

從九龍蘇屋邨透視本港公共房屋政策早期規劃與演變

阮兆倫

概論

公共房屋是 50 年代港英殖民地政府其中一項重要的民生安撫策略，打從 50 年代末期開始，公共房屋的興建使本港有足夠能力應付期後十年來自內地大量湧港的新移民，同時安定了當時以製造業為本的本土經濟，為早期資本家及仍處於萌芽階段的中小企提供大量勞動人口，使初期輕工業的發展得以起飛。

但經歷了差不多五十年，首批公共房屋至今已變得非常殘破，部分更因結構出現問題而需面臨清拆，過程中不少原居民需重新遷徙或搬進另一個陌生的社區，當中或會衍生不少社會矛盾。透過研究即將清拆的蘇屋邨，本文除了了解蘇屋邨作為本港其中一個早期公共房屋的規劃狀況，還希望藉蘇屋邨清拆，了解政府對公共房屋發展與對居住空間的演繹態度轉變，從而剖析公屋房屋對本港社會發展與社區空間的演繹帶來的影響。

第一部分：研究引言

有 50 年歷史，位於深水埗保安道與長發街交界的蘇屋邨，已於 2010 年 3 月展開首期清拆¹，預計工程約需兩年半。首期清拆工程主要清拆近山邊的樓宇，為蘇屋邨整個重建計劃正式展開序幕。

迄今為止，雖然主流民意包括房屋委員會本身仍傾向把蘇屋邨重建成為一個新型公共屋邨，但直至本文截稿前一刻²，政府仍未就蘇屋邨重建規劃大綱提供最終定案，所以蘇屋邨最終規劃大綱如何，規劃重建密度是否迎合當區居民所需，至今仍存在著不少變數。

1 蘇屋邨近山坡上的 10 幢舊樓，已於 2010 年 3 月起開始拆卸；通往山上的通道亦已於 2009 年 10 月 22 日封閉。

2 本文首次編寫時間為 2008 年 12 月，並於 2010 年 4 月初重新修訂。

如閣下有機會到蘇屋邨一趟，只需細心觀察，相信閣下會發現蘇屋邨這個其中一個本港最早期設計的公共屋邨與現時很多新型公屋，無論外型、樓宇密度與公共休憩空間三者均有明顯分別。首先蘇屋邨共 16 幢樓宇，除幾幢靠近保安道的標準相連長型B款³，餘下的幾幢樓宇幾乎採用全然不同的建築風格。多種風格樓宇混合於同一屋邨，加上簡單的色彩和做大的空間設計（部分甚至設有露台），在本港公屋建築史上可謂別樹一幟。

但建築特色其實只是蘇屋邨設計優點的一小部分，相對於其他公共屋邨，蘇屋邨其中一個最具特色之處，是對「公共」空間的另類演譯態度。走進蘇屋邨，您會發現這個擁有約 15,000 居民的小社區基本上自成一格，樓宇與樓宇之間保留了大量公共空間和足夠綠化地，在香港，同時在設計及寧靜程度與一街序隔的保安道及青山道鬧市相映成趣。即使任何一處老牌屋邨，如彩虹邨與港島的華富邨亦不能找到類似設計，所以蘇屋邨的清拆，使不少提倡「保育」與爭取公共空間的保育的人士以至蘇屋邨當區的原居民廣泛討論，因為蘇屋邨正代表著一代將要消失的「特殊公共面貌」。

事實上，蘇屋邨是本港目前僅存部分仍採用早期設計與規劃模式的公屋，與已清拆的北角邨及西環邨同屬「屋宇建設委員會」（房委會前身）興建。相對於最早期興建的石峽尾邨徒置區，當年蘇屋邨的發展規模相當龐大，在興建之初，蘇屋邨曾被譽為「東亞地區最大型的地區性公共住宅」。所以，蘇屋邨是本港首批有詳細興建計劃，以民為本及注重空間設計的公共屋邨，在功能上與以安置災民為本的石峽尾邨明顯有別。

透過研究蘇屋邨的設計、規模與邨內設施編排，使我們對前殖民地公屋發展政策與現在公屋的政策作直接對比，同時透過蘇屋邨的例子，讓我們了解本港公共房屋對香港社會發展的影響脈絡，並透視公屋重建衍生的社會矛盾。

第二部分

蘇屋邨基本資料（引用自香港房屋委員會）⁴

| | |
|------|------|
| 屋邨類別 | 租住屋邨 |
|------|------|

³ 標準相連長型 B 款公屋：60-70 年代普遍使用的本港廉租公屋設計，特點是擁有較長的走廊，而且戶數眾多，單位數目超過 300 戶，樓層一般以 16 層為主，但因應不同地區，樓層數目和戶數設計亦有不同，部分更採用相連方式設計，未清拆的包括石籬舊邨第 10 座。

| | |
|-------------|--|
| 入伙年份 | 1960 年 |
| 樓宇類型 | 相連長型 B 款、非標準型 |
| 樓宇座數 | 16 |
| 樓宇名稱 | 杜鵑樓、海棠樓、金松樓、櫻桃樓、茶花樓、石竹樓、劍蘭樓、彩雀樓、丁香樓、荷花樓、百合樓、壽菊樓、楓林樓、蘭花樓、牡丹樓與綠柳樓。 |
| 租住單位數目 | 5,300 |
| 單位面積 (平方米): | 19.5 - 49.1 |
| 住戶數目 | 4,300 截至 2007 年 12 月底 |
| 認可人口 | 11,400 截至 2007 年 12 月底 |

蘇屋邨基本資料

按房委會現存資料顯示，早期規劃的蘇屋邨，共分五期興建，總共規劃了 16 幢樓宇，全部分別於 1960-1963 年間相繼落成。

最初規劃的蘇屋邨提供超過 5,300 個單位，預計容納人口約 31,600 人，最大型的單位面積甚至達 49.1 米，適合 11 人同時居住。

言而，直至 2007 年 12 月（亦即蘇屋邨清拆前夕）蘇屋邨共有約 4,300 戶，認可人口下降至只有 11,400 人，大部分均為 60 歲以上的老人家，部分老人家更因為原居住的屋邨重建而被重新安置放蘇屋邨內。

蘇屋邨樓宇命名

共有 16 幢樓宇的蘇屋邨，大部分均以花卉名稱命名，這特色在香港公共房屋發展史上可謂無出其右，不同的花卉，成為蘇屋邨其中一個重要的成邨特色，使蘇屋邨每幢樓宇不單止容易為居民所記，同時亦較現時按邨名為基礎的樓宇命名法感覺較為優雅，且喻意更多。蘇屋邨 16 幢樓宇分別是杜鵑樓、海棠樓、金松樓、櫻桃樓、茶花樓、石竹樓、劍蘭樓、彩雀樓、丁香樓、荷花樓、百合樓、壽菊樓、楓林樓、蘭花樓、牡丹樓與綠柳樓。

5 期興建及落成時間

第一期：杜鵑樓、海棠樓與茶花樓，3 幢大廈於 1959 年 6 月開始接受市民申請，並於 1960 年 11 落成，提供 1,768 個 4 至 11 人房間及不同大小的居住單位供市民選擇。

第二期：百合樓、彩雀樓及荷花樓，3幢大廈於1959年8月接受市民申請，並於1961年1月落成，共提供729個6至9人房（主要為8人房）。

第三期：楓林樓、丁香樓、金松樓、綠柳樓及櫻桃樓，5幢大廈於1959年5月接受申請，於1961年4月正式落成，提供1,030個5至7人的中小型單位。這5幢大廈更是香港首批「Y」型設計的公屋大廈。有關「Y」型樓房設計，我們將會在以下篇幅進行更詳細的介紹。

第四期：劍蘭樓，於1960年9月接受申請，並1962年4月落成，提供174個6人及8人房（主要為8人房）的較大型單位。

第五期：牡丹樓、蘭花樓、壽菊樓及石竹樓，四座大廈分別於1961年3月接受申請，並於1963年5月落成，提供1,610個主要為6人房的中型單位。

第三部分：混合樓宇風格

蘇屋邨在未興建前是一片農地與寮屋區，由於當地村民稱那裡為蘇屋，所以蘇屋邨亦以此為名（毗鄰為李鄭屋邨）。初期的蘇屋邨地盤平整工程始於1957年，當年只距離石峽尾邨（全港首個落成，為安置石峽尾木屋區大火而興建的公共屋邨）約三年時間。當時屋宇建設委員會共安置約1,000名地盤原址木屋原居民遷入蘇屋邨，成為第一批遷入蘇屋邨的居民，相對於沒有獨立廚房、廁所及排水系統的石峽尾邨，蘇屋邨的興建和規模明顯較進步。

蘇屋邨由多種不同類型設計的樓宇組成而成，若作粗略劃分，樓宇設計風格主要分為兩類，分別是「相連長型B款」與「非標準型」。與其他公屋不同，蘇屋邨的籌劃和興建由建築師甘洛(Eric Cumine 1905-2002)負責統籌，由於要快速落成（需要安置災民和原居民），所以當時甘洛決定委托四家建築公司負責不同期數蘇屋邨的樓宇設計，並容許四間不同的建築使用不同風格，但大部分均以英式的公共房屋設計作為藍本。甘洛為了讓整個蘇屋邨注入不同元素，故在興建之初已刻意把蘇屋邨劃分成為多個不同小區，並把不同小區交予不同的建築公司負責策劃興建，與此同時，甘洛容許建築公司自行設計小區內的樓宇，而甘洛自己則負責協調各小區，包括統籌建築藍圖與各小區之間的建築進度及公共地帶規劃。

由於甘洛給予不同建築公司興建蘇屋邨時較大的改動彈性，所以蘇屋邨亦是本港現時少有同時提供 4-11 人單位的公共屋邨，這種選擇彈性，在當時的社會確有其實際需要，因為當時大部分家庭普遍成員較多，蘇屋邨這種設計上的安排，不單止大大改善當時不少居民的居住環境，而具彈性的設計和不同尺寸的單位，按居民實際付擔能力而興建，使不同大小的家庭均能選擇合適的居所。

第四部分：迎合環境的建築風格

蘇屋邨雖然屬市區公屋，但整個屋邨依山而建，環境密度不高。因地型關係，蘇屋邨每幢樓宇與樓宇之間中心距離均超過 250 米，同時，整個社區大量被園林休憩用地包圍。由於建築期數不同，所以不同風格設計的樓宇錯落有致地由西北至東南方背山面海排列，不同的樓宇坐北向南地被安排在不同高度的平台上興建，在早年青山道仍未大幅填海之際，蘇屋邨地勢較高的居民真的可以在自己家中看到海景。

樓宇座向：剛才提到，蘇屋邨大部分樓宇的座向均是座北向南，原來這些樓宇的座向全都是經過精心計算和刻意安排的，樓宇座北向南，主要使樓宇面對日照的時間能有效地被控制，使樓宇夏天不會有太長的日照和下午「西斜」時間，而冬天則因太陽軌道改變，早上會有較多陽光照入屋內，使屋的整體溫度變暖，這些都是人工規劃出來的優點，而亦只有建築師在規劃時考慮到人的元素，才會作出這種有智慧的規劃。

噪音控制：在蘇屋邨最北的位置是龍翔道，龍翔道是一條連接東九龍及新界中部的高速幹綫，為了減低蘇屋邨的噪音，在平台最頂部的四幢樓宇（分別是石竹樓、牡丹樓、蘭花樓與與壽菊樓），建築師甘洛刻意安排樓宇的編排座向，組成了一幅天然隔音牆，同時由於這部分的樓宇層數不超過十六層，加上和龍翔道相距超過 500 米，所以即使是樓宇最頂層面向龍翔道的一方，樓宇的高度亦只是和龍翔道高度水平相等，這種設計有效減去了龍翔道發出的噪音，同時因為四幢樓宇的保護，蘇屋邨中間部分的樓宇，包括楓林樓、金松樓、櫻桃樓、丁香樓、綠柳樓，整體環境均較同區其他部分更寧靜，所以當閣下走入蘇屋邨，你會發現與深水埗其他地區在明顯更寧靜。另一方面，同樣的減音設計亦應用於面向青山道的樓宇，由杜鵑樓、茶花樓與海棠樓組成的天然隔音牆，使整個蘇屋邨感覺自成一角。

環境特色：大部蘇屋邨樓宇都是依山而建，興建方式主要以順著山勢為主，由南至北不斷升高。由於初期的海岸綫只及現時的元洲邨，所以當蘇屋邨落成時，大部分蘇屋邨的樓層都可以看到九龍西的海景，同時，建築師甘洛更要求四間不同的建築公司為單位提供充足光綫和空氣對流和大量室外的休憩空間，所以即使至今，蘇屋邨依然較其他公屋提供更大面積的公共廣場，使邨民能夠享受更多公共空間。

同時甘洛更建議在彩雀樓、荷花樓與百合樓三幢樓宇提供兩所設有二十四個課室的邨內官立小學，現時百合樓仍然為 IVE 青年培訓中心。這正是其中一個蘇屋邨與現時大部分屋邨在設計上的明顯不同。

另一方面，蘇屋邨亦是當時本港首批提供獨立廁所及使用海水沖廁的公屋。為此，當時興建蘇屋邨的建築公司便嘗試從興華街直接把海水運到約 280 米的大埔道配水庫，再以獨立管道運送到蘇屋邨內各層樓宇。所以蘇屋邨落成初期是當時區內環境最好的公共屋邨，在設計過程中，建築師甚至希望在房間內設間隔，使居住環境更好（但後來因為在興建過程發現費用超支，所以原本打算在部分房間內設間隔，最終需取消預定計劃。）

同時蘇屋邨興建亦為公屋租金政策定下了初期藍本，當時屋宇建設委員會嘗試以較高層和較佳座向制定租金，一改以往所有當位劃一租金的造法，開創現代化公屋租金制定標準的先河。

第五部分：公屋政策的演變與歷史意義

眾所週知，由於 1953 聖誕在石硤尾寮屋區發生了一場大火，使 5 萬 3 千名災民一夜之間變得無家可歸，當時政府只用了短短 18 個月時間，便在火場原址興建了石硤尾邨徙置大廈（只有七層，沒有獨立廁所及廚房），用來安置災民，徙置大廈成為了公屋政策的前身，為公屋政策開展先河。

此後一段時間，政府相繼在港島（北角邨及華富邨）、九龍區（黃大仙、樂富老虎岩及蘇屋邨）繼續興建公屋，使當時仍居住在木屋區的人如果符合資料便可上樓，入住環境較好的公共房屋。

雖然有部分學者認為，石硤尾寮屋區大火是香港公屋政策的分水嶺，因為自此之後，香港由原來沒有公共房屋而變成提供標準公共房屋。但事實上，當時對港英政府來說，興建公屋亦有其他誘因，例如透過制定公屋戶籍制度，使政府對本港常住人口有更大程度的控制，間接消除當時一些反對勢力（50-60 年代，傾左及反對殖民統治的的人在香港仍佔相當大的比例），同時因為興建公屋，政府能夠把大量原來霸佔了地方的木屋區收回作其他土地用途發展，其實是當時政府學習有效統治的一種手段。

公屋的出現，使不少在港屋民對自己身為港人的身分得到進一步認同，因為當時政府只收取公屋廉價租金（故一段時間公屋又稱為廉租屋），為當時正在起飛的經濟與不斷增加的常住人口，間接帶來了抑壓工資（因為生活成本得以舒減）和安置大量人口的目的，使當時正蓬勃發展的輕工業和加工行業提供了穩定的發展空間與足夠的勞動人口。

公屋政策在每段時期的演變

翻查香港屋宇建設委員會（房委會前身）的資料，綜合起來，當年的公屋政策發展至今，大致可以分為以下多個不同階段：

1954 年：徙置屋邨

徙置屋邨為香港第一代的出租房屋，原稱徙置區，興建時間由 1954 年至 1975 年，當時，這些七層大廈大多由徙置事務處管理，後來在 1973 年當房委會成立後，這些徙置區便拼入其他公共屋邨進行一拼管理，現時大部分這類徙置區均已清拆。

由 1954 年至 1975 年，徙置事務處總共興建了 25 個徙置屋邨，其中石硤尾邨、大坑東邨、李鄭屋邨、紅磡邨、樂富邨、黃大仙下邨、柴灣邨、佐郭谷邨與觀塘邨均包括了第一型及第二型公屋（俗稱七層大廈），現存只有石硤尾邨美荷樓，因為有歷史價值而將會保留，其他第五及第六型的徙置房屋，如牛頭角下邨、東頭邨、石籬邨等，將會於 2009 年後陸續清拆。

1961 年：廉租屋邨

1961 年之後興建，設計及規劃較具規模的公屋稱為廉租屋邨，廉租屋的名字不是白起的，因為當時的官方對這個計劃的英文已定名為{Government Low Cost Housing Scheme)，推出年期為 1961 年至 1973 年。

廉租屋的服務對象與當時的徙置屋及屋建會廉租屋不同，設立的目的是希望為一些入息低而又不符合徙置資格的人，同時又不合屋建會申請資格的人提供居所選擇，為當時居住於惡劣環境的人提供較為穩定的屋所。同時，政府亦會抽出約 15% 的單位分配給低薪公務員作為福利。

廉租屋與徙置屋邨其中一個主要的不同是廉租屋的基礎配套設施較好，但同時對於居民的管制亦相對較多，例如門窗的顏色設計、屋內間隔、電綫編排及鐵閘等都要統一，初期連安裝冷氣也要獨立申請。

廉租屋主要採用了長型設計，在款式上不及徙置屋邨多樣化，同時因為這個時代的監官制度較差，廉租屋多出現偷工減料的情況，使政府在 90 年代需要花大筆金錢才能維修這批公屋，甚至有部分屋邨因此而需要提早清拆，廉租屋的代表屋邨包括：黃大仙上邨、長沙灣邨、牛頭角上邨、石蔭邨與葵興邨。

1973 年：十年建屋計劃

「十年建屋計劃」於 1972 年提出，是當時港督麥理浩施政的其中一項重點措施。由於當時政府看到愈來愈多人口遷移至香港，所以有需要盡快解決多出來的人口的住屋問題，所以當時港督麥理浩希望在 1973 年至 1982 年期間，為 180 萬居民興建設計較齊全的公屋單位，據研究顯示，這個時代興建的公屋與 60 年代不斷追求數量而不重質素的廉租屋不同，在建設及規劃過程中提供了較全面的環境研究，所以這個時代興建的公屋，又回到了當年蘇屋邨講求質素與居住環境舒適的年代，加上新市鎮計劃適時發展，使公屋開始由市區，慢慢擴散至不同的新市鎮，包括荃灣、沙田與屯門三地，開始為本港分散人口展開第一步的部署工作。

1976 年：居者有其屋計劃

「居者有其屋計劃」同樣由港督麥理浩提出，主要為一些不符合申請公屋但又很難（沒有能力）購買私人樓的香港居民，或不願意入住公屋的居民提供另一種選擇。這種樓房稱為居者有其屋，又稱為居屋，最早一批落成的居屋包括 1978 年位於荔景的悅麗苑、觀塘順緻苑、

柴灣山翠苑、何文田俊民苑、香港仔漁暉苑與沙田穗禾苑，當時這些單位的售價大約是 12 萬港元。

1987 年：長遠房屋策略

在 1982 年，當「十年建屋計劃」差不多完成之際，當局決定把計劃延長 5 年至 1987 年，當時，整個「十年建屋計劃」共興建了可供 150 萬人居住的公屋單位（不過仍較計劃當初打算興建 180 萬人居住的單位欠 30 萬人），於是當年香港政府便提出以長遠房屋策略計劃，取代「十年建屋計劃」。

之後的一段時間，由於對公屋入住的需要開始出現飽和，所以 90 年代之後，除了一些新發展的區如將軍澳，大型的公屋興建計劃基本上已告一段落。不過政府當時並無停建公屋，只是把集中點轉移至維修舊公屋和更新已老化的公屋。不少舊屋邨例如黃大仙上邨便在這個時候重建，同時政府亦為公屋居民提供綠表抽居屋的優惠，使輪候公屋單位的時間一直保持在 3-4 年左右，同時部分新建的公屋亦開始引入更現代化設計，更有部分本來是居民的單位變成了公屋，這些舉動，都使到 90 年初中入住公屋的人普遍享受較好的居住環境，但同時，公屋的租金比例亦隨通脹與個人入息中位數有顯著提升。

後來在 1998 年，房委會推出了香港長遠房屋策略白皮書，而在 2002 年，亦刊出了公營房屋架構檢討及有關房屋政策的聲明，兩份文件在當時充分檢討了公屋在廿一世紀所扮演的角色，包括數量是否足夠，同時房委會亦希望把輪候公屋的時間由一般五年縮短成為三年，更決定為老人家與單身人士興建更多公屋單位。同時報告書中亦有提議房委會把部分公屋住戶提供調遷選擇，亦明確確立部分公屋租戶需作資產審查，以便交雙倍租。

透過簡單回顧本港公屋政策近四十年的發展，綜合結論，使我們知道公屋政策對於香港整體社會發展與人口安排提供了良好的示範作用，長時間，完善的公屋政策，使本港即使有超過 700 萬常住人口，亦有接近三分二的總人口居住在公屋內。而相對低廉的公屋租金，使本港不少上一代居民能夠基本解決住屋問題，轉至把精神投放於工作與子女的教育上。

據粗略統計，現時房委會連同房協業提供超過 85 萬個公屋單位。同時公屋的興建亦使政府開始意識到更多專為居民而設的服務配套設施，包括學校、社區中心。如果大家有一定的年齡，相信會記得當時政府曾為新落成的華富邨拍攝一輯宣傳短片「華富新邨」，因為於 1968 年落成的華富邨，是當時首個以城鎮形式策劃的公共屋邨，有商場、街市、停車場、

學校、巴士站和圖書館。同時雙塔式設計的公屋，使當時大部分入住華富邨的人都可以享受海景，之後，新落成的公屋，普遍從更多用家的角度作出規劃（但在公屋歷史上亦因為興建數量龐大和缺乏監管，所以在 80 年代初，有 26 幢公屋出現嚴重的構問題，結果葵芳邨與葵興邨被宣布成為危樓的樓宇需要在四年內進行緊急清拆，當時引起了社會廣泛關注。

第六部分：蘇屋邨公共空間的利用和啓示

回顧了這麼多與公屋發展有關的歷史，讓我們再次回到蘇屋邨，了解蘇屋邨在本港公共房屋發展過程中所扮演的角色。看到這裡，相信大家不難發現，蘇屋邨相對於其他屋村，套用當時的社會及時代背景，已不能找到不少只有蘇屋邨才有的獨特性。

例如蘇屋邨於 1961 年落成，當時，蘇屋邨是九龍市區唯一一個最早期及最大規模的公共屋邨。按時間推算，蘇屋邨的興建界乎於徙置大廈與廉租屋兩類不同類型的公屋之間，與兩者不同，蘇屋邨明顯提供較優質的居住環境和較少的設計規限，使蘇屋邨與後來接著二十年的房委會不斷發展的廉租屋在規劃設計上有明顯不同。

演繹公共空間

在報告開首部分我們提到，蘇屋邨在設計過程中已非常小心和考慮到居民實際的居住環境需要，相信當年負責統籌興建蘇屋邨的建築師甘洛對蘇屋邨的環境研究和實地考察準備過程充足，才使今天的蘇屋邨有這樣舒適的居住效果。

走入蘇屋邨，你會發現整條屋邨被大量的林蔭樹木所包圍，即使是七月份夏天，蘇屋邨仍然有微風和帶有涼的感覺，與一街之隔的青山道，絕對是兩個感覺折然不同的世界。

蘇屋邨佔地共 7.8 公頃，不同的樓宇分別座落在不同高度的平台上，每幢樓宇被劃分成為不同的小區，自成一格，在鄰近櫻桃樓的位置，有一個敞大的涼亭，繪畫了蘇屋邨的天空。在彩雀樓與荷花之間，是一個足有足球場那麼大的中亭廣場，供居民休息休憩。樓宇與樓宇之間相互有一定距離，同時設計師還盡量利用邨內每一寸空間，製造更多的公園與休憩用地，使到蘇屋邨對我們這類生長在其他屋邨的人感覺絕對與別不同。

站在停車場的天台位置，你可以瀏覽整個蘇屋邨。同時，如果你有機會進入樓宇，你會發現，當年設計師採用了大量開放式單邊走廊設計，空氣對流效果良好，足分展現出良好的公共空間設計，並證明好的公共空間，能使居民的整體感覺更舒適。

專題訪問：蘇屋邨居民陳歡女士

陳歡女士我在蘇屋邨拍攝時認識的一位老人家，今年她已經 76 歲，但與她談話，仍感覺到她非常精神奕奕。家住石竹樓的陳歡，配偶已在幾年前過身，由於子女已搬到其他地區居住，所以現時陳歡獨自一人住在石竹樓（最近因為調遷的關係，陳歡已和大部分石竹樓的居民一起遷到元州邨。

陳歡女士不是一開始便住在蘇屋邨，她大約 10 年前遷居至此，由於沒有行動不便，所以家住石竹樓的她每天仍步行到青山道買餸和飲茶。除了覺得自己聽覺較以前有點退化外，反而因為每天要步行 25 分鐘，對她的健康帶來正面幫助。

「那麼，夏天回家不累嗎？」

「不累，我習慣自己慢慢行，行到一半，有時坐一下，很快便回到家。」

「就快要搬到元州邨，對蘇屋邨不捨得嗎？」

「其實又沒有甚麼，反正也是行十分鐘便到（元州邨同樣位於青山道附近），但新的一人單位面積較小，又住得較高（33 樓），所以下午時陽光較猛，家中比較熱。反而這裡每逢秋天陽光都不會曬入屋，沒有這個問題。」陳歡表示。

「與老街坊建立了感情沒有？」

「有的，大部分我認識的街坊都會同時被安排入住元州邨，所以早上飲茶，有時還會見到他們。」

「你認為蘇屋邨方便嗎？」

「這裡沒有街市，也沒有銀行，只得街口一間百貨店和餐廳，但幸好一行出蘇屋邨便是街市，買東西還算方便。」

專題訪問：攝影師陳柏昌

因為工作關係認識了攝影師陳柏昌，他是《重見·重建》一書專門拍攝深水埗舊區人物老店小故事的攝影師，有一次與陳柏昌訪談，才發現原來即將清拆的蘇屋邨亦是他其中一個拍攝

題材。陳柏昌更利用了他作為攝影師的獨特觸覺，透過「曬·晾」這些傳統屋邨常見的畫面，為我們講解他對蘇屋邨的個人感覺。

「他們（蘇屋邨居民）好像懂得美學分布與色彩配搭，在邨內拍攝，我發現蘇屋邨居民非常有智慧，盡量利用不同的公共空間「曬·晾」衣服，所以今次我選擇以「曬·晾」為題，作為蘇屋邨寫實攝影的基礎依據」陳柏昌稱。

「那麼你對這裡的感覺如何？」

「作為攝影師，我覺得蘇屋邨是一處非常有懷舊氣氛的地方，能夠啟發我的拍攝靈感，這種地方轉眼之間就要重建實在可惜，因為我覺得蘇屋邨代表了香港一代人的生活面貌和我們的過去，在二十一世紀的今天，的確難得。

- 重建規劃與居民安置

2006年3月30日，房委會策劃小組通過房屋署建議，決定重建當時有四十六年樓齡的蘇屋邨。舊的蘇屋邨將會分兩期清拆，涉及居民約5,000戶，受重建影響的原蘇屋邨居民將會分別調遷至2008年上旬建成的長沙灣元州邨二、四期與2011年中建成的長沙灣工廠大廈重建項目，兩處新居主要提供約5,000個公屋單位，同時居民亦可選擇申請調遷到區內外其他公屋單位和優先選擇在2007年購買恢復出售居屋的單位。

至於清拆次序，房屋署建議第一期(即2008年底)將會先行清拆蘭花樓、楓林樓等十座位處較高平台上的樓宇，而第二期(即2011年底)則會清拆茶花樓等餘下六座位於較低位置的樓宇。

房屋署現時計劃將會分兩期重建蘇屋邨為13幢樓高21至41層高的公屋，預計新的蘇屋邨將會提供約5,500個租住單位，地積比率約為5倍，可容納15,700人。全部工程將於2018年完成。

據估計，全新的蘇屋邨佔地77,600平方米，是房委會目前位於市區內罕見的大型屋邨之一，現時據估計，該地地皮估值超逾300億元。

本來，房署早前宣布重建蘇屋邨後，一直有意見認為應將該地皮改建私人樓宇，以地盡其用（因為蘇屋邨的估值超過 300 億元，同時亦是目前市面上唯一一處大型的住宅用地）不過，隨著金融海嘯衝擊，將公屋地皮轉為私樓的壓力降低，因應公屋需求未來將會增加，房署決定把蘇屋邨地皮重建公屋。首期地基平整工程於 2010 年開始，並會於 2015 年完工，第二期地基工程則會於 2014 年開工，約 2018 年竣工。

由於蘇屋邨依山而建，當中有很多山坡和樹木，房署承諾重建過程中將會盡量保留，而未來新興建的樓宇會同樣分布於不同地勢的平台上，重建計劃會盡量保留現有樹木及增加樹木，並會設有多部升降機及行人天橋連接邨內不同的樓宇，方便居民上落，並會考慮保留一些有社區特色的建築物，當中包括繪有該邨景貌的壁畫和刻上「蘇屋邨」字樣的牌坊。

同時，現時建議的新屋邨設施包括：

- 有蓋行人系統 — 提供有蓋行人天橋、升降機塔及樓梯連接邨內住宅及設施。
- 戶外廣場 — 讓居民用作聚會、康樂和文娛活動。
- 休憩用地及康樂設施 — 提供合適的休憩用地、綠化的環境和康樂設施讓居民使用。康樂設施包括籃球場、羽毛球場、緩跑徑、兒童遊樂場等。
- 零售設施 — 邨內擬按市場需要提供合適商舖例如超級市場、便利店、食肆及私人診所等。
- 幼稚園 — 按社區需要，邨內會提供一間幼稚園
- 社會服務設施 — 按社區需要提供的社會設施例如老人、兒童、智障人士、傷殘人士服務等。
- 停車場 — 據規劃指引邨內附設停車場提供私家車車位、輕型車停車位及電單車停車位。

據房委會初步公布的文件顯示，重建的蘇屋邨在布局及樓宇設計方面均顧及原有屋邨的特色及鄰近環境，並會盡量減低對鄰近樓宇的影響，以確保建議的發展項目與四周環境協調。

邨內並設有多部升降機及行人天橋連接邨內的設施，方便居民，並會考慮保留一些有社區特色的建築物。

第七部分：蘇屋邨清拆對社區的影響

在第二次修訂資料過程中，曾經閱讀過一本與市鎮規劃相關的經典書籍- 《The Death and Life of Great American Cities (Jane Jacobs)》，書中清晰地體現了 Jane Jacobs 對良好市鎮規劃的願景與及一些對市鎮重建的假設和主張（即她提倡的 New Urbanism 概念），我認爲借鑒她的經驗，對分析蘇屋邨清拆重建也有可取之處。

先交代一些基本背景，早期 Jane Jacobs 在紐約 Greenwich Village 居住，對 Jane Jacobs 而言，她經常希望透過良好市鎮規劃，爲居住在市鎮內的人，提供“Optimal urban life”(意即優質城市生活)。Jane Jacobs 在著作中提到，一個社區如要達至優質城市生活，一定要融合不同的人和用途、強調街頭經濟活動和“可步行性”（地區本身應有吸引力和良好的距離規劃，吸引居住在社區內的居民可透過簡單的步行，滿足基本生活需要和享受社區帶來的便利）。

Jane Jacobs 反對過多的市鎮規劃，因太多的規劃會有礙一個社區的發展。Jane Jacobs 認爲，其實社區本身擁有自己的生命，所以面對太過人工化的規劃，反而會有礙社區原來應有的發展脈絡。

當然，在香港很難執行 Jane Jacobs 的哲學，同時公共房屋的設計，其實是一個大型的居住機器，受包浩斯(Bauhaus)設計哲學影響，設計師往往需要最終的產品能夠有效地發揮效用（包括高密度、人流運輸要快、一層多夥與及能衍生

從蘇屋邨的例子顯示，說明樹是建築的靈魂，樹在公共空間的發揮上帶來了重要的點綴和實際作用。

現在的建築著重實際，設計的重點只強調個別單位的實用性（例如窗的大小）但蘇屋邨的例子卻是另一個例子，設計每每重整體角度出發，設有中庭和大量的單邊走廊，同時，蘇屋邨強調風、樹和空間流通，與天水圍、將軍澳一些密度相當高的公屋感覺完全不同。

蘇屋邨的清拆重建，歷時需要八年，雖然大部分居民已遷往附近的元州邨，對於全區人口流失並非太嚴重，但隨著蘇屋邨清拆，近青山道一帶的戰後舊樓亦同時會組合起來興建高層私

人住宅。預計將會為這一區帶來全新面貌，成為一個典型的新建樓盤區，正如荃灣的荃新天地一期、二期一般，又一次把展現高密度的石屎森林固有的特色。

第八部分：研究建議和總結

與北角邨一樣，蘇屋邨同樣是在 1960 年代前後興建的公屋，在規劃過程中，建築師甘洛以人道主義角度出發，在繪畫優美居住藍圖的同時，更嘗試從居民角度、加入大量綠蔭設計、使空氣流通和提供較現時更多的公共空間，使居住其中絕對有舒適的感覺。蘇屋邨的設計並無太多花巧裝飾和布置，這些都是蘇屋邨相對於現時一些新型公屋提供的優點。

設計以人為本：雖然新興建的公共屋邨在配套設施上較舊式屋邨設計更功能化，以剛入夥的牛頭角上邨為例，樓宇雖然高達 36 層，但樓宇與樓宇之間已開始重新考慮開拓更大的公共空間，同時樓宇的設計與座坐向亦經過了風洞測試，較以往興建的公屋更注重陽光與空氣對流。但很多時新一代公共屋邨的興建還是受制於人口密度，以蘇屋邨為例，原來的重建計劃本來興建 8 幢樓宇，約 3800 個單位，但因為地皮價值高，所以迫不得已需要兩次改變計劃，變成最終興建 14 幢樓宇，單位數目增加至 6000 個，增幅逾 4 成，甚至有當區區議員建議一要單發展公屋，可以考慮把整個蘇屋邨配合公屋與居屋作混合發展。雖然今天以這種角度思考並沒有錯，但在考慮重建的功能和價值時，除了地皮，還應考慮使用者的需要。

注重社區融合：深水埗區議會曾經就蘇屋邨的重建問題作過提案，總結下來，區議員希望重建後的蘇屋邨能帶動區內經濟，活化深西，並增加深水埗區的消費能力、就業、增加區內大型商場及作平衡發展，不過只懂得從單向思維，經常把一個重建項目思考為「活化」或「生金蛋的雞」，是正確的思維嗎？再次引用 Jane Jacobs 對社區重建的思維，很多時一個社區的興盛，其實大部分情況下都是自然發展而非人為，故重建後的蘇屋邨，其實只須保留原來的地方特色和融合社區即可。

優化居住條件：建議重建的蘇屋邨設施包括：有蓋行人系統（提供有蓋行人天橋、升降機塔及樓梯連接邨內住宅及設施。）、戶外廣場（讓居民用作聚會、康樂和文娛活動。）、休憩用地及康樂設施（提供合適的休憩用地、綠化的環境和康樂設施讓居民使用。康樂設施包括籃球場、羽毛球場、緩跑徑、兒童遊樂場等。）、零售設施（邨內擬按市場需要提供合

適商舖例如超級市場、便利店、食肆及私人診所等。）、幼稚園（按社區需要,邨內會提供一間幼稚園）、社會服務設施（按社區需要提供的社會設施例如老人、兒童、智障人士、傷殘人士服務等。）及停車場（根據規劃指引邨內附設停車場提供私家車停車位、輕型貨車停車位及電單車停車位。），算是提供了更好的居住環境安排。而受清拆影響的 13,400 名居已分期遷往元州邨及長沙灣工廠大廈重建項目；同時這些居民均獲發 2,670 - 48,310 元不等的津貼；商舖租戶可獲相當於 15 個月租金的特惠津貼與「住戶搬遷特惠津貼」。

若從正面層面上看，蘇屋邨的設計促進了一種自成一角的小社區形成。因為居住環境講求鄰里和諧共處，這種特色在其他屋邨內基本上較難找到。雖然蘇屋邨將面臨清拆，接著興建的還是公屋，但我們真的希望當局能利用智慧，創造出仍然能凝聚鄰里和諧氣氛的小社區，為新的蘇屋邨居民帶來屬於廿十一世紀的安穩生活。

另一方面，蘇屋邨的興建亦見證了香港的成長，希望房委會及有關當局，在重建蘇屋邨的過程中能真正了解蘇屋邨的優點，為今後公屋帶來更人性化的設計和廣闊的空間發展。

第九部分：研究後記與修訂資料

完成今次這份調查報告，並選擇以蘇屋邨為對象，其實需面對一定風險。

所謂風險，主要來自整個蘇屋邨重建計劃在研究過程中仍未啓動（即使在修訂文章時間，亦只是啓動了一部分），同時在調查過程中，大部分首期清拆的樓宇原居民已遷出，加上新規劃的蘇屋邨最終設計仍未有最終定案，所以在收集資料過程中，唯有透過比較更多不同類型、不同來源的資料，使分析出來的結果盡量保持準確與及能反映現實，並減少出錯。

為了完成這次報告，我個人到訪過蘇屋邨 8 次，每次均嘗試從茶花樓側面入口入邨，沿著林蔭小徑與單行道緩步而上，經過櫻桃樓，石竹樓、牡丹樓，再抵達楓林樓與金松樓，之後沿樓梯緩步而下，最終到達荷花樓，從七月份一個夏天看居民曬衣，到九月份決定把蘇屋邨作為調查報告的主要研究對象，直到十一月目睹最後一批居民遷出，包括陳歡女士的訪問亦於這段時間完成，從採訪過程中，自己除了對蘇屋邨增加認識，還使自己對本港公共房屋的發展、演變和重建有更清晰的了解。

原來，素被認為是環境惡劣的公共屋邨，在認真規劃下，可以比公認水準更好；原來，即使是公屋，透過有誠意、有心的設計（或者說成是以民為本的設計），即使需要容納超過30,000人的屋邨，依然能夠造到井井有條，為居住在內的人帶來舒適感。不同樓宇之間在設計過程中尊重對方的存在，樓宇與樓宇之間的陽光、空氣對流和噪音不會被其他樓宇遮擋，同時每幢樓宇均保留了自我個性，這些關係都為現代公共房屋的發展帶來不少值得借鑑和參考的地方。

由於蘇屋邨大部分樓宇樓齡均超過四十年，居住在內的居民平均年齡均超過五十，所以蘇屋邨大部分居民均以老人家之主，本來以為老人家上上落落不同高度平台的樓宇會感到不便，但從陳歡女士的訪問中，發現居住在邨內的老人家又不是這樣想，相反，他們認為蘇屋邨的好空氣與綠蔭環境對健康反而有正面幫助，這亦是我從多次到蘇屋邨親身考察親身體會得到的事，可見良好的公共空間規劃對於居住在內的人，其實有莫大影響。

參考資料：

吳啓聰、朱卓雄，《建聞築蹟》，經濟日報出版社，2007年。

《香港長遠房屋策略白皮書》，房委會，1998年。

《民協對「蘇屋邨重建」的意見》，立法會文件，2005年。

《公營房屋架構檢討及有關房屋政策的聲明》，房委會，2002年。

楊汝萬、王家英合編，《香港公營房屋五十年》，中文大學出版社，2003年。

香港地方，政府廉租屋，<http://www.hk-place.com/view.php?id=204>

《蘇屋邨公營房屋清拆及發展計劃建議》，深水埗區議會文件，2008年。

《公營房屋在規劃和建造方面的組織架構》，http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/sc/sc_bldg/reports/rpt_1/m_2.pdf

Transnational Ties, Poverty, and Identity: Latin American Immigrant Women in Public Housing*
Smart, Alan. (2006). The Shek Kip Mei Myth: Squatters, Fires And Colonial Rulers in Hong Kong, 1950-1963.