

香港可谓三十年内地物业管理“最陌生的老熟人”。2012年1月开始，《现代物业》特别推出“再说香港”专栏，由经验丰富的香港职业经理人及行业研究、教育专家共同执笔，推介香港最新的产业发展和学术研究的动态及管理经验。

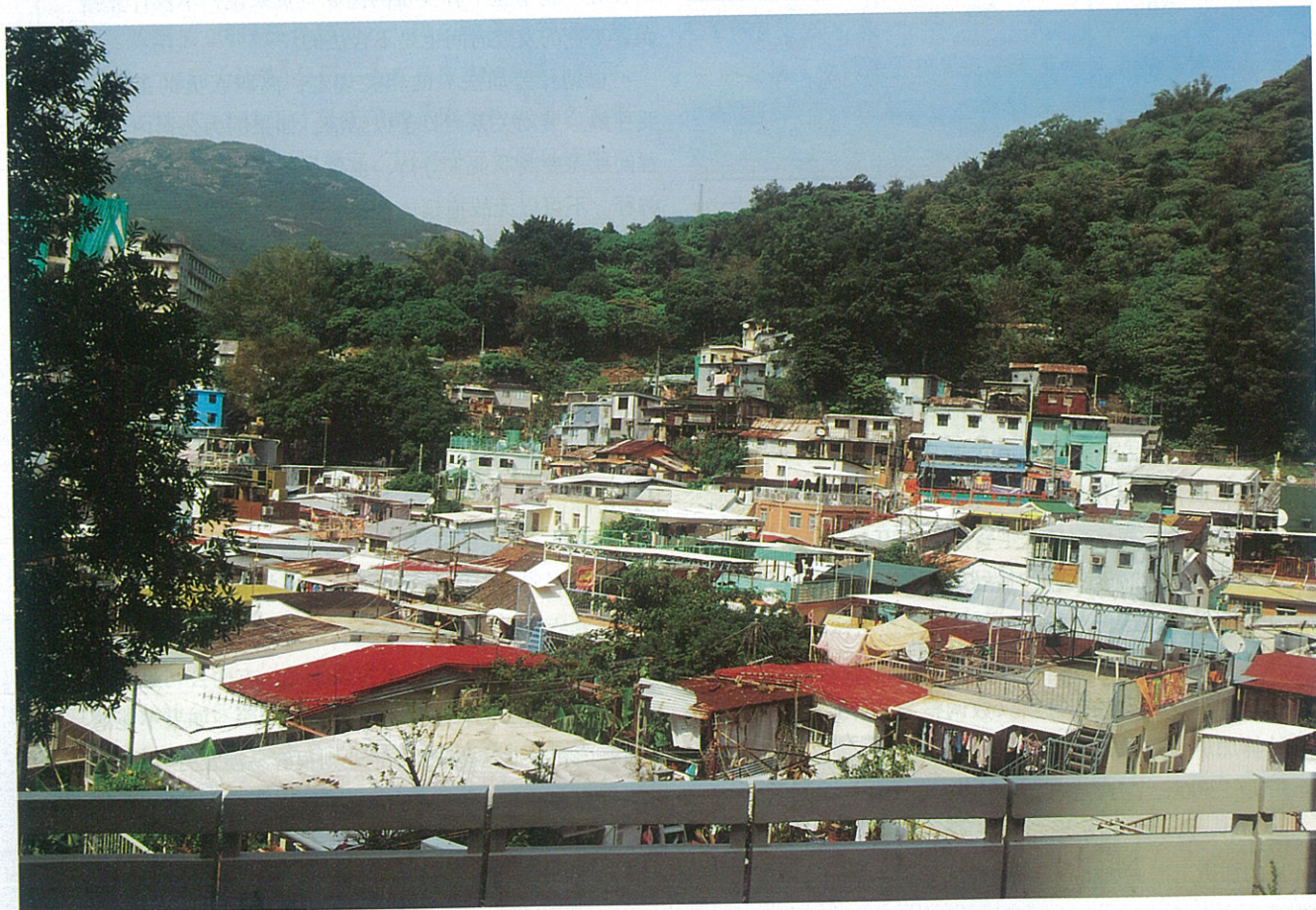
香港薄扶林村： 能否以物管拯救的濒危文化遗产

□ 文/黄溢能等

薄扶林(Pokfulam)位处香港岛的市郊部分，北至摩星岭以南、南至瀑布湾的南区地域，其中薄扶林近南区的大部分私人屋苑及别墅，为香港中产阶级至上层阶级人士的集中地，已故的前全国政协副主席霍英东博士及其家族的大宅亦位于薄扶林。除了中产阶级的私人屋苑及富豪别墅，还有历史悠久的薄扶林村(Pokfulam Village)，位于置富花园旁，自17世纪出现，其纵横交错的巷弄、瓦顶砖屋与彩色的铁皮屋依山而建，近年则面临被清拆的命运。

世界历史遗迹薄扶林村

清朝康熙年间三藩之乱时约有二千多名客家人从内陆逃难至薄扶林村，成为香港岛最早的原居民，并以务农为生。



■ 远眺薄扶林村

1886年由英国医生文逊(Manson)等人创办的牛奶公司对薄扶林村的形成和人口结构影响最大，在寻遍香港及离岛各处后，薄扶林村因为地理上距离市区不太远，又有充足水源和山坡适合饲养乳牛而被牛奶公司选为生产基地，为当时居住在香港的外国人提供新鲜卫生的牛奶。第二次世界大战后，大量难民逃难到薄扶林村，使村内的居民数目由原来的20多户增至超过100户，原有的菜园也逐渐发展为房屋。牛奶公司后来业绩彪炳，不断购地扩充，建牛房、仓库、办公楼，范围从北面沙宣道至现今的置富花园一带。当时雇用的工人达百人以上，成为村内人口重要的组成部分。

2013年10月9日，世界文物建筑基金会公布2014年监察名单，香港薄扶林村成为入选的濒危中国文化遗产，显示薄扶林村正受社会、经济变迁的威胁。世界历史遗迹监察

名单自1996年起推出，每两年公布一次。

薄扶林村分为三个部分：中部为“围仔”，南部为“菜园”，村尾为“龙仔督”。薄扶林村内的房屋以砖屋及铁皮屋为主。此外，村内有一座极具特色的塔，高约5米，估计建于1916年。薄扶林村的非物质文化遗产特色之一，是舞火龙活动，于每年中秋节举行；插满香的火龙，先在薄扶林村村口起步，之后舞弄到村内的伯公塔和李灵仙姐塔前进行拜祭，最后舞到华富邨附近的瀑布湾，将火龙沉入海中，有“龙归沧海”的意思。

残破村落要如何保护

笔者在村代表陪同下游览了薄扶林村。从物管的角度来看，发现薄扶林村其实危机处处，与附近相隔十多米的私人屋苑相比，可说是香港物管的天与地！薄扶林村的卫生环境、防火及保安等问题非常严重！

卫生环境

薄扶林村建筑物十分挤逼，卫生情况急需改善，村内没有完善的自来水系统，清洁、煮食都不方便。另外，笔者发现有居民自行把家居污水排放至村内明渠，这样容易爆发水媒疾病，尤其是霍乱。污水下水道系统不完善亦容易引致家鼠及家庭昆虫出现，引发由老鼠、毒虫及跳蚤所传染的病毒性疾病。

香港政府应对薄扶林村的卫生情况加倍留意及改善，因为村内人口大量集中，附近的薄扶林水塘更是香港岛居民的食水水源！长远实有赖土木工程方法，构建自来水及排污系统，为居民长远解决食水及污水问题。

防火安全

香港有完善的消防安全规定，例如消防安全(建筑物)条例(第572章)：根据个别情况……住用建筑物的拥有人或占用人，须提供下列所有或部分消防装置及设备：自动喷洒系统、消防栓及喉箍系统、手控火警警报系统、紧急照明及机械通风系统。笔者明白薄扶林村的客观情况不能尽善尽美，但必须让村民知悉基本的逃生路径、消防和救援途径，至少能做到逃生有法。笔者估计薄扶林村的防火安全情况是只欠“最后一根稻草”！

保安

薄扶林村住户大部分时间都把窗户及门户紧闭，村内没有保安员巡逻。亦由于村内房屋租金低，现时很多外地佣工租住于薄扶林村，令本村沦为外佣城寨，村内治安存在隐忧。

香港很多外佣雇主因不想与外佣同住，要求外佣租住薄扶林村的寮屋(在香港是指非法占地而建的临时居所，其建筑通常相当简陋，大多以铁皮及木板等搭建而成，所以又俗



■ 薄扶林村内

称铁皮屋、木屋)，估计有逾二百名外佣聚居于此。俨如“外佣城寨”，寨内有外佣六人合租三百平方英尺(约合27.9平方米)的寮屋共住，亦有外佣要于寮屋阁楼席地而睡。每朝晨光初现，外佣即出门返回雇主家中开工，直至晚上才摸黑回“家”。

公共设施

香港政府对薄扶林村小区问题的严重性视若无睹，安顿村内居民的最基本需要。图书馆或小区设施欠奉，居民欠缺活动空间。政府在规划小区时一般会考虑79类公共设施(例如政府办事处、学校、图书馆、Wi-Fi场地、文娱及康体设施、医院等)，但薄扶林村住户对公共设施的需求明显被忽视，其中防洪工程对位处山边的薄扶林村最为重要，但一直被政府忽略。

村内人口密集，垃圾处理已到达容忍临界点。村内废物主要来自住宅，厨余是废物中的最大类别，厨余容易被分解，并产生臭气和卫生问题，需要进一步妥善处理。

危险斜坡的威胁

位处山边的薄扶林村村民每年在台风来临的季节都要担惊受怕，寮屋特别容易受到山泥倾泻威胁。当香港天文台悬挂八号台风讯号、发出山泥倾泻警告或在暴雨期间，香港政府只劝告居民应立刻离开寮屋和撤离现场。薄扶林村的村民及文物长期受台风和洪水的威胁。

薄扶林村现况是复杂的，我们一方面要保护村内文化及文物，亦要解决民生问题。薄扶林村问题可由房屋管理、物管专业、旅游、小区及保育专家共同解决，当中问题有危有机，可从以下五个范畴着手探讨及处理：人口结构；改善卫生环境及设施；对村内文化及文物作深入研究以作文物档案保存；发展文化及文物旅游景点；研究重建及重新发展的可行性。

(同文作者还有何慧敏、梁静文、梁明珠)

■ 图/黄溢能