

古物諮詢委員會

委員備忘錄

山頂道75號何東花園的評級及
建議根據《古物及古蹟條例》
把何東花園宣布為暫定古蹟

目的

本文件旨在請委員在考慮於公眾諮詢期間取得的補充資料及專家小組進一步的評估結果後，確認山頂道75號何東花園的評級，以及就有關根據《古物及古蹟條例》（《條例》）（第53章）第2A(1)條把何東花園宣布為暫定古蹟（古蹟範圍見附件A）的建議，提供意見。

何東花園的評級

文物及建築價值

2. 何東花園已列於1 444幢歷史建築物的名單中，而根據專家小組的評估結果，古物古蹟辦事處（古蹟辦）建議把何東花園評定為一級歷史建築¹。該項評級仍有待古物諮詢委員會（古諮會）確認。有關何東花園文物價值的評估報告，載於附件B。

¹ 根據評級的定義，一級歷史建築為「具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物」。

3. 何東花園又名曉覺園，由三幢建築物組成（包括基本上樓高兩層，以中國文藝復興風格興建的主樓、工人宿舍和車房）。園內建有中式的亭和塔等構築物。「曉覺」二字取自何東爵士夫婦二人的名字——何曉生（即何東爵士）（一八六二至一九五六年）及何張蓮覺夫人（一八七五至一九三八年）。何東花園的主樓建於一九二七年左右，入口牌樓則於一九三八年落成，主樓由本地著名的建築師事務所公和洋行設計。香港淪陷前，香港政府曾徵用何東花園，讓軍隊在該處駐紮。在一九四一年十二月日軍佔領香港時，該址數度遭受攻擊。大宅於戰後曾進行修繕工程。何東花園的照片，載於

—— **附件 C**。

4. 何東爵士可說是二十世紀初香港地位最顯赫的商界及社區領袖，晚年更被尊稱為「香港大老」。何東爵士營商有道，業務遍及全球，是香港早年最成功的其中一位歐亞裔商人，見證了香港作為東西方橋樑的獨特地位。何氏在海內外均有良好的人脈網絡，並積極參與本地事務，曾在東華醫院等大型慈善機構擔任董事局成員，又協助成立「華商會所」（性質類似「香港會」，當時是華人領袖聚首的地方），並擔任首任主席。何氏曾經兩度獲英國封爵：一九一五年獲英皇佐治五世頒授爵士勳銜；一九五五年，獲伊利沙伯女皇頒授英帝國爵級司令勳章。他亦曾獲中國、葡萄牙、法國、德國、意大利、比利時及安南各地政府，以及教宗聖座庇護十二世和耶路撒冷聖約翰醫院德望榮譽團頒授勳銜和勳章。

5. 何東爵士家族是香港的名門望族，也是首批獲香港政府准許在山頂區居住的非歐籍人士。何東家族中有多位成員積極參與本地事務和慈善工作，當中包括：

- (a) 何東夫人（何張蓮覺）——何東爵士妻子；香港首間女子佛教學校寶覺第一義學及東蓮覺苑²的創辦人；

² 東蓮覺苑為一級歷史建築。

- (b) 何福——何東爵士之弟；曾任立法局非官守議員；
- (c) 何世禮將軍——何東爵士兒子；
- (d) 羅文錦爵士——何東爵士女婿；曾任行政局及立法局非官守議員；
- (e) 羅德丞——何東爵士外孫；曾任行政局及立法局非官守議員；
- (f) 何鴻毅先生——何東爵士孫兒；何鴻毅家族基金創辦人；以及
- (g) 何鴻章爵士——何東爵士孫兒；東帝汶民主共和國無任所大使。

6. 何東家族為本港的社區領袖，在社會服務的發展方面不遺餘力，本港多處地方仍可見一斑：

- (a) 九龍塘何東道；
- (b) 何東女子職業學校（現稱何東中學，由何東爵士夫婦創辦，是本港其中一間最早專為女子而設的官立工業學校）；
- (c) 香港大學何東夫人紀念堂（由何東爵士捐款興建）；
- (d) 跑馬地東蓮覺苑；
- (e) 寶覺女子中學暨附屬小學（前稱寶覺第一義學，是本港首間女子佛教學校）；

(f) 上水金錢村何東學校；

(g) 慈雲山東華三院何東安老院；以及

(h) 上水何東夫人醫局³。

7. 何東花園是本港現存唯一與何東爵士直接相關的住宅物業，具有很高的文物價值，彌足珍貴。何東花園主樓以中國文藝復興風格興建，牆身髹上油漆，以及有大大小小的長方形窗戶。主樓建有一座模仿意大利鐘樓風格的方形塔，建有拱形門窗及中式瓦頂，是主樓的特色。香港現存只有少數以中國文藝復興風格興建的建築物，而何東花園和位於司徒拔道的景賢里是當中的代表作。

8. 何東花園的社會價值，在於該處與何東爵士、何東夫人及其子何世禮息息相關。何東爵士為香港早期的歐亞裔富商兼慈善家，對本地社區貢獻甚鉅。何世禮亦曾於一九六〇至九〇年代在何東花園居住。

9. 何東花園的業主於二〇一〇年七月⁴致函古蹟辦，就何東花園被評定為一級歷史建築的建議提出異議，並提供有關何東花園的補充資料。業主表示不同意建議評級，主要是因為何東爵士並不在何東花園居住，該處亦無舉行過重要的家庭活動，而且建築物內部曾進行大規模改建等等。然而，由於何東花園是現存唯一與何東爵士在本港直接相關的住宅物業，而且屬中國文藝復興風格的歷史建築物在本港亦很罕有，因此專家小組在考慮業主的意見後，仍然認為何東花園具有很高的文物價值，應該評定為一級歷史建築。因此，我們**建議**委員會確認何東花園為一級歷史建築。

³ 何東夫人醫局為二級歷史建築。

⁴ 業主的來函已另行向委員提供。

建議把何東花園宣布為暫定古蹟

10. 根據我們設立的監察制度，當有關政府部門接獲擬進行工程的申請，而有關工程或會影響法定古蹟或歷史建築物時，我們便會進行監察。在該監察制度下，屋宇署已知會我們，何東花園的業主已向該署提交建築圖則和拆卸圖則，以興建 11 幢別墅。由於該兩份圖則均符合《建築物條例》所有有關建築物安全的規定，最近已獲屋宇署批准。

11. 何東花園的行政評級並不會令建築物得到《條例》的法定保護，然而，古物事務監督會積極考慮一級建築名單當中的建築物的文物價值是否已達到「極高門檻」，可根據《條例》⁵宣布為古蹟，並在這些建築物需要得到即時的法定保護（例如當建築物面臨拆卸威脅，或有建議進行可能影響建築物文物價值的改動／重修工程）時，根據《條例》採取行動，把建築物宣布為暫定古蹟。

12. 有鑑於何東花園的文物和建築價值，以及該址擬進行的拆卸和建築工程，為了更妥善地保護其免受破壞，我們認為根據《條例》把何東花園宣布為暫定古蹟是最可取和適當的做法。把何東花園宣布為暫定古蹟，可令該址得到長達 12 個月的法定保護，讓古物事務監督可以詳細考慮應否根據《條例》把何東花園宣布為法定古蹟，以及有更多時間與業主作進一步磋商，就保存方案達成共識。因此，古物事務監督有意根據《條例》第 2A 條行使其權力，把何東花園宣布為暫定古蹟，以及根據《條例》所規定的程序，就建議把何東花園宣布為暫定古蹟一事徵詢古諮會的意見。

13. 值得一提的是，把具歷史價值的地點宣布為暫定古蹟後，古物事務監督不一定會建議將之宣布為法定古蹟。古物事務監督可在諮

⁵ 根據古諮會於二〇〇九年十二月提出的意見，所有一級歷史建築及地點，將被視為極具價值的文物建築而列入「備用名單」，供古物事務監督考慮當中一些建築物是否已達到宣布為古蹟的「極高門檻」，可以得到法定保護。

詢古諮會和考慮各項相關因素，包括社會人士的意見、業主的意願和保留建築物的費用後，再決定應否把何東花園宣布為法定古蹟，以作永久保存。如決定宣布何東花園為法定古蹟，將須徵求行政長官的批准。

14. 自《條例》於一九七六年生效以來，共有四宗個案涉及由私人擁有的歷史建築物在未經業主同意下宣布為暫定古蹟：羅便臣道的猶太教莉亞堂（一九八七年）、屯門馬禮遜樓（二〇〇三年）、薄扶林道 128 號（稱為「Jessville」）（二〇〇六年），以及司徒拔道的景賢里（二〇〇七年）。政府最終與猶太教莉亞堂的業主議定保存建築物的安排，建築物免遭拆卸，而政府無須對業主作出賠償。馬禮遜樓則於二〇〇四年四月由古物事務監督宣布為法定古蹟，以提供永久保護。至於 Jessville，行政長官會同行政會議於二〇〇九年九月決定局部撤銷薄扶林發展限制，以便落實經雙方同意的「寓保育於發展」方案，該建築物於是得以保存。政府與景賢里的業主進行非原址換地，並於二〇〇八年七月把建築物宣布為法定古蹟，結果景賢里得以保存。

財政影響

15. 倘何東花園被宣布為暫定古蹟，任何人士在暫定古蹟的範圍內進行任何工程，包括為重建項目而進行的拆卸工程，均須根據《條例》第 6 條向古物事務監督申請許可證。倘古物事務監督拒絕批給許可證，暫定古蹟的業主或合法佔用人可根據《條例》第 8 條就因被拒絕批給許可證而蒙受或將會蒙受的損失申索賠償。古物事務監督可在事先獲行政長官批准下，向業主或合法佔用人作出賠償。補償額可由業主與古物事務監督協定；但若未能達成協議，可由區域法院予以評定，並按情況把其認為合理的補償判給業主。

徵詢意見

16. 請委員參閱上文提供的資料後，就以下兩項建議提供意見：

- (a) 在考慮古蹟辦於公眾諮詢期間取得的資料及專家小組進一步的評估結果後，確認何東花園為一級歷史建築；以及
- (b) 把山頂道 75 號何東花園宣布為暫定古蹟。

康樂及文化事務署

古物古蹟辦事處

二〇一一年一月

檔號：LCS AM 22/3