用地”的憲報或公告？既然是政府行為，向教會租地的面積有多大？租金是多

少？教會收租金和政府支付金，有沒有向財政局交稅、登記？根據澳門廉政公署提供的資料顯示，1923至1927年期間，澳葡政府和葡萄牙軍方要求教區租借青洲山作為軍事用途。直至1981年澳葡政府正式終止此合同。

從1923年起，青洲山上滿佈軍事設施，成為監控澳門的一個軍事制高點，把守着澳門西北海面 and 陸地邊界的戰略據點（圖13—15）。而路堤工程又成為青洲山與望廈山兩軍事駐軍陸路連貫支援的戰略公路。根據澳門特區政府文化局2018年4月3日公佈，證實青洲山上東南西北四周至今仍存在逾十個完好的軍用設施（作者按：包括青洲山上八個VA碉堡，兩個VO瞭望台，以及更亭、戰壕等）（圖16—18）。這一公佈，顯示了特區政府對保育青洲山文化遺產工作邁開了新的一步（圖19）。

回顧四百年青洲島物業的史實，正展示了一幅寬宏的歷史畫卷（圖20），今後，在保育和保護青洲山文化遺產的同時，也要規劃好青洲山未來的發展前景。相信一個美麗的、具有深厚文化歷史底蘊的青洲山物業，將會成為澳門新地標，成為粵港澳大灣區新景點，一定能為澳門經濟文化發展帶來燦爛與輝煌（圖21）。

註釋：

1. 中國第一歷史檔案館、澳門基金會、暨南大學古籍研究所合編：《明清時期澳門問題檔案文獻匯編》第3冊，北京：人民出版社，1999年12月第1版，第337頁，輯入〔清〕程佐衡《勘地十說》。
2. 《香山縣志》，引自王文達：《澳門掌故》，澳門：澳門教育出版社，第286頁。
3. 〔清〕印光任、張汝霖撰，趙春晨校註：《澳門記略》，澳門：澳門文化司署，1992年，第38頁。
4. 《香山縣志》，引自王文達：《澳門掌故》，澳門：澳門教育出版社，第286頁。
5. 〔瑞典〕龍思泰（Anders Ljungstedt）著：《早期澳門史》，吳義雄、郭德焱、沈正邦譯，章文欽校註，北京：東方出版社，1997年。
6. 《論耶穌會對青洲所擁有的權利》，引自金國平：《青洲滄桑》，《澳門2001》6月，第445頁。
7. 金國平：《青洲滄桑》，收入金國平、吳志良著：《東西望洋》，澳門：澳門成人教育學會，2002年，第316頁。
8. 中央研究院歷史語言研究所校印：《明實錄》第66冊《明熹宗實錄》卷十一，上海：上海書店，1984年，第550頁。
9. 《論耶穌會對青洲所擁有的權利》，見阿儒達宮圖書館《耶穌會士在亞洲》鈔件49-V-5，第344-346頁，轉引自金國平：《青洲滄桑》，《澳門2001》6月，第448頁。
10. 〔瑞典〕龍思泰（Anders Ljungstedt）著：《早期澳門史》，吳義雄、郭德焱、沈正邦譯，章文欽校註，北京：東方出版社，1997年，第163頁。
11. 吳志良、湯開建、金國平主編：《澳門編年史》第1卷，廣州：廣東人民出版社，2009年，第369頁。
12. 〔瑞典〕龍思泰（Anders Ljungstedt）著：《早期澳門史》，吳義雄、郭德焱、沈正邦譯，章文欽校註，北京：東方出版社，1997年，第165頁。
13. Manuel Teixeira, *Macau na Memória do Tempo*, José Silveira Machado, 2002, Edição do Autor com o Patrocínio da Fundação Macau, p.34.
14. Manuel Teixeira, *Macau na Memória do Tempo*, José Silveira Machado, 2002, Edição do Autor com o Patrocínio da Fundação Macau, p. 37-38.
15. 〔葡〕施白蒂著，小雨譯：《澳門編年史》（十九世紀），澳門：澳門基金會出版，1995年，第17頁。
16. 〔葡〕文德泉：《澳門地名錄》第1卷，澳門：澳門官印局，1979年，第550頁。
17. 〔瑞典〕龍思泰（Anders Ljungstedt）著：《早期澳門史》，吳義雄、郭德焱、沈正邦譯，章文欽校註，北京：東方出版社，1997年，第166頁。
18. 〔葡〕施白蒂著，小雨譯：《澳門編年史》（十九世紀），澳門：澳門基金會出版，1995年，第50頁。
19. 〔葡〕施白蒂著，小雨譯：《澳門編年史》（十九世紀），澳門：澳門基金會出版，1995年，第56頁。
20. 金國平：《青洲滄桑》，收入金國平、吳志良著：《東西望洋》，澳門：澳門成人教育學會，2002年，第319頁。
21. Manuel Teixeira, *Macau na Memória do Tempo*, José Silveira Machado, 2002, Edição do Autor com o Patrocínio da Fundação Macau, p. 40.
22. 費成康：《澳門四百年》，上海：上海人民出版社，1988年，第351頁。
23. 費成康：《澳門四百年》，上海：上海人民出版社，1988年，第353頁。
24. 蔡國楨：《澳門公牘錄存》第十五頁。引自費成康：《澳門四百年》，上海：上海人民出版社，1988年，第354頁。
25. 黃漢良、吳志良主編：《澳門地理》，澳門基金會、中國友誼出版公司聯合出版，1993年，第18-20頁。





宋佳興攝，二零一九年。