

# 何東花園 瀕臨清拆 舊政總西座 保留重用

不列古蹟

改變用途



▲何東花園不列為法定古蹟或面臨清拆。圖為業主何勉君

## 何東為平妻而建

何東花園原稱曉覺園，位於港島歌賦山山頂道75號，近觀龍角，佔地約12萬方呎，1927年落成，是香港著名富商何東為表對平妻張蓮覺的愛意而建成。現時花園業主為何東孫女何勉君。

何東花園入口有一座中國風格的牌樓，很可能用作紀念何東夫人。步過牌樓，沿斜坡下落，即見峽谷中有一座寬廣的花園，花園裡有中國風格的綠瓦紅牆亭樓，向左拐有一道石橋叫寶華橋，橋頭豎立着寶塔，鄰近建有亭樓。

寶塔是一座五層高六邊形建築，塔身用混凝土建造，屋簷鋪設綠色琉璃瓦。塔旁有一尊素白觀音像立於噴水池中，池面浮滿荷葉與蓮花。在虎豹別墅的「虎塔」被拆卸後，該塔現在是港島唯一的多層寶塔。跨越寶華橋前行一段距離，就來到四層高的主樓。主樓以中國文藝復興風格建成，鋪淺灰色石造外牆，座北向南，背山面海，以綠色琉璃瓦覆蓋西式洋房，風格中西合璧。

## 何東花園保育事件簿

日期	事件
2009-03-19	何東花園被評為一級歷史建築
2011-01-26	政府將何東花園列為暫定古蹟，為期一年
2011-10-21	發展局向古物諮詢委員會提出建議，將何東花園列為法定古蹟
2011-10-24	古諮會建議將何東花園列為永久性的法定古蹟
2011-10-26	業主何勉君首次公開表態，認為何東花園保育價值不高
2011-12-18	何勉君再次發表聲明，反對政府將何東花園列作法定古蹟
2012-01-27	政府宣布將何東花園列為暫定古蹟一年限期屆滿
2012-03-07	政府就保育何東花園與業主未達成共識，談判暫停
2012-12-04	政府宣布不將何東花園列為法定古蹟

【本報訊】記者曾敏捷報導：山頂道何東花園隨着政府放棄保育，可能面臨拆卸重建，與何東花園命運相近的私人豪宅，還有山頂甘道23號，政府與業主商討「寓保育於發展」方案多時，暫未有最新公布。發展局局長陳茂波昨日表示，何東花園事件揭示保育私人歷史建築的政策需要檢討，修訂方向包括設定最高賠償金額、設立開放條款、制訂具體賠償機制和準則等。

陳茂波稱，政府的保育目標是務求平衡私有產權和保護文物，為換取私人業主同意交出或保育擁有的歷史建築物，除現金賠償外，近年提出例如換地、轉移地積比率或增加地積比率等經濟誘因，成功保育個案包括透過非原址換地方式保存的景賢里，以及透過放寬地積比率保存的太子道西179號的店屋的前面部分。

不過，在何東花園保育事件，業主對換地、增加地積比率等方案全部不為所動，現金賠償方案又出現近40億元差距，顯示經濟誘因未必一定能發揮作用，現行保育私人歷史建築的政策需要盡快展開檢討。

陳茂波就私人歷史建築保育，拋出六大問題，包括：(1) 應如何看待對私有產權的尊重；(2) 現行政策是否需要變更；(3) 如需變更，應如何更好地在尊重私有產權和保護文物之間取得適當平衡；(4) 香港社會是否在任何情況下都不希望以巨額公帑換取私人歷史建築物保存；(5) 在特定情況下，例如加入條件規定歷史建築需達某個歷史價值水平、或賠償金額不超過某個數字、或有關歷史建築需向公眾開放，市民會否支持動用公帑以保育私人擁有的歷史建築；(6) 應否就向業主提供的經濟誘因，制訂更具體的機制和準則。

古物諮詢委員會主席陳智思稱，本港等待評級的1444幢歷史建築中，尚餘200幢未完成，大多數涉及私人業權，評核需時。古諮會委員李浩然稱，當中較高危的估計有數十幢，主要是地皮價值甚高的私人物業，隨時可能被收購重建。

## 甘道大宅隨時開展重建

至於與何東花園命運類似的，還有擁123年歷史、去年被古諮會評為一級歷史建築的山頂甘道23號大宅，該處是和黃旗下收租豪宅，業主向屋宇署提交的重建圖則已於2010年底獲批，意味可隨時開展重建工程。截至今年5月，政府與業主仍就保留大宅進行商討。

政府在歷史建築保育上的兩個「燙手山芋」何東花園和舊政府總部西座，終極命運揭盅，一個可能面臨清拆，一個得以保留。發展局局長陳茂波昨日宣布，政府決定不會將何東花園列為法定古蹟，避過支付估計高達70億元的巨額賠償，大宅可隨時清拆重建。舊政總西座則得以保留，連同東座和中座撥作律政司辦公室及法律相關用途。何東花園業主何勉君目前不在香港，未就何東花園安排作出回應。

本報記者 曾敏捷



▲袁國強（右）聯同陳茂波昨日召開記者會，宣布兩座建築的最終安排  
本報記者黃洋港攝

律政司司長袁國強聯同陳茂波昨日召開記者會，宣布兩座建築的最終安排。現時身兼古物事務監督的陳茂波表示，前發展局長林鄭月娥於去年10月宣布，計劃引用《古物及古蹟條例》把位於山頂道75號的何東花園列為古蹟，但遭業主反對，並根據條例向行政長官提出反對呈請。他於昨日收到指示，行政長官會同行政會議經考慮業主的反對後，決定不會將何東花園列為古蹟。

## 避過70億元賠償

陳茂波稱，政府已向業主建議多個保育與發展並行的方案，並提出換地，也曾提出支付30億元作為補償，但都被一一拒絕，業主索價70億元，雙方提出的價錢相差大遠。若政府堅決把何東花園列為古蹟，無可避免會引發訴訟和索償，涉及巨額公帑，市民未必贊成動用數以十億元來保育歷史建築。至於換地及增加地積比率的方案，雖會助保育部分歷史建築，但不是所有個案適用，相近的經濟誘因未必能在此個案中發揮作用。

## 九次晤業主無果

林鄭月娥出任發展局局長期間，為保育何東花園，曾與業主會晤九次，但未能與對方達成共識。陳茂波稱，業主堅決不會開放何東花園給公眾參觀。而他上任以來，未能與業主會面，因為對方稱已將個案上訴至行政長官會同行政會議，不再再商討。他昨日曾電話聯絡業主但不果，並已透過電郵，將政府的最終決定通知業主，並希望繼續與業主磋商在發展的同時，可以保留部分建築物。

有85年歷史的何東花園，是本港現存與曾顯赫一時的首富何東爵士有關的唯一建築物，其歷史較法定古蹟景賢里還早10年。擁有何東花園業權的何東孫女何勉君認為，政府應尊重私有產權及物業擁有人的發展權利，並已計劃清拆主樓，重建為10幢房子，建築圖則早已獲屋宇署批准，政府放棄列為法定古蹟後，何東花園隨即不受《古物及古蹟條例》保護，業主可展開重建。

## 整座遷移不可行

發展局副秘書長雷潔玉稱，業主若要開展工程，需先向建築事務監督即屋宇署署長申請，屋宇署須在28天內作出批示，業主取得批准後，只需提前一星期通知政府，便可展開拆卸工程。對於有建議將何東花園建築物整座遷移到其他地方保留，她稱政府進行技術評估後發現可行性很低，但不排除搬遷保留的可能性。若業主確定重建何東花園，政府會利用攝製、立體激光等技術保留何東花園影像，供市民日後觀賞。

對於政府對何東花園的終極決定，古物諮詢委員會主席陳智思稱，政府要保育私人物業一般會遇上困難，若動用數十億元公帑保育何東花園，市民未必同意。他認為今次是好機會，讓社會討論公眾願意付出多少進行保育。古諮會成員林筱魯呼籲何東花園業主，體諒市民對其家族歷史的表彰，即使清拆，也盡量保留何東花園的歷史特色。



▲舊政總西座逃過清拆命運得以保留

## 曾作總督辦公處

中區政府合署位於香港中環下亞厘畢道，曾經是香港特別行政區政府總部的所在地及最主要辦公大樓。中區政府合署分為中座、東座及西座；中座和東座大樓相連，分別在1956年和1954年建成，西座為後期加建，於1959年落成。殖民地時期為香港總督、行政局及布政司署等的辦公處。

大樓均為低矮建築物，位處草木蔥鬱的環境。建築群表現出20世紀初至中期盛行的實用主義建築風格特色。多年來，三幢大樓的外部都曾經改建，包括加建樓層和改變裝飾等。三幢大樓中，以中座細緻的裝飾處理最具建築特色；而西座在設計上相比中、東座則稍顯平淡。毗鄰的香港禮賓府及其他歷史建築，亦增添了此地點的歷史和文化價值。

## 舊政總西座保育事件簿

日期	事件
2009-10-14	2009年《施政報告》提出保育政府總部，欲拆卸政府總部西座改建商廈和花園
2010-11-23	受各方反對，西座拆卸諮詢期延長
2011-10-14	政府「拍板」出售西座重建發展
2011-11-15	政府推出西座重建方案
2011-11-23	古諮會認為有需要為西座進行評級
2012-06-14	古諮會主席陳智思投下關鍵一票，在建議評級中把西座評為二級
2012-06-18	被指偏幫政府，陳智思決定辭去主席一職
2012-06-25	陳智思決定撤回請辭主席一職決定，但堅持不參與舊政府總部西座評級工作
2012-11-06	政府宣布西座不會按原定計劃於年底招標重建
2012-12-05	政府決定保留舊政府總部西座，為律政司和法律機構使用

【本報訊】記者曾敏捷報導：舊政府總部西座的歷史建築評級將於本月中有結果，政府昨日率先宣布，放棄重建，保留西座，連同原先規劃的中座及東座，一併撥予律政司及其他與法律相關的非政府組織使用，配合打造香港成為國際仲裁調解中心。多個團體及組織歡迎決定。

發展局局長陳茂波表示，政府在2010年底就西座重建計劃進行公眾諮詢，考慮收到的意見，6月公布修訂，但社會仍有強烈的不同意見，爭議不少，同時已撥作律政司新總部用途的中座和東座，未能滿足律政司對辦公室樓面的需要，而與法律相關的非政府組織亦需要辦公室樓面，所以認為可把西座配予律政司和非政府組織，而律政司原本在金鐘及中環的用地，則會騰空給其他政府部門。

## 撥予律政司及法律組織使用

律政司司長袁國強表示歡迎，認為可配合香港打造成國際法律服務中心。他說，把中、東、西座撥作律政司總部，可集中律政司各部門，令運作和通訊更方便，更善用資源。

舊政總西座的拆卸計劃一直面對保育團體的反對。袁國強承認，計劃的確有改變，但不是屈服於反對聲音，新方案不會影響已進行的中、東座規劃。他又說，現時律政司在中區甲級寫字樓，租用2500平方米的辦公室，搬去舊政府總部後，可以騰出空間，每年更可節省1500萬元的租金。

古物諮詢委員會主席陳智思表示，西座獲完整保留是好事，相信更為公眾接納，認為政府的決定可能有政治考慮，避免再起爭拗，他說，政府的決定不會影響古物諮詢委員會未來對政府山西座的評級，但承認紓緩了委員壓力。古諮會成員李浩然表示，舊政總西座獲保留值得高興，他不反對西座日後用作政府部門，關鍵是如何做好活化同保育。

政府山關注組發言人羅雅寧表示，歡迎政府決定保留西座，但希望西座室內範圍增加公共用途，例如圖書館、展覽室或歷史檔案館。她稱政府山一帶包括禮賓府與炮台里，都屬重要歷史地帶，希望政府從法例政策着手保育。

大律師公會和香港律師會都歡迎方案。大律師公會指，將律政部門集中在同一個地點，有助促進內部及跨部門溝通，提升律政司工作效率。律師會表示，西座大樓作為象徵香港完善法律制度的地標，很有意義，同時促請政府，考慮將部分西座大樓，用作調解及法律培訓。

保育政策需作檢討

團體歡迎擱置清拆



▲林鄭月娥表示，政府會不遺餘力增加土地供應  
本報記者杜漢生攝

## 林鄭：當局致力增土地供應

【本報訊】記者朱晉科報導：政務司司長林鄭月娥表示，政府會不遺餘力增加土地供應，滿足香港住屋需要，及配合香港經濟和社會的中長期發展。林鄭月娥又說，市區的土地已高度發展，政府必須透過開拓新界土地、維港以外填海以及利用岩洞等方式增加土地供應。

林鄭月娥昨日出席第13屆香港論壇，向400位來自24個國家及地區的商界人士介紹香港最新的發展情況。林鄭月娥表示，行政長官梁振英任內首要工作，是解決市民的住屋需求，因此會優先將土地用於增加房屋供應，包括公營房屋和私人樓宇。

林鄭月娥稱，今屆政府會繼續推動由上屆政府提出的六大優勢產業，但各項產業的發展，包括教育、科技、文化創意、醫療和環境項目等，都需要土地，因此政府會不遺餘力地增加土地供應，以滿足香港經濟和社會的中長期發展。

林鄭月娥續稱，香港市區已高度發展，可供發展的土地不多，而且政府已承諾在完成中環灣仔繞道工程後，不再在維港進行填海，所以政府必須另闢途徑，多管齊下增加土地供應，包括在新界發展新市鎮，例如新界東北和東涌的新市鎮，以及研究維港以外填海和利用岩洞等。她又說，起動九龍東計劃潛力巨大，預計未來可提供540萬平方米的商業樓面面積，是現時中環提供樓面面積的兩倍，而啓德用地亦會用來推動旅遊業，當中有綠化空間以及中央冷卻系統，有助減少能源消耗。