

## 立法會參考資料摘要

### 根據《古物及古蹟條例》 把山頂道75號何東花園宣布為暫定古蹟

#### 引言

發展局局長作為《古物及古蹟條例》（《條例》）（第53章）下的古物事務監督，於諮詢古物諮詢委員會<sup>1</sup>（古諮會）後，決定根據《條例》第2A(1)條把何東花園宣布為暫定古蹟（暫定古蹟範圍見附件A）。此項宣布將於二零一一年一月二十八日在憲報刊登。

#### 理據

##### 文物及建築價值

2. 何東花園已列於本港 1 444 幢歷史建築<sup>2</sup>的名單中。二零一一年一月二十五日，古諮會根據一個獨立的專家小組的評估結果，以及在公眾諮詢期間就 1 444 幢歷史建築物的擬議評級所得到的意見和資料，把何東花園確定為一級歷史建築。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），亦包括中式亭樓和寶塔等構築物。「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）及張蓮覺（即何張蓮覺女士）（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。主樓由本地建築師事務所公和洋行設計。在香港淪陷前，香港政府曾徵用何東花園，讓部分軍隊在該處駐紮。在一九四一年十二月日軍攻打香港時，該址數度直接遭受攻擊。大宅於戰後曾進行翻新

---

<sup>1</sup> 古諮會是根據《條例》第 17 條設立的獨立法定組織，負責就任何與古物、暫定古蹟或古蹟有關的事宜，或根據《條例》第 2A(1)、3(1)或 6(4)條向其諮詢的事宜，向古物事務監督提供意見。

<sup>2</sup> 古物古蹟辦事處(古蹟辦)於 2002-2004 年間就全港 1 444 幢主要建於 1950 年以前的歷史建築進行深入調查。一個獨立專家小組於其後成立，成員包括在城市規劃、建築和工程各個範疇的專家及歷史學家，負責評估這些歷史建築的文物價值，作為評定每幢歷史建築擬議評級(一級、二級或三級歷史建築，或不予評級的建築)的基礎。評估工作完成後，我們亦於 2009 年 3 月至 9 月期間就 1 444 幢歷史建築的擬議評級諮詢公眾。古諮會在考慮收到有關擬議評級的意見和補充資料，以及專家小組的評估後，確定歷史建築的評級。直至 2011 年 1 月 28 日為止，古諮會已確定了超過 1 100 幢歷史建築的評級。

工程。

4. 何東爵士可謂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，是香港在殖民地時代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。何東爵士在海內外均有良好的人脈網絡，並積極參與本地事務，曾在東華醫院等多個重要慈善機構擔任董事會成員，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。何東爵士曾經兩度獲英國君主封爵：一九一五年獲英皇佐治五世頒授一般爵士勳銜；一九五五年，獲英女皇伊利沙伯二世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、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. 何東爵士是香港首位獲香港政府准許在山頂區居住的非歐籍人士。何東花園正象徵華人社會地位的提昇。何東家族是本港名門望族，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) 何張蓮覺女士——何東爵士妻子；本港首間女子佛教學校寶覺第一義學及東蓮覺苑<sup>3</sup>佛寺的創辦人；
- (b) 何福先生——何東爵士胞弟及何鴻燊博士祖父；曾任立法局非官守議員；
- (c) 何世禮將軍——何東爵士兒子；是香港乃至近代中國歷史上的重要人物；
- (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) 羅德丞先生——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，本港現時多處地方仍立其建樹：

---

<sup>3</sup>東蓮覺苑為一級歷史建築。

- (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，是本港首間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) 跑馬地東蓮覺苑佛寺；
- (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<sup>4</sup>。

7. 何東花園主樓以中國文藝復興風格興建，牆身髹上漆油，築有大大小小的長方形窗戶。另有一座方形塔，蓋有中式瓦頂，並模仿意大利鐘樓風格，設有拱形門窗，是主樓的另一建築特色。建築方面，何東花園的外部大部分仍保持完整。整體佈局完好保存，包含主樓、花園環抱、中式塔及附屬構築物。

8. 在香港，以中國文藝復興風格興建的建築物為數不多，何東花園和位於司徒拔道的景賢里是當中的代表作。何東花園展現了中西文化元素的交融，體現香港東西匯聚的獨特文化。

9. 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。除與何東爵士的連繫外，何東花園的價值亦在於該處與何張蓮覺女士及其子何世禮息息相關。何世禮曾於一九六零至九零年代在何東花園居住。

---

10. 有關何東花園文物價值的評估報告，載於附件B；何東花園的圖片見附件C。

### **把何東花園宣布為暫定古蹟**

11. 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古蹟或歷史建築時，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就該址提交建築圖則和拆卸圖則，以興建 11 幢房屋。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。

---

<sup>4</sup> 何東夫人醫局為二級歷史建築。

12. 何東花園作為一級歷史建築的評級只屬行政性質，評級本身不會令建築物得到《條例》的法定保護。然而，古物事務監督會積極考慮作為備用名單的一級歷史建築當中，是否有建築物的文物價值已達到「極高門檻」，可根據《條例》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。

13. 《條例》訂明，為考慮某地方、建築物、地點或構築物是否應該宣布為古蹟，古物事務監督可於諮詢古諮會後，藉憲報公告宣布該處為暫定古蹟。古物事務監督經考慮古蹟辦所作的專業評估，即何東花園具高度文物價值，並得到古諮會的支持後，認為有充分理由根據《條例》第 2A 條把何東花園宣布為暫定古蹟，以適時提供保護。

14. 根據《條例》第 6(1)條的規定，任何人均不得——

(a) 在暫定古蹟之上或之內挖掘，進行建築或其他工程，種植或砍伐樹木，或堆積泥土或垃圾；或

(b) 拆卸、移走、阻塞、污損或干擾暫定古蹟，

但如按照古物事務監督批給的許可證的規定進行，則不在此限。

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。

15. 把何東花園宣布為暫定古蹟的有效期為憲報刊登後的 12 個月，古物事務監督可在這段期間更全面地考慮應否根據《條例》把何東花園宣布為法定古蹟，以及與業主就保育方案作進一步磋商。

### **宣布暫定古蹟的影響**

16. 把何東花園宣布為暫定古蹟，符合《基本法》（包括有關人權等各項例文）的規定，並且對經濟、生產力、環境或公務員沒有影響。至於對可持續發展的影響，該項宣布有利於可持續發展的原則，可保護本港具歷史和建築價值的資產。除非已有具體的補償方案，否則現時無法準確估計該項宣布對財政的影響。假如日後我們進一步把何東花園宣布為永久性的法定古蹟，而政府

必須向業主作出補償，基於該址的潛在重建價值，有關的財政影響預計將會更大。我們在考慮何東花園的永久保護計劃時，將進一步評估計劃對財政所造成的影響。

## 公眾諮詢

17. 古物事務監督已跟據《條例》第2A條的規定，在二零一一年一月二十五日就該項宣布的建議諮詢古諮會，並得到古諮會支持政府保育這幢獨特的建築，古諮會委員亦非常欣賞該建築具高度文物價值，尤其對香港歷史有重大意義。

## 宣傳安排

18. 我們將於何東花園宣布為暫定古蹟當日（即二零一一年一月二十八日）就該項宣布發出新聞稿，並會安排發言人回答傳媒和公眾的查詢。

## 背景

19. 何東花園建於約一九二七年，佔地11 520平方米。在山頂區分區計劃大綱核准圖中，該址被劃為「住宅（丙類）2」，地積比率不得超過0.5倍，而建築物最多興建四層。

20. 自《條例》於一九七六年生效以來，共有四宗個案有關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（二零零三年）、薄扶林道128號（稱為「Jessville」）（二零零六年），以及司徒拔道的景賢里（二零零七年）。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。馬禮遜樓則於二零零四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二零零九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育。政府與景賢里的業主進行非原址換地，並於二零零八年七月把建築物宣布為法定古蹟，景賢里亦獲得保育。

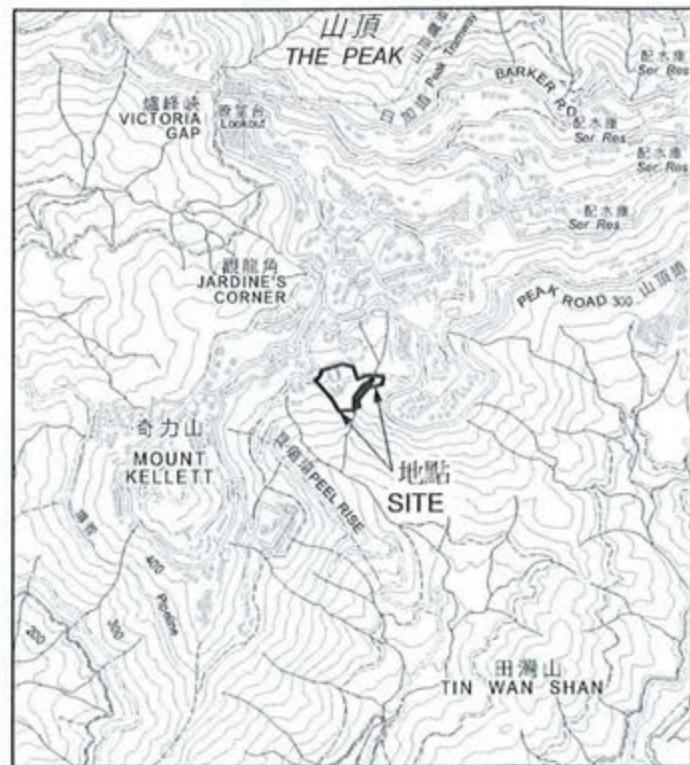
## 查詢

21. 如對本參考資料摘要有任何查詢，請致電2848 2104 與發展局文物保育專員蔡亮女士聯絡。

## 發展局

二零一一年一月

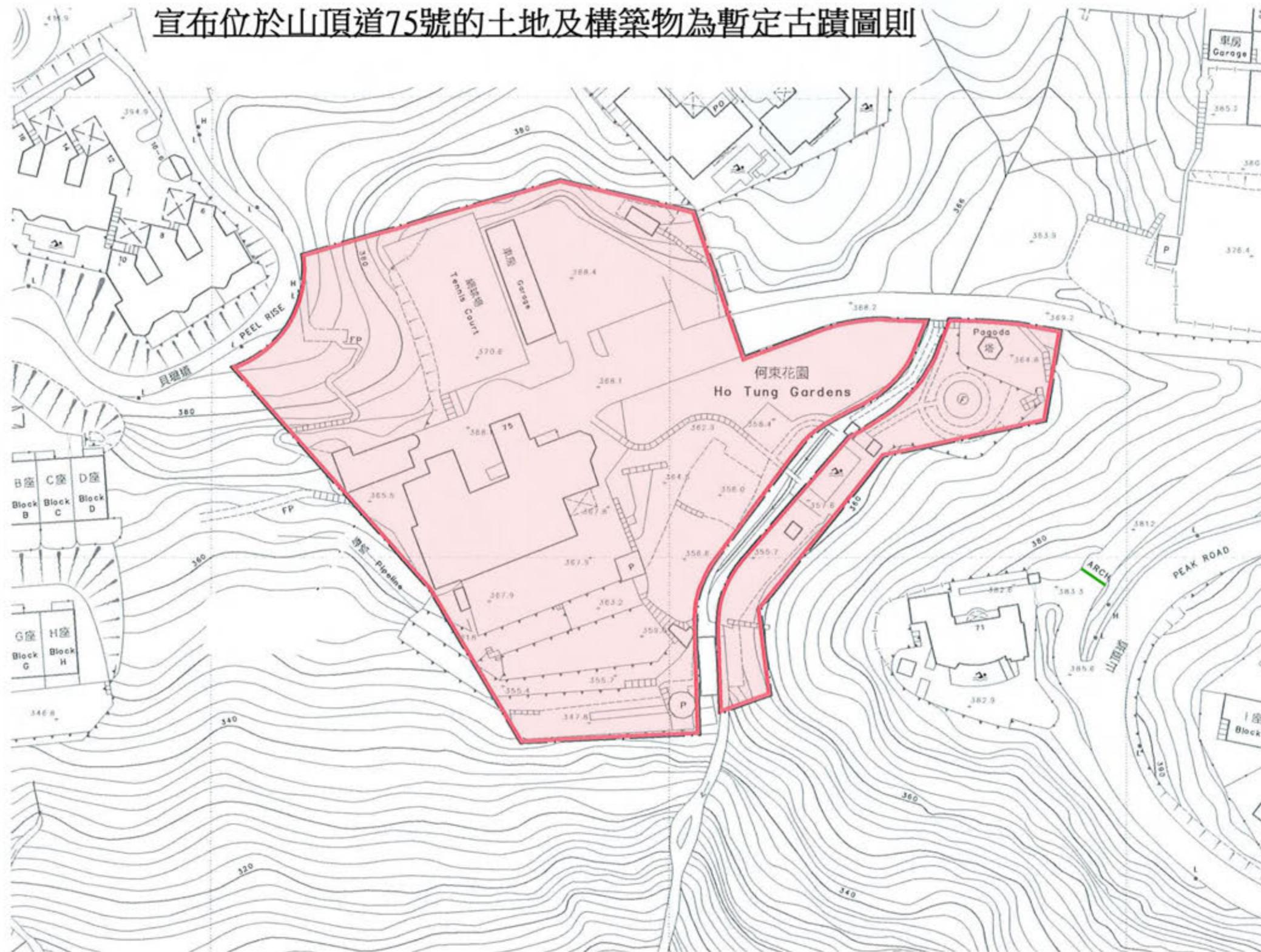
位置 LOCATION



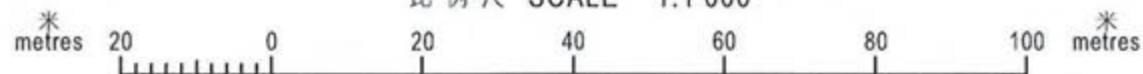
比例 SCALE 1:20000

說明：  
粉紅色標示的土地和構築物及  
綠色邊線的構築物於  
2011年1月28日宣布為暫定古蹟

宣布位於山頂道75號的土地及構築物為暫定古蹟圖則



比例尺 SCALE 1:1 000



## 何東花園文物價值的評估報告

何東花園又名曉覺園，屬住宅建築，內有一個大型花園。*歷史價值*  
「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）及何張蓮覺女士（一八七五至一九三八年）。由於附近有山溪，因此英文曾名為“The Falls”。何東花園的主樓由本地建築師事務所公和洋行繪圖設計。主樓建於約一九二七年，入口牌樓則於一九三八年落成。何東夫人於一九三八年一月離世，牌樓可能是為了紀念她而興建。園內有曾國藩和左宗棠等清代高官的題字。

香港淪陷前，英軍曾徵用何東花園，讓部分軍隊在該處駐紮。在一九四一年十二月日軍攻打香港時，該址數度遭受直接攻擊。一枚炸彈正正落在頂層家族神龕上，另一枚落在何張蓮覺女士的睡房，還有數枚散落在大宅和地面各處。戰後，大宅曾進行數次修繕工程，但花園的佈局獲得保存。

何東花園與何東爵士的關係密不可分。二十世紀初，何東爵士可說是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，是殖民地時代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。何東爵士在海內外均有良好的人脈網絡，並積極參與本地事務，曾在東華醫院等重要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」，是當時華人領袖聚首的地方），並擔任首任主席。何東爵士先後於一九一五年及一九五五年兩度獲英國封爵，並獲中國、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。

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) 何張蓮覺女士—即何東爵士的妻子，本港首間佛教女子學校寶覺第一義學及東蓮覺苑佛寺的創辦人；
- (b) 何福先生—何東爵士胞弟及何鴻燊博士祖父，曾任立法局非官守議員；
- (c) 何世禮將軍—何東爵士兒子，是香港乃至近代中國歷史上的重要人物；
- (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) 羅德丞先生—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。

何東花園在一九二〇年代至一九三八年期間是何張蓮覺女士及其大部分子女的主要住所，其子何世禮將軍亦於一九六〇至九〇年代在此居住。據何張蓮覺女士的女兒鄭何艾齡博士（一九〇四至二〇〇七年）憶述，在何張蓮覺女士臨終的日子，數十名親戚朋友，當中包括東蓮覺苑的親友，都曾前來何東花園探望其母，或陪伴牀側為她禱告。何東花園大宅內為何東爵士安排了一個房間，在何東夫人病重與其葬禮之間的日子，何東爵士曾在該處住宿數晚，以陪伴妻兒子女。何張蓮覺女士在一九三八年一月五日去世，何東爵士與家人亦有在旁陪伴。

根據《山頂區保留條例》，在英國接管香港初期，山頂區僅可由歐洲人居住，而華人是不得許在山頂定居。何東爵士是首位獲香港政府准許在山頂區居住的非歐籍人士。何東花園正象徵華人社會地位的提昇。

何東花園坐落於一個大型花園之中，內有三幢建築物（包括主樓、工人宿舍和車房），園內有亭、塔、網球場和游泳池。大宅主樓以中國文藝復興風格興建，基本上樓高兩層，牆身髹上油漆，築有大大小小的長方形窗戶。另有一座方形塔，蓋有中式瓦頂，並模仿意大利鐘樓風格，設有拱形門窗，是主樓的另一建築特色。除塔樓建有中式瓦頂外，主樓其他部分採用平屋頂設計。園內的亭和塔均為鋼筋混凝土構築物，築有中式瓦頂。花崗石碑樓建於一九三八年，即何張蓮覺女士去世那一年。

**建築價值**

建築方面，何東花園的外部大部分仍保持完整。整體佈局完好保存，包含主樓、花園環抱、中式塔及附屬構築，何東花園值得深入研究其佈局的意義。

**罕有程度  
和保持原  
貌程度**

香港現存只有少數以中國文藝復興風格興建的建築，而何東花園和位於司徒拔道的景賢里是當中代表作。何東花園展現了中西文化元素的交融，體現香港東西匯聚的獨特文化。

何東花園是香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。何東爵士曾擁有數幢大宅，包括於一八九九年購入的半山區西摩道 8 號“Idlewild”，還有於一九〇六年購入的“The Chalêt”和“Dunford”（兩幢建築物均位於加列山道下面），以及“The Neuk”（鄰近鴨巴甸街）。後來，何東爵士把“The Chalêt”和“Dunford”出售，購入何東花園，而“The Neuk”則一直用作其山頂住所，直至二次大戰為止。

除與何東爵士的連繫外，何東花園的價值亦在於該處與何張蓮覺女士及其子何世禮息息相關。何世禮(一九〇六至一九九八年)曾於一九六零至九零年代晚年時期在何東花園居住，他是香港乃至近代中國歷史上的重要人物。

何東家族對本港社會服務的發展不遺餘力，在本港多處地方仍立其建樹，例如：

- (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) 跑馬地東蓮覺苑佛寺；
- (e) 寶覺女子中學暨附屬小學（前稱寶覺第一義學，是本港首間佛教女子學校）；
- (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) 上水何東夫人醫局等。

何東花園坐落於山頂，周圍的低層住宅建築物高度相若，密度較低，而且又處於山上、樹木蔥鬱，景觀開揚，令這個文物地點更添價值。

### 參考資料

Cheng, Irene. *Clara Ho Tung: A Hong Kong Lady, Her Family and Her Times*. Hong Kong: The Chinese University of Hong Kong, 1976.

Cheng, Irene. *Intercultural Reminiscences*. Hong Kong: David C. Lam Institute for East-West Studies, Hong Kong Baptist University, 1997.

Tse Liu, Frances. *Ho Kom-Tong: A Man for All Seasons*, with contributions by Terese Tse Bartholomew, et al. Hong Kong: Compradore House Ltd., 2003.

何文翔：《香港家族史》，香港：明報出版社，一九八九年。

林零：《專訪何鴻毅》，《明報週刊》，第 1782 期，香港，二〇〇三年一月四日。

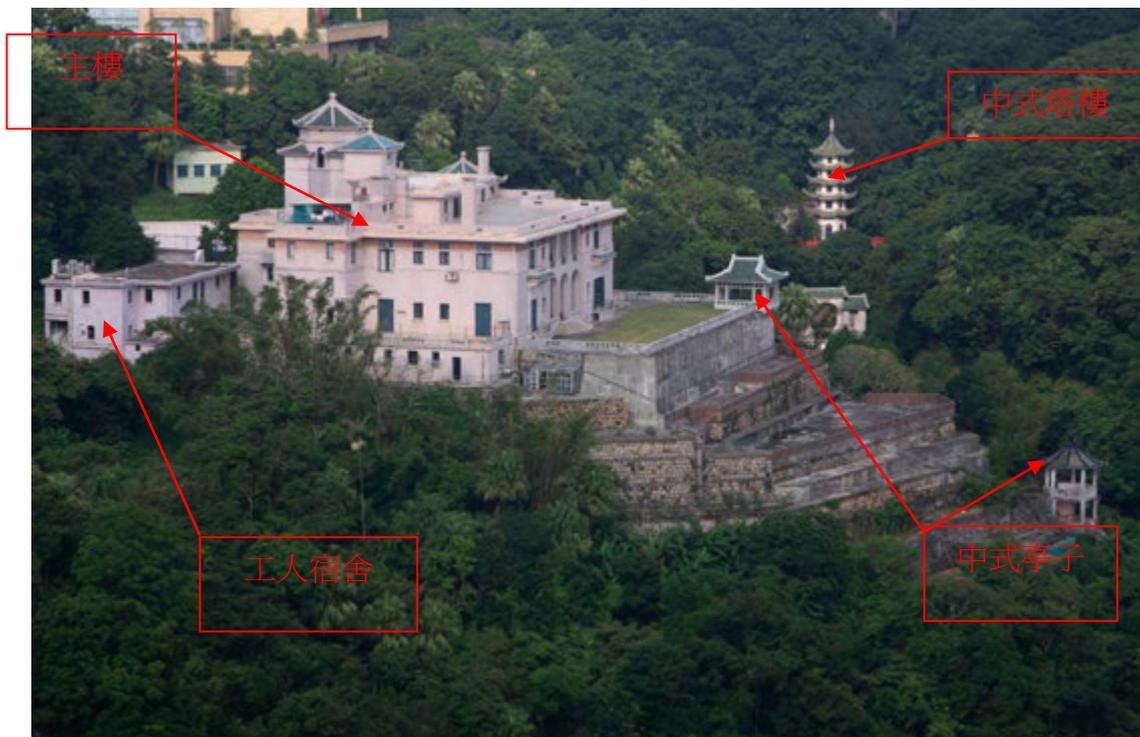
鄭宏泰、黃紹倫：《香港大老—何東》，香港：三聯書店（香港）有限公司，二〇〇七年。

鄭宏泰、黃紹倫：《香港將軍—何世禮》，香港：三聯書店（香港）有限公司，二〇〇八年。

### 何東花園的圖片



座落位置



外觀一覽



主樓



中式牌樓



中式塔樓