■港府去年初把何東花園列作暫定古蹟，其保護期限昨日屆滿。 香港文匯報記者黃偉邦 攝

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）港府把位於山頂道75號的何東花園列為「暫定古蹟」一年期限昨日屆滿，惟當局在限期前仍未能與業主達成共識，亦尚未獲行政長官批准成為永久法定古蹟，何東花園今日起「降格」為一級歷史建築，已失去法定保護，只要業主獲批施工同意書，便可展開拆卸重建，而發展局促請業主不要做出任何影響何東花園完整性的工程。有學者分析，若最終列為法定古蹟，或需訴諸於法庭尋求以億元計的賠償。不過，最終定案，可能最快下月行政會議再作討論後揭盅。

「限拆保護令」期滿 何東花園命運待決

未列永久法定古蹟 業主如獲批准即可改建

港府去年得悉何東花園或會被拆卸重建後，獲得古物諮詢委員會的支持，並於去年1月27日宣布將一級歷史建築的何東花園定為暫定古蹟，以便與業主磋商保育安排。根據《古物及古蹟條例》，該宣布的有效期為12個月。當局可在該段期間內，諮詢古物諮詢委員會並將暫定古蹟列為永久性的法定古蹟。

變回「一級歷史建築」可清拆

發展局發言人表示，古物諮詢委員會已同意將何東花園列為法定古蹟，當局並已在去年10月啟動相關的法定程序，包括通知業主。不過，因當局未能與業主達成共識，何東花園業主何勉君已按《條例》賦予的權利，向行政長官提出反對呈請，現正等待行政長官作出最終決定，尚未有具體時間表。

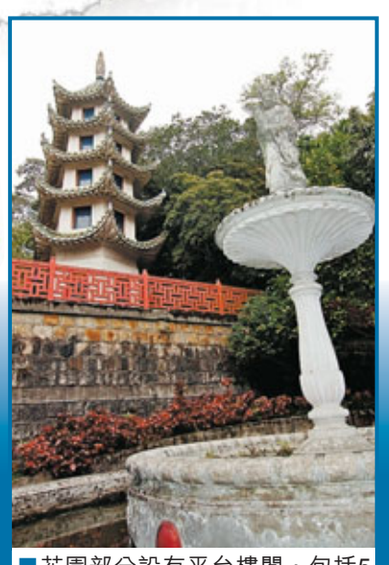
不過，何東花園定為暫定古蹟的期限昨日屆滿，暫定古蹟期限不能延長，行政長官會同行政會議亦未決定將之列為法定古蹟，何東花園今天起「變回」一級歷史建築，失去《條例》賦予的保護。換言之，只要業主向屋宇署申請並獲發施工同意書後，即可清拆重建，除非行政長官宣布列為法定古蹟，但需面對巨額索償。

當局望行會決定前勿施工

發展局局長林鄭月娥昨日仍在休假，發展局發言人表示，行政會議秘書處正按《條例》處理業主的呈請。發言人表示，相信何東花園的業主亦明白，很多香港人均與她一樣，十分珍惜何東花園，認為她不會在行政長官會同行政會議作出決定前，在何東花園進行任何或會影響何東花園完整性的工程。

■業主何勉君 資料圖片

不過，何東花園會否在失去法定保護後面臨清拆，業主何勉君未有正面回應，僅透過發言人表示，她目前身處外地，對何東花園未列入法定古蹟感到安心，希望特區政府尊重私有產權及物業擁有人的發展權利。何勉君表示，待她稍後回港後，將繼續與政府部門商討何東花園的未來發展。



■花園部分設有平台樓閣，包括5層高寶塔及設有素白觀音像的水池。 資料圖片

華人山頂建屋 突破殖民限制

香港文匯報訊（記者 羅敬文）擁有85年歷史的山頂何東花園，歷年來經過戰火的破壞，業主已多次進行改建工程，但古物諮詢委員會的報告確認何東花園具有高的歷史及建築價值，大宅仍然保留着20世紀初期中國文藝復興建築風格，而已故何東爵士，更是首位華人突破殖民統治時代限制在山頂區建屋居住。

位於歌賦山山頂道75號的何東花園，原名曉覺園，佔地約12萬平方呎，大宅二戰時期遭英軍徵用，更被日軍轟炸損毀，業主其後進行復修及改建，大宅更被劃分為6個獨立出租單位，部分單位廚房設置新式爐具及人造雲石廚枱，木製窗框已於10年前換上鋁窗，牆身亦已被前租戶重新髹漆，大宅內後期添置升降機。

港最古中國文藝復興建築

不過，大宅內仍保留傳統的壁爐，單位內有昔日十多條圓形磚製石柱，花園部分亦保留5層高寶塔及設有素白觀音像的水池。古諮會報告顯示，何東花園擁有20世紀初期中國文藝復興建築的風格，更可能是香港現存歷史最悠久的中國文藝復興建築，儘管何東花園歷年來進行多次改建，但整體上其建築特色仍得以保存。

至於何東花園的歷史價值，是因為殖民時代初期，山頂區不得興建中式樓宇，亦限制華人在山頂區居住，但何東爵士是首位獲當時的香港政府准許在山頂區建屋。古諮會報告指出，何東花園雖不是何東爵士的主要住所，但何東花園是現存唯一與何東直接相關的山頂住宅，亦是突破殖民統治時代初期種族政策的象徵。

■何東花園內牆身近年已重新髹漆，亦有雅致的木樓梯。 香港文匯報記者黃偉邦 攝

學者：最終或需訴諸法庭

■行政長官可運用權力將何東花園列為法定古蹟。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 羅敬文、聶曉輝）港府公布把何東花園列入法定古蹟，因業主反對，事件最終可能要訴諸法庭，透過司法覆核推翻法定古蹟的決定、或向當局索取數以億元計的補償。有學者分析，在行政長官有決定前，若業主向屋宇署申請施工同意書，對方不可因其歷史價值而拒絕批出，隨時面對清拆危機。

古諮會於2009年宣布把何東花園由沒有評級晉升為建議一級歷史建築，業主翌年隨即向屋宇署申請拆卸何東花園，因屋宇署毋須考慮歷史價值因素，遂批出清拆及重建圖則，容許興建10幢獨立洋房。不過，古諮會去年初隨即宣布把何東花園列為暫定古蹟，當局亦於去年底宣布列為法定古蹟，但遭業主反對。

評級僅行政手段難阻重建

身兼古諮會委員的香港大學建築系助理教授李浩然表示，行政長官可運用權力將何東花園列為法定古蹟，業主必須遵從，若有不滿，只能訴諸法庭要求賠償。根據既定程序，業主可提出司法覆核推翻法定古蹟決定，或引用《古物及古蹟條例》索償，而以他估計，金額可達數億元，而有關金額須獲立法會財委會批准。

不過，因行政長官尚未作出決定，而何東花園已「降格」成為一級歷史建築，已失去法定保護。李浩然表示，有關評級只是行政手段，在法律上根本是「零限制」，業主可在無限制下作出清拆重建的決定，因屋宇署已批出清拆圖則，只要業主向屋宇署申請及取得施工同意書，便可隨時展開清拆工程。

屋宇署審批不考慮歷史價值

李浩然表示，屋宇署需在接到施工同意書的申請後，28天內決定是否發出同意書，除非認為有安全理由，如該建築物與很多其他建築物相連，屋宇署或要求業主先做足安全措施，否則「拖無可拖」，「但何東花園地方很大，並無這個考慮」。他續稱，屋宇署審批有關申請，毋須考慮任何建築物的歷史價值。

業主可藉換地索償發展

香港文匯報訊（記者 羅敬文、聶曉輝）港府宣布把私人產業列作法定古蹟，引起社會質疑私有產權被佔用的問題。有學者表示，因法定古蹟未有改變業權，業主仍可透過換地及索償等不同途徑有限度發展，未有抵觸《基本法》保障私有產權的條文。景賢里的保育，更是透過換地安排得以保存，涉及4億至5億元。

保育景賢里 換地涉5億

本港多年的文物保育政策備受批評，其中利舞台最終要拆卸未獲保留，亦源於當時政策認為不宜使用公帑補償，至發展局成立後制訂新文物保育政策，容許透過等不同經濟誘因進行文物保育，成功把景賢里保留下來，但卻被指政策被動，當業主要清拆具歷史建築價值的私人產業時，當局便要個別與業主商討。

擁有逾70年歷史的司徒拔道45號景賢里，業主於2007年突然開展工程，屋頂瓦片窗戶被移走，門外「景賢里」3個大字亦被拆去，發展局局長林鄭月娥隨即以以古物事務監督的身份，把景賢里列為暫定古蹟，迫使工程停止，其後與業主達成共識，容許業主在毗鄰的綠化土地發展，但有關土地涉及4億至5億元。

■景賢里成功保育開放予公眾，吸引大批市民參觀。 資料圖片

只限制發展 無剝奪產權

古諮會委員李浩然表示，根據《古物及古蹟條例》，行政長官有權宣布某地方為法定古蹟或歷史建築物，因沒有取去業主業權，故未牴觸《基本法》保障私有產業權。他又稱，一幢建築物被列為法定古蹟後，其發展權雖受到一定限制，但有關權利並無被剝奪，只是因影響其價值，令業主未能「賺到盡」而已。

至於業主曾建議當局效法保育美利樓的做法，遷拆花園主樓另址重組，李浩然認為做法不可行。他稱，何東花園是鋼筋水泥的建築物，要移走這鋼根水泥的建築物，要切斷那些鋼根，將會使大宅變成危樓。他又稱，若透過遷拆安排另址重組，以國際準則來說，終非好的文物保育安排，不少專家更不視為這是文物保育。

版面導讀

要聞 加開672列疏客 春運返程潮起 內地鐵路昨日迎來春節後第一個客流高峰，根據客流需求，鐵路機構計劃加開客車672列。28日是春節長假的最後一天，鐵路客流將繼續高位運行。 詳刊A4

要聞 傳高達240億鎊 倫敦奧運花費 英國天空電視台報道，倫敦奧運實際開支達120億英鎊，連同各項相關經費，將增至逾240億英鎊，相當於7年前申奧時預算的10倍。 詳刊A5

中國 建月球天文台 嫦娥三號奔月 中國嫦娥三號預計2013年前後發射，它將完成首次降落月球任務，並創下人類歷史上多個第一，包括在月球上建立首個月球天文台。 詳刊A8

台海 陳沖當「閣揆」 馬「內閣」改組 台媒報道，馬英九「內閣」改組，由現任「行政院」副院長、擅長財經的陳沖接任「閣揆」，「內政部長」江宜樺接任「行政院」副院長。 詳刊A10

港聞 工人除夕收通知 紅磡九龍會結業 位於紅磡的私人會所九龍會結業，工聯會飲食業職工總會表示，九龍會於年廿九(即本月22日)已通知員工結業，並已清繳薪金及代通知金。 詳刊A14

港聞 3人死亡2危殆 本港流感高峰 本港正值流感高峰期，衛生防護中心自18至26日錄得5宗新增流感呈報個案，其中3人死亡，2人危殆。專家建議市民接受防疫注射減低風險。 詳刊A16