

從房屋看香港歷史

主講：
劉智鵬教授

賽馬會香港歷史學習計劃
Jockey Club Hong Kong History Learning Programme

2016年1月6日 專題講座

香港土地制度形成

- 1841年，鴉片戰爭發生，中國戰敗。
- 1841年，兩國簽定了《南京條約》，香港的土地歸英國王室所有。



- 1856年，《北京條約》
規定清政府將界限街以南的九龍半島割讓給英國

- 1898年，《展拓香港界址專條》
英國租借新界99年
- 1899年，殖民地政府沒收了原居民的土地，他們只有75年租期及可續租24年的使用權
- 要向港府繳納地租

私人土地變成了官地，
從此土地不是屬於香港原居民，而是英國政府了



住屋成為了香港的一個重大問題

原因 一

❖ 人口迅速增長

- 1841年，香港島有約7,400名居民
- 1851年，中國爆發太平天國運動
- 很多人來港避難
- 1853年，香港島的人口高達39,000人
- 人口上升了五倍
- 英政府沒有為他們解決住屋問題



原因
二

隔離華人政策

- 1843年，港督砵甸乍將中環維多利亞城中心劃為洋人專屬居住區，禁止華人居住



- 華人居住的地方，集中在太平山
- 洋人居住在東面的中環和半山

太平山人口稠密，生活環境擠迫且惡劣，外來難民多沒能力買地購屋，於是在空地上自行搭建木屋、草寮將就而居，甚或露宿街頭

太平山區

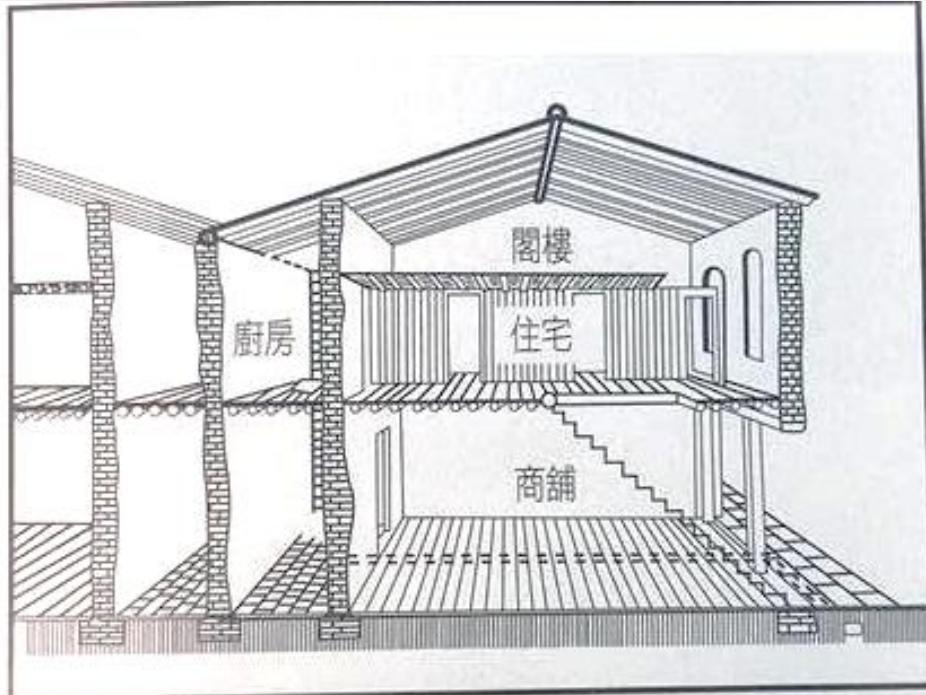


唐樓



- 華商興建予華人租住
- 唐樓沿山而建，密若蜂房，雜亂無章
- 最早期的唐樓由青磚砌成，屋頂是木結構及蓋上瓦片
- 大多唐樓又長又窄
- 樓高二至四層，上層是民居，下層為商鋪，由一條窄長昏暗的樓梯連接

- 只有最外面的房間有窗戶，其他房間都是一遍昏黑
- 採光和通風設備嚴重不足
- 每層只有一個窄小的廚房和煙囪
- 沒有供水供電設施、廁所、浴室等
- 衛生情況惡劣



擠迫程度：

租戶用木板將樓面分隔成多個小房間，再分租他人，因此一層約50至60平方米的樓面，往往住上50至60人

太平山區爆發鼠疫



- 1894年，太平山街的唐樓爆發鼠疫
- 5月尾，死亡人數達每日 90 多宗
- 根據當年政府醫院的紀錄，該年有2,679名患者因疫症求醫，當中2,485人不治身亡，其中大部份是華人
- 未有紀錄在案者不計其數



- 8月，政府強制收回太平山區的土地，並付之一炬，以圖杜絕鼠疫
- 清洗太平地、漆白灰水、掛老鼠箱、填洞塞穴等預防鼠疫的行動成為了香港人的習慣

拓展九龍新界

填海造地

- 增加土地供應，分散人口
- 最早的城區：旺角、油麻地、尖沙咀、紅磡



約1900年的紅磡灣地圖，當時因為興建船塢而填海，從平整的海岸線可見填海工程的痕跡。而圖中的Bulkeley Street（寶其利街）如今已變成黃埔新邨。

公共房屋概念的起始：房屋委員會報告

1923 年

政府組成房屋委員會，商討解決房屋問題



建議興建簡單房屋，為工人提供租金低廉的住屋



經濟大蕭條：失敗

1935 年

改善基層市民居住環境
+
城市規劃



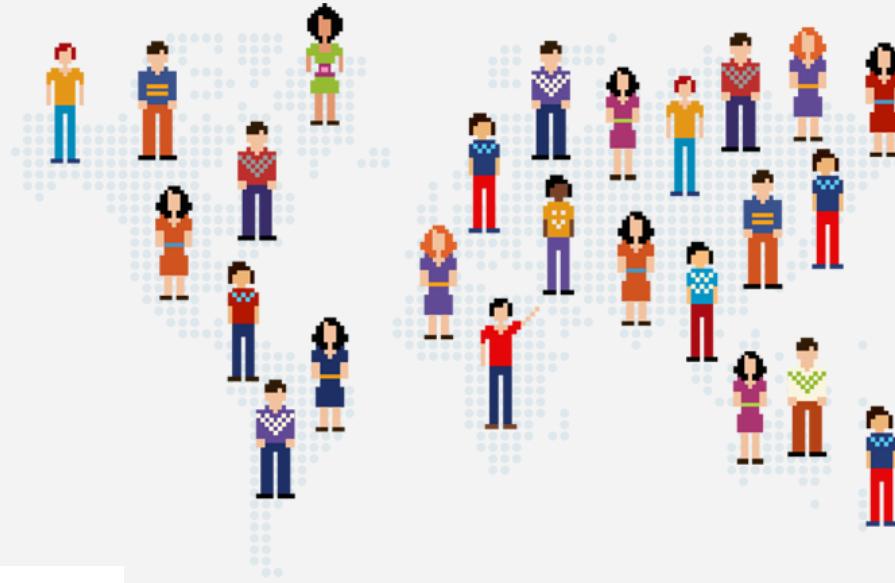
1939年，政府制訂城市規劃的條例



香港淪陷：
失敗

戰後的住屋環境

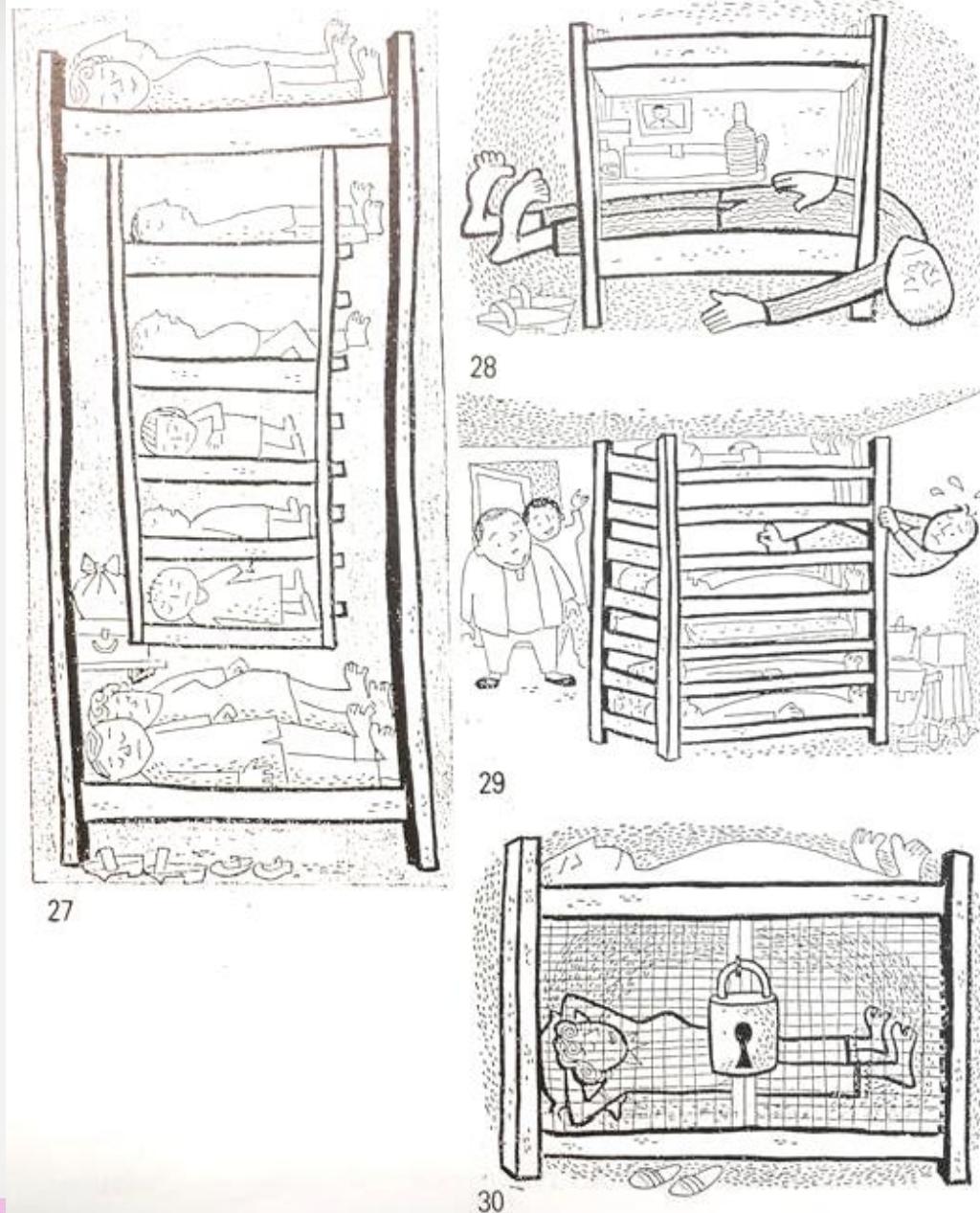
- 二次大戰後，中國爆發內戰
- 難民逃至香港
- 大批市民回流返港



- 1945年：50萬人 → 1953年：225萬
- 房屋供應不足，房價和租金大幅上升
- 達戰前的三至五倍

唐樓

- 唐樓租金較低廉，故再次成為香港人的主要居所
- 「租上租」
- 租戶用木板將單位分隔成多個小間，再分租他人；小間的租戶在房內擺放「碌架床」出租床位
- 租戶在床位裝上鐵絲網以防遭人盜竊，使床位看起來像個鐵籠
- 一棟三層高的唐樓可以住上90人



籠屋



過度擠迫的居住環境衍生許多問題，例如衛生、垃圾處理、供水、火災危險、房屋維修，還有各種社會問題

寮屋



- 負擔不起唐樓租金的人在山邊用鐵皮、舊木材、殘磚等廢料搭建寮屋
- 貧困人口眾多，這些不合規格的寮屋大量出現，形成寮屋區，遍佈港九新界

寮屋四大危機

1. 建於陡峭山坡，容易倒塌



2. 自然災害：水災、風災



寮屋四大危機

3. 衛生條件惡劣，沒有廁所或供水設備，下水道或陰溝旁邊塞滿垃圾



4. 因偷電、煮食、工場意外或翻倒火水燈等原因觸發火災



石硤尾大火

- 石硤尾大火燒毀2500多間寮屋
- 53,000人無家可歸
- 政府興建徙置大廈安置災民
- 展開公共房屋政策

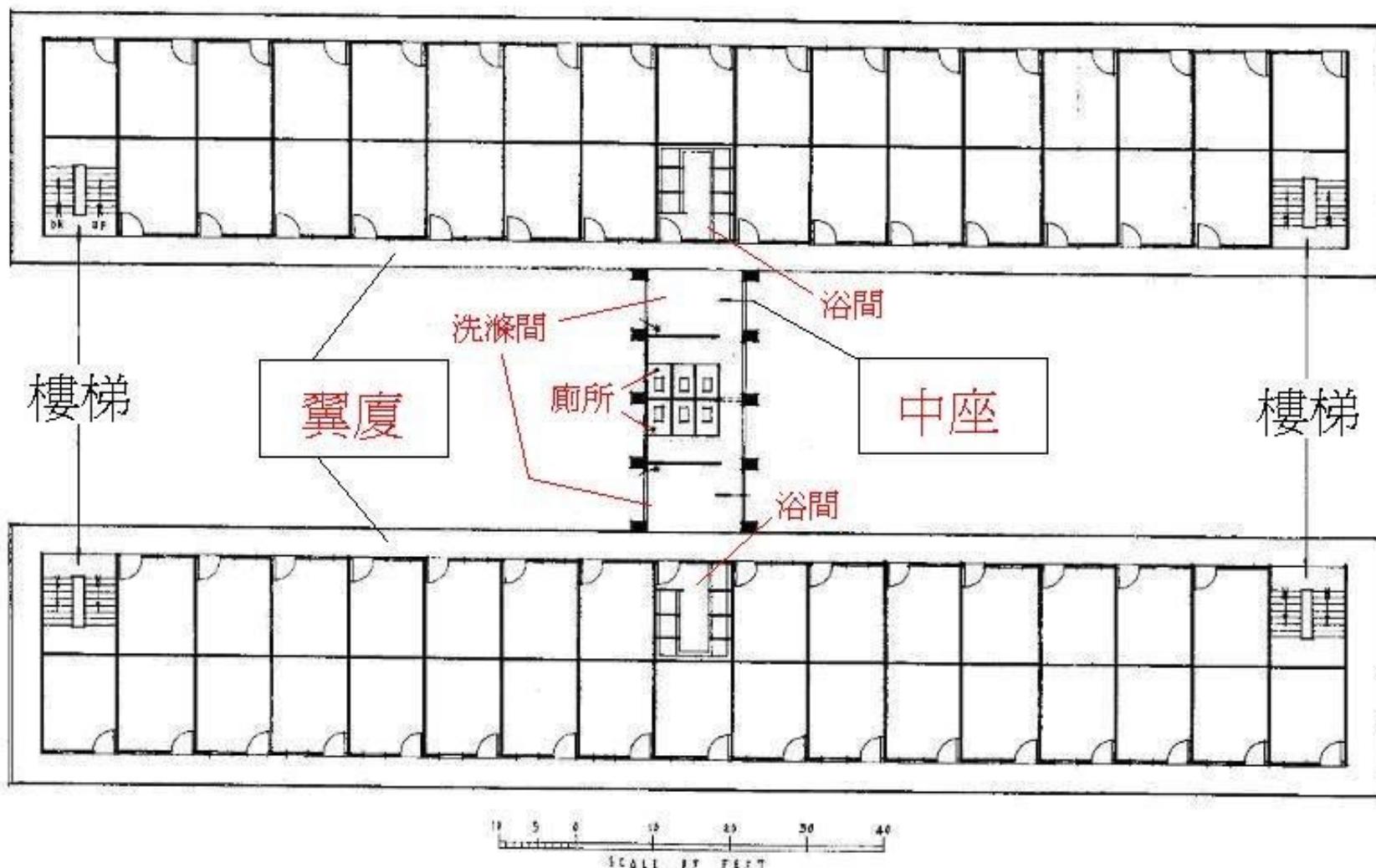


徙置大廈

- 1954年，政府於在石硤尾興建了八座「H」型六層高徙置大廈
- 是香港最早落成的公營房屋
- 樓高六至七層
- 一層約有60個單位
- 政府逐步清拆其他寮屋區，將寮屋居民安置在徙置大廈內



H型徙置大廈平面圖





- 全層只有洗滌間設有兩個水龍頭可以供水
- 居民需要到那裡取水煮飯、洗澡或洗衣服

- 單位內沒有廁所、浴室、廚房和供水設備
- 公共浴室、廁所和洗滌間都是位於中座
- 衛生情況不太良好



一九六七年底至今

十一萬個家庭

申請廉租屋宇

「本報訊」本港居民對屋宇建設委員會及政府廉租屋宇，需求甚殷。

自一九六七年十一月至一九六九年三月底所收到之申請書，計五萬七千宗，四月一日以後復收到屋委會屋宇之申請二萬九千宗，政府廉租屋之申請二萬八千宗。換言之，迄今已有十一萬四千個家庭申請，居民人口超過五十萬。

屋宇建設處處長廖本懷昨日在屋宇建設委員會會議上，透露上述消息。

廖氏指出，關於新區之管理方面，屋宇建設委員會將委派一位經驗豐富之屋宇事務經理前往從置事務處協助進行。

廖氏最後指出，政府之二億六千萬貸款將於一九七〇年底用完，但仍可望完成愛民邨而不須再借款項。

廉租屋

- 石硤尾大火以後，政府除了興建徙置大廈，在同一時期也興建了廉租屋
- 廉租屋分為兩類：
 - 香港屋宇建設委員興建的廉租屋
 - 政府興建的廉租屋

牛頭角政府廉租屋邨



屋建會廉租屋邨



1965年的北角邨

- 屋宇建設委員會於1954年成立，於1958年至1975年期間建成共十個廉租屋邨
- 廉租屋邨為中下收入家庭提供可負擔的居所
- 居住環境比徙置大廈好
- 但租金較貴



- 單位內設有廁所和廚房
- 大堂設有升降機
- 屋邨附近有公園、學校、車站等配套設施



- 沒有管理處或保安，治安亦不太好
- 居民組成巡更隊，在屋邨附近巡邏
- 單位沒有鐵閘、升降機數量不足、水管破舊等，還有停電、停水等事情亦時有發生

政府廉租屋

- 1962年，政府推出「廉租屋計劃」
- 租金較屋建會的廉租屋邨便宜
- 於1960至1970年代共建成17個廉租屋邨

黃大仙上邨



十年建屋計劃



目標

在1973年至1982年間為180萬市民提供設備齊全和良好居住環境的公共房屋

- ✓ 「十年建屋計劃」改變了香港政府過去只追求公共房屋數量的態度，還開始注意公共房屋的質素。
- ✓ 公營房屋開始引入社區規劃元素，同時配合完整的城市發展。



開拓新市鎮



1. 增加土地供應以大量興建房屋
2. 遷移港區和九龍的市區人口到新界區的新市鎮
3. 令市區的土地得以釋放

目標：

「自給自足、均衡發展」

屯門新市鎮



荃灣新市鎮



- 荃灣新市鎮發展以葵涌、荃灣的填海計劃和青衣島建設為中心
- 區內工商業發展蓬勃
- 設施充足：包括有劇院、大會堂、荃灣海濱公園、圖書館、荃灣大會堂等

沙田新市鎮



沙田瀝源邨

- 新市鎮內有火炭，大石古，白石和大水坑四個工業區
- 文娛設施充足：運動場、城門河、海濱長廊、文娛館、沙田大會堂等
- 環境優美、交通方便

屯門新市鎮



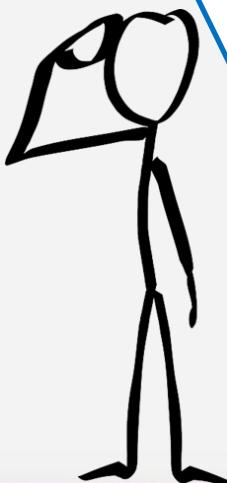
- 市中心毗鄰地區規劃了工業區，提供就業機會
- 香港經濟轉型，現在屯門居民大部分皆在區外就業
- 設施充足：屯門醫院、大型公園、公共圖書館、游泳池、大會堂、體育中心等
- 缺失：位置偏遠，交通配套不足

居者有其屋計劃

興建居屋原因

- 釋放公屋單位
- 私人市場樓價高企
- 幫助市民自置居所
舒緩長遠住屋問題

- 房屋委員會代表政府策劃和興建樓房，再將單位出售予月入不超過3500元、沒有擁有物業的家庭
- 計劃初期，居屋單位的價格是市價的一半左右



瓊山苑



八萬五建屋計劃

- 1997年施政報告
- 每年興建的公營和私營房屋單位不少於85,000個
- 大量公屋和居屋單位出現
- 私人房屋市場樓價下跌



金融風暴出現

樓價從1997年高位大跌超過六成

沙士

- 樓市尚未恢復，2003年又爆發非典型肺炎，全城人心惶惶
- 香港經濟蕭條，樓價再次大跌
- 清洗淘大花園
- 香港政府及市民更加注重屋邨的衛生



挽救樓市

□ 停售居屋

- 在2000年至2001年暫停出售居屋
- 2002年，宣佈結束居屋計劃和私人參建居屋計劃
- 2003年起無限期停售及停建居屋，以穩定樓市

復建居屋

□ 2011-12施政報告：

- 推行新的居屋計劃
- 2014年，復建後首批單位出售
- 2015年，綠表置居先導計劃





THANK YOU