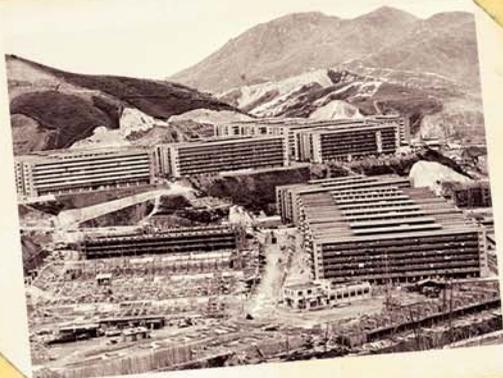


## 第五章 房屋發展說當初

安穩的居所是現代人生活的基本條件。然而，昔日的葵青客家人居於古舊的村屋中，漁民以舟楫為家，經常受到大自然的威脅。直到60年代，政府銳意發展葵青，公共屋邨相繼落成，為區內75%人口提供居所。隨著社會的進步，發展商在葵青興建了為數不少、配套完善的私人屋苑，使葵青今天成為51萬人的安樂窩。

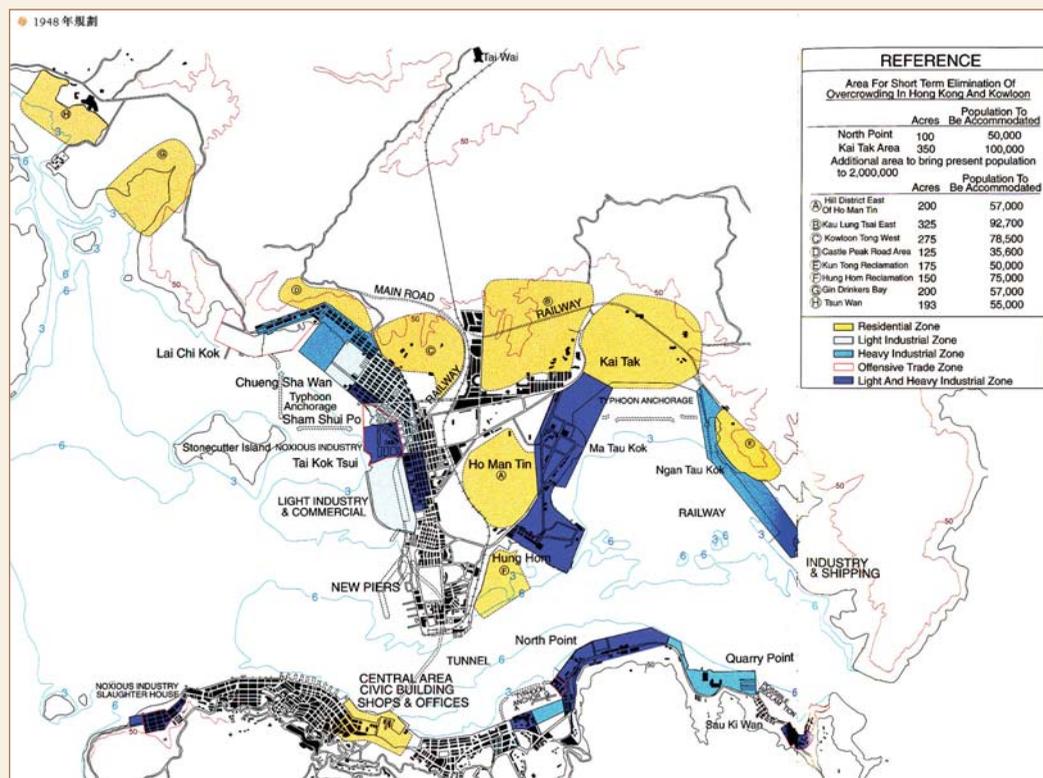


# 壹 新市鎮發展藍圖

要重溫葵青發展成新市鎮的過程，應由港府的規劃藍圖說起。在葵青長大的一輩，或許從小已目睹移山填海的工程，聽慣港府在「教育電視」上大力鼓吹「均衡發展、自足社區」的論調。到底這些政策從何而來？葵青的社區規劃又是否算是均衡呢？

## 醞釀階段：規劃顧問研究

「拓展新市鎮」的構思，最早見於1938年房屋專員奧雲（Owen）的建議：他主張在沙田、荃灣、元朗、大埔及粉嶺設立「安置地」，收容市區舊樓清拆時遷移的人口<sup>1</sup>，但計劃在日佔時期擱置。香港重光後，英國派出以設計倫敦近郊「大倫敦」新市鎮著名的雅伯哥比（Abercrombie）協助重建香港，其1948年顧問報告（附圖）提及，可考慮將10萬人口擴展至新界，並在醉酒灣進行填海，容納57,000人。<sup>2</sup>當時的行政局不願意負擔龐大的財政開支，決定擱置報告內的計劃。

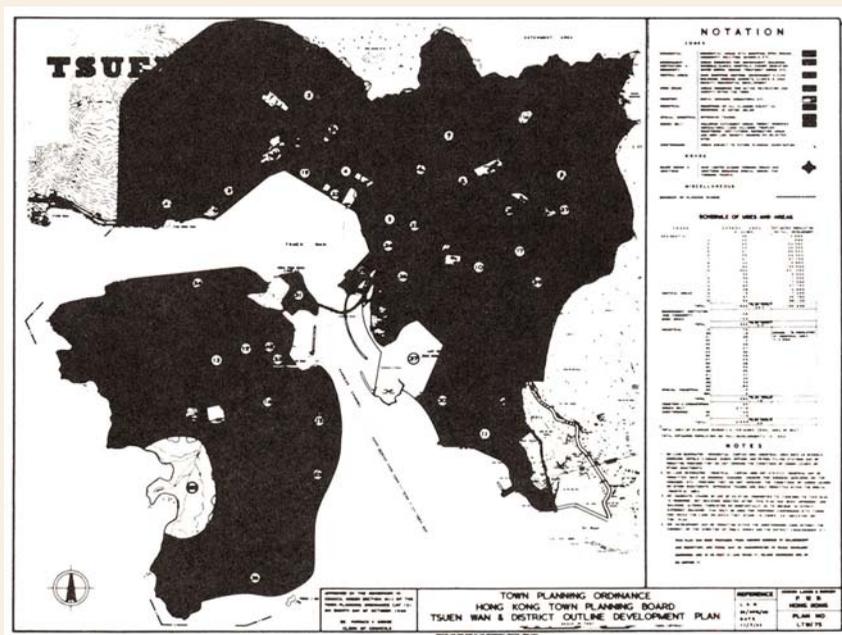


雅伯哥比1948年的規劃藍圖（轉載自薛鳳旋：《香港發展地圖集》）

形勢很快便逆轉。來自中國大陸的移民潮湧到，漫山遍野的寮屋，比戰後重建問題更為迫切，重新規劃政策勢在必行。1957年港府再邀請Scott Wilson Kirkpatrick & Partners顧問公司進行六個地區的填海發展研究，包括大埔、醉酒灣（葵涌）、將軍澳、沙田、青山及城門鉛礦凹，並聘請香港大學的建築顧問Gregory等人研究如何擴大荃灣區。經過政府內部一輪激烈辯論，由於開支預算問題，最後即時落實新市鎮發展，只得葵涌與荃灣區。<sup>3</sup>

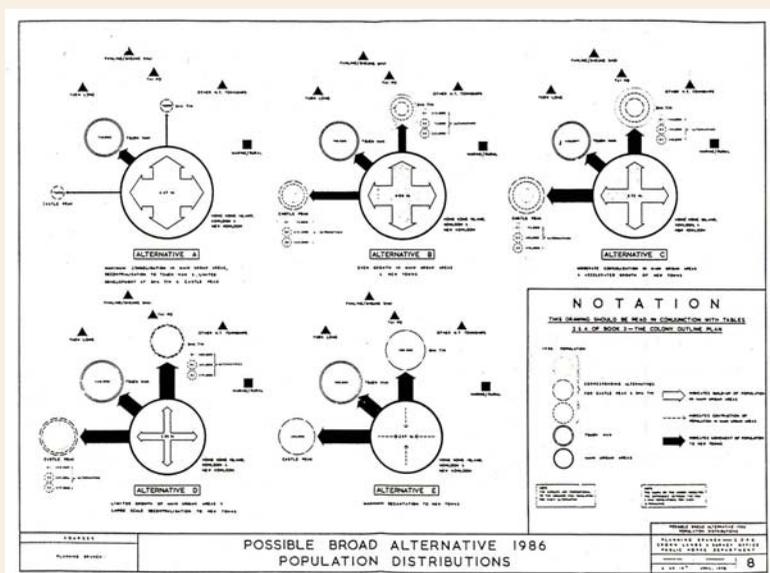
葵涌與荃灣獲優先發展<sup>4</sup>，是因為在50年代末，兩區已擁有8萬人口，是一個由大陸新移民與原居民組成的市鎮。這一區位於海邊，移山填海開墾土地較為方便，並可安置村落原居民，加上這區接近九龍市區，較易安排接駁市區的交通。香港大學的顧問是最早作出新市鎮整體規劃者，提出「均衡發展」與「自足社區」概念，其中提到要在居民中間營造「公民榮譽感及責任感」，並設立像英國新市鎮一般的發展公司（development corporation）。可惜後兩項構思並不切合殖民地政府理念，沒有被採納。<sup>5</sup>

港府推出的法定藍圖（分區計劃大綱圖LTW 75）在1963年正式出爐，整個「荃灣區」環繞荃灣、葵涌與青衣三地作核心發展，預期人口大增，地方行政仍由荃灣理民府負責。1969年在港府Colony Outline Plan的新市鎮發展藍圖有5個可行方案，當中沙田、上水、屯門、元朗、將軍澳各有不同的規模及先後次序，但荃、葵、青在所有方案中均屬大規模優先發展，可見當時港府已認定這區的新市鎮發展策略。<sup>6</sup>



荃葵青作為新市鎮的首張圖則，1963年城市設計部的LTW/75。

（轉載自Bristow, M.R. *Hong Kong's New Towns - a Selective Review*）



港府1969年的Colony Outline Plan，左上角荃葵青的發展計劃相當明確。  
 (轉載自Bristow, M.R. *Hong Kong's New Towns - a Selective Review*)

## 工程上馬：醉酒灣填海

1963至1967年，港府在醉酒灣分三期進行填海工程，包括在葵涌谷提高地基、在醉酒灣填海，及在附近山邊建築地基。<sup>7</sup>以前醉酒灣有兩個小島，即藍巴勒海峽的青洲，與荔景山對開的小島。工程先將兩個小島與陸地接壤，令醉酒灣出口收窄，淺水的醉酒灣內水流更緩慢，沙泥淤積有助填海，<sup>8</sup>又在荔景及葵盛一帶開闢山坡，將所得沙石傾注入醉酒灣。<sup>9</sup>

60年代後期，港府已從觀塘的發展經驗汲取教訓，檢討工業區與住宅區相鄰發展的比例<sup>10</sup>，到了70年代初期，工廠大廈在大連排道兩旁紛紛落成<sup>11</sup>，葵盛、葵芳、葵興，及山上的荔景與麗瑤等屋邨也在70年代中相繼入伙。<sup>12</sup>在急速的發展中，大連排道山坡菜田處處、城門河支流在葵興邨現址流入醉酒灣的舊景觀，均已成為歷史陳跡<sup>13</sup>。

第二階段填海(1968-1976年)以工業發展為主，青衣西南興建發電廠與油庫，葵涌第一至四號貨櫃碼頭亦動工，原來彎曲的海岸線變得平直。

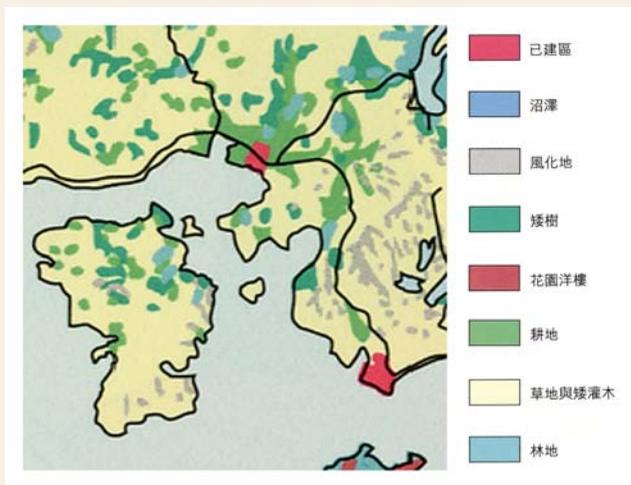


1969年醉酒灣填海工程正進行得如火如荼(轉載自《葵青今昔》)

踏入80年代，葵涌土地逐漸飽和，土地拓展的焦點轉向青衣東北部。青衣塘及青衣灣在1982年開始填海，並由南向北將牙鷹洲與青衣島連接起來。青衣塘昔日的漁樵農耕風光都被淹沒，在都市拓展的洪流中，填塘獲得50餘萬方呎土地，變身成為繁盛的住宅和商業中心。<sup>14</sup>同期（1977-1985年）填海工程，還包括青衣西部茜草灣一帶工業用地及荔枝角對開一帶。荃、葵、青經過幾輪填海工程後，藍巴勒海峽變得較昔日狹窄。

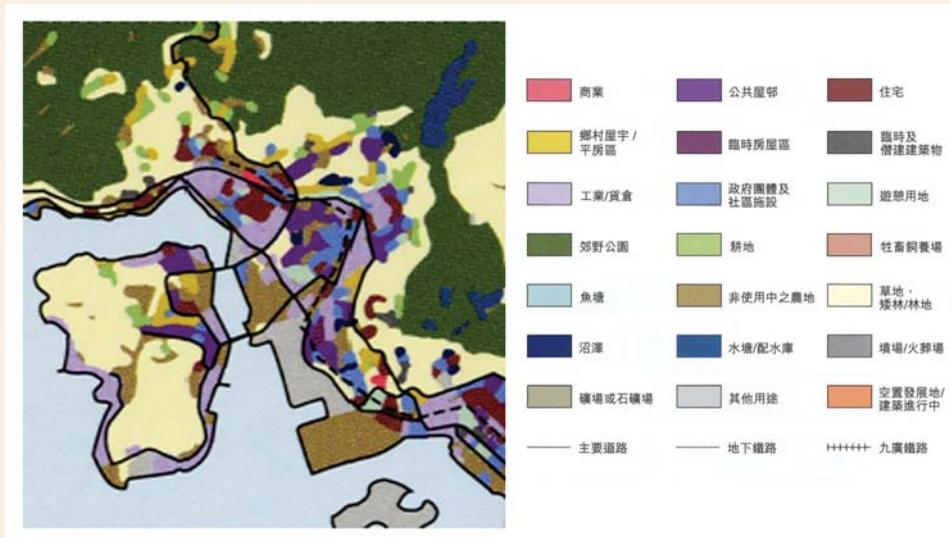
## 葵青區的土地使用變化

1954年



(轉載自薛鳳旋：《香港發展地圖集》)

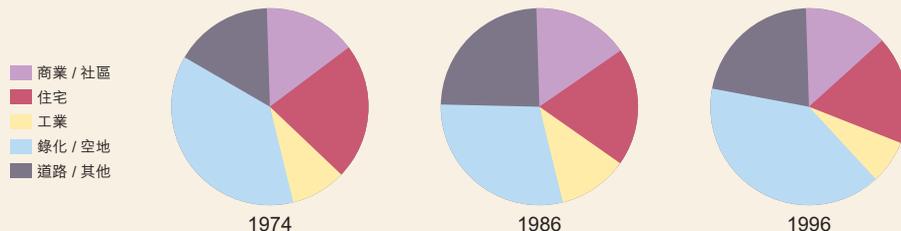
1988年



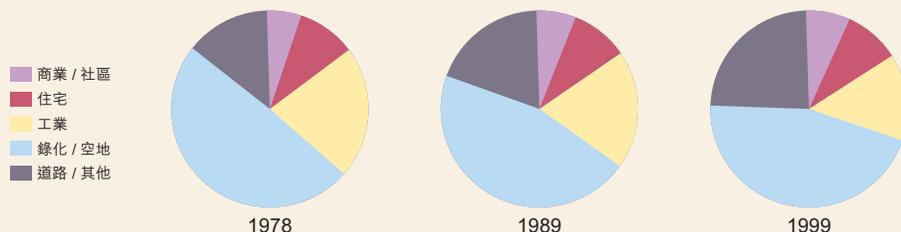
(轉載自薛鳳旋：《香港發展地圖集》)

土地使用圖可以見證葵青區滄海桑田的變遷。在50年代，葵青還是一片荒野，只有少量耕地和青山公路。在1966至1977年間，工業用地迅速發展，大量人口遷入。1977至1988年，葵青區開始出現「非工業化」的現象：青衣的住宅和商業蓬勃發展後，居民要求工業區遷移；加上90年代起香港製造業北移，工業區的面積漸回落，直至2000年，這趨勢依然持續。

## 葵涌的土地使用



## 青衣的土地使用



資料來源：香港城市設計委員會依據城市設計條例，制定各年的葵涌及青衣分區土地使用計劃

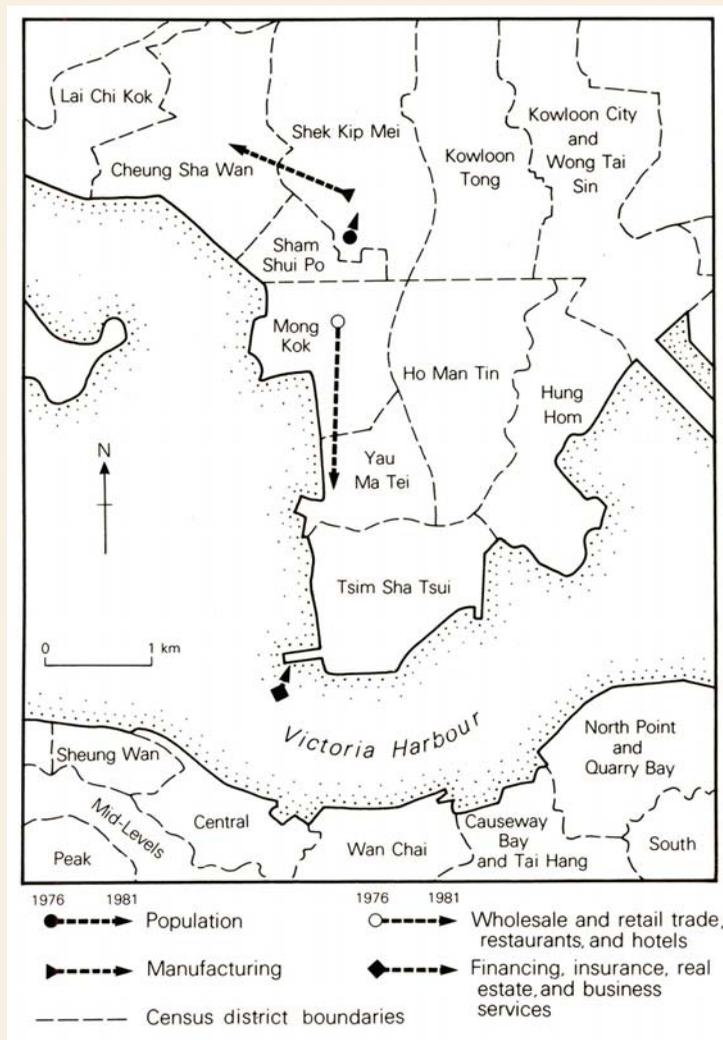
## 人口與就業：葵青區的「藍領」與「白領」

官方規劃部門提倡「均衡發展」與「自足社區」，即新市鎮內應包含住屋、就業及教育醫療等社區設施，希望新市鎮市民的生活不假外求，居民毋須在交通上費時折騰。這也是借鑑英國的城市規劃經驗，讓中產階級及勞工階層混雜組合，社群的背景及觀點互相牽引，有助政治穩定，避免個別階級或行業（例如煤礦工人）集中在某些城鎮而產生巨大的團結力量。<sup>15</sup>

回顧過去幾十年規劃發展，葵青區的實況算不上是真正的「均衡發展」。在1981年，全港21%的公營房屋居民住在荃葵青區<sup>16</sup>，但只有8.2%私人地產發展商興建的住宅單位坐落於荃、葵、青區<sup>17</sup>，居民以中下階層佔多數。在1976-1981年間，香港製造業的重心向荃、葵、青方向移動，但批發、零售及飲食業的重心卻向油尖區南移<sup>18</sup>。整體來說，荃、葵、青區人口偏向藍領勞工階層，就業機會以製造業為主。

這種傾斜與港府推動新市鎮手法有關：港府靠主動興建公屋及提供工業用地，迅速將大量公屋居民與製造業廠房，「半自願遷移」到新市鎮去。但對於地產發展商來說，新市鎮缺乏中產階級住戶，不利樓市；對於文職人士來說，新市鎮遠離供應商及生意夥伴，不利工作。單靠自由市場調節，私人樓宇、商業機構及中產階級自然不願意遷入葵青區。工廠多而貿易公司少，公屋多而私人樓宇少，在平衡「均衡社區」各環節上仍未完全達到目的。

到了90年代，隨著工業北移，交通網絡日漸發展，加上新都會廣場及青衣城兩大商場相繼落成，葵青區人口偏向藍領勞工階層的情況有所改變，漸趨向「均衡發展」與「自足社區」。



76-81年間，香港製造業的平均位置移向荃、葵、青，批發零售飲食業的平均位置則移向油麻地及尖沙咀。  
(轉載自Phillips, D.R. & Yeh, A.G.O. (ed.), *New towns in East and South-east Asia: Planning and Development*)

雖然葵青在新市鎮發展過程中尚有改善之處，但這片土地在短短20年間，由荒山野嶺拓展成今日繁盛的新市鎮，為51萬人提供安居之所，大大紓緩全港的人口與住屋壓力，50至80年代港府官員所作出的努力，還是應記一功的。

## 貳 青衣艇戶的徙置過程

### 填一步 退一步

《滄海桑田話荃灣》一書曾提到，當年的漁民儼如人球，是一個被忽視的階層。<sup>19</sup>這句話道出了漁民在都市發展中的不利位置。舊的鄉村可以遷移重建，但漁民缺乏有關泊地與個人資料紀錄，無從判斷誰屬原居族群、誰屬外來者，結果新舊漁民都得不到賠償；即使搬到岸上居住，其業權亦易受質疑。

青衣鄉事委員會黃帶喜說：「講起漁民的歷史就心酸……政府填海對我們一點補償也沒有，因為沒證據顯示我們是戰前的漁民。岸上房屋的位置是永久的，但漁民沒有根據地，船用舊了要買新船，牌照亦轉給別人。曾有官員到來了解情況，張鑑泉也來過，但他最後說，很抱歉，沒辦法，由於沒有居住證明，所以不可能有補償。」



1960年的荃灣避風塘艇戶（轉載自許舒：《滄海桑田話荃灣》）

戰前很多漁民把船停泊在荃灣關門口村河邊，即現時仁濟醫院。50年代，廣東、虎門一帶的漁民大逃亡，荃灣的船艇數目日漸增加，但可停泊的地方卻愈來愈少。1950年當局決定發展荃灣，市中心地區像大光明戲院、海壩街等地都是由填海所得，關門口村的泊地亦給填平。漁民無奈地說：

「說填便填，漁民唯有一步步的退。初時退到仁濟醫院處，再退到政府給荃灣商會辦石膏廠的位置，填一步退一步……退到天祐學校處，是我們平日賣魚的地方，漁民反對再填海，工程曾一度暫停，我們過了兩三年平靜的日子。」

到70年代政府進行第二期填海工程，漁民以前在荃灣與葵涌的泊地，就全部消失了。

## 廢墟迷宮：小港灣內的艇戶

1964年，黃帶喜把船艇停泊在青衣門仔塘，即牙鷹洲與青衣東北的小港灣——現在青衣城位置。《滄海桑田話荃灣》記述當時門仔塘衛生環境惡劣情況：

「這是一個天然小港灣，數千船民擠住在灣內的廢船上，廢船殘破不堪，甚至有時毫無先兆便沉落海底。這個地區白天猶如廢墟，夜間則漆黑一片，陰森可怖。只有浮於水面的腐木發出之氣泡脹破聲，偶而打斷這死一般的岑寂。小港水淺，又被群山環鎖，潮汐低平，難以清除船民所丟垃圾。灣畔的船塢和皮革廠排出的廢物，亦嚴重污染鄰近淺灘。該處的公共設施如同青衣塘，僅有供水管和若干公廁。」<sup>20</sup>



70年代門仔塘鳥瞰圖（葵青民政事務處提供）

青衣另一個艇戶聚居地是青衣灣避風塘，即現時青怡花園位置，於1958年動工興建，1961年落成，供數以百計漁船泊岸避風，收容大量本來停泊於荃灣的漁船。<sup>21</sup>《滄海桑田話荃灣》如此形容：

「天長日久，青衣塘附近的荒地、海灘，以及紅樹遍佈的沼澤地，逐漸聚集了一大幫人。他們大部分居住於以木板鐵皮等搭成上蓋的殘舊棄船上。雜亂無章的木板通道，便是此地的內外交通網絡，但由此通往大街，還要走極難行的一段路，方圓半英里內，有多條小巷可進入此地區，各小巷又互相貫通，恍似迷宮。」<sup>22</sup>

《石籬通訊》有這樣的記載：

「青衣塘大概有500至600間木屋，居民約有2,500人……他們的房舍全部建在岸邊，用一些殘舊的木條支撐著。當下雨及水漲時，海水會湧進屋內，因為沒有清潔服務，居民將垃圾都傾倒屋腳下，因而臭氣薰天，衛生環境很差……全區只有3條街喉。」<sup>23</sup>



1970年，青衣塘未有艇戶之前，其前方為夾板廠。  
(轉載自許舒：《滄海桑田話荃灣》)



70年代青衣塘內縱橫交錯的木板通道  
(轉載自Cheung, W.M., *Tsing Yi Island: Agricultural Development Settlement*)

聚居青衣塘的人口最多曾達數千人，衛生環境惡劣；加上艇戶日常均用煤油做燃料，若發生火災，將造成難以收拾的局面。為改善惡劣的衛生環境及方便居民，當局在區內設立臨時廁所。此外，政府又在青衣塘設供水管道，並挑選一批青年居民作為志願消防員，由消防局培訓，改善區內防火設備並提高居民防火意識。理民府曾協助青衣塘居民成立居民互助會，消防局到70年代末更在附近設新消防站。<sup>24</sup>



70年代青衣塘的居住環境  
(轉載自Cheung, W.M., *Tsing Yi Island: Agricultural Development Settlement*)

## 魚排問題起爭端

在60年代，青衣塘漁民減少出海捕魚作業，轉而在青衣大街前的海灣設置魚排，養殖海魚。由於當時的漁農處只批准漁民「在合適地方」註冊養魚，青衣灣未被列入合適範圍，法例上屬於「無證養魚」。

到1980年，當局要在魚排中間開闢航道，讓駁船從青衣運載填海物料到荃灣，而且青衣灣亦填海在即，故當局決定清拆青衣灣魚排，漁民須將魚排搬往其他合法養魚區，例如馬灣等。由於青衣魚排屬無證養魚，當局並不打算發放徙置補償，漁民則堅決拒絕退讓，雙方僵持不下。為免工程延誤，當局曾計劃動員水警及海事處強行拖走魚排，但這些部門不願與漁民作對，對峙局面持續。最後由當時的荃灣理民官許舒作中間人，一方面陳情輔政司署請求向漁民發放搬遷補償，另一方面游說漁民接受補償安排，雙方最後達成協議，工程承建商才能進場工作。<sup>25</sup>

## 漁民村和聖保祿村



1989年漁民村的小石屋（黃連鳳提供）



1989年美國經援協會留下的紀念碑（黃連鳳提供）

戰後大量漁民由內地來港，教會機構為幫助窮人，分別派發麵粉和米糧予漁民。到60年代，天主教的「美國經援協會」體恤青衣漁戶的困境，斥資26萬多元，取得青衣塘末端的臨時官地（即現時青衣公園後面小山上），為漁民建屋，取名漁民村，每間屋約有210多平方呎，樓高兩層，以石塊建成，初期住有54戶蜃家人，合共500人<sup>26</sup>。後來美國經援協會撤出香港，轉往亞洲其他發展中國家服務，漁民村轉由漁農處轄下的魚類統營處管理，稱為「荃灣漁民貸款無限合作社」。

美國經援協會撤出後，天主教香港明愛接棒跟進青衣艇戶的徙置問題，在漁民村旁興建第二期聖保祿村，容納27戶水上人，大約300人。村內設帶記、喜記、郭記及漁村士多4家店舖，以方便村民購買日用品及副食品。<sup>27</sup>聖保祿村本來由明愛管理，後來也一併歸由漁農處接管。



1989年魚類統營處青衣小學（黃連鳳提供）



1989年魚類統營處青衣小學（黃連鳳提供）

1966年，魚類統營處在漁民村創辦「魚類統營處青衣小學」，為漁民及艇戶子弟提供教育機會。但隨著青衣塘拆遷，這所小學亦被淘汰，1990年初只剩下8名小六學生，同年7月宣布停辦。<sup>28</sup>青衣歷史最悠久的青衣公立學校也有不少漁民子弟就讀，在70年代漁民子弟約佔學生總人數的20%至30%。現在青衣仍剩下數十艘小船，但只能用來釣魚；靠出海捕魚維生的漁民，經已絕無僅有了。

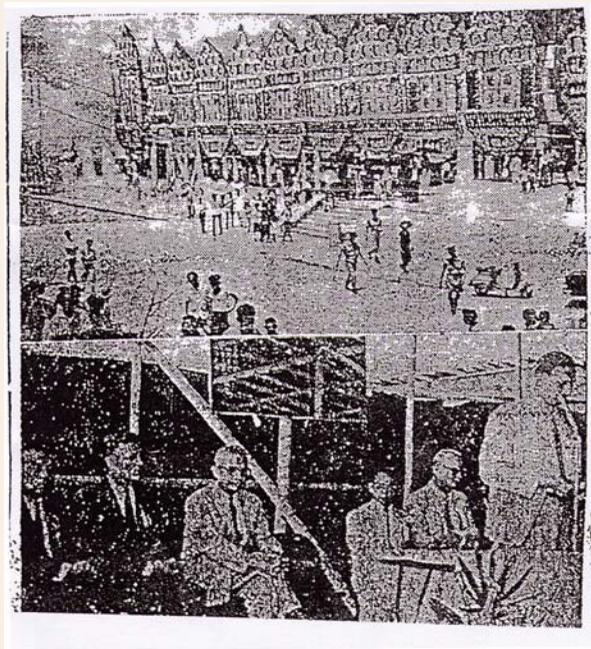
60年代初，政府銳意發展葵涌及青衣成為新市鎮，最迫切要解決的就是土地使用及規劃的問題。當時葵涌山腳的低地及青衣塘一帶的平地多為客家人的聚居地。若政府要在這些地方興建馬路、屋邨及其他社區設施，就需要與這些客家村落商討收地及搬村的條件。與荃灣關門口村成功達成收村協議後<sup>29</sup>，政府於60至80年代間，在葵青展開了一連串收地及搬村的工作。

### 搬村第一波：下葵涌村

1964年，下葵涌村居民正式搬進政府為他們興建的新村屋，是葵青區第一條搬村的村落。新村落成典禮非常壯觀，不但新界數百村落派代表出席，同時也邀請了新界民政署長區歲樂、荃灣理民官韋忠清及新界鄉紳何傳耀等蒞臨，可見搬村對當地的發展意義重大。<sup>30</sup>下葵涌搬村是根據「繁榮香港，發展葵涌」<sup>31</sup>的理念實行的，從今天的角度來看，當時的理念十分正確。其實自當年理民府為葵涌一帶的菠蘿園、村莊所屬山林及耕地的村民作補償，並重新安置村民祖墳時起，村民早有搬遷的心理準備。<sup>32</sup>

研究香港史多年的劉潤和博士指出，自50年代末開始，政府向新界居民收地的條件變得越來越苛刻，政府與鄉民的利益比率由原來的3比1，變成60年代初的30比1甚至102比1。<sup>33</sup>當時村民以5平方呎的農地來換取2平方呎的屋地，還須補地價，由藍圖內的屋地平均攤分預訂的發展成本，價格大約在每平方呎2至3元不等。政府對收地作出的賠償則不多，大部份都不超過每平方呎1元。另外，屋地換屋地的比例則為1比1，而村民並不需要補地價。<sup>34</sup>

根據下葵涌村民的憶述，他們於1962年與政府芻議時簽訂的文件，下葵涌搬村的賠償大致與當時其他村落相若。文件顯示下葵涌村民要照每分地（即436呎）補償地價，而政府則負責蓋建房屋的費用。<sup>35</sup>政府對每呎屋地的賠償初時只有幾毛錢，後來升至1.2元，到了搬村的最後階段曾出價2.2元。政府同意用上等材料為村民建造村屋，每間屋的面積約675平方呎，長45呎，闊15呎，高25呎，包括內外批盪、廚房爐灶、鋼鐵門扇、上落樓梯及工薪油料等，政府承諾在款項不敷時予以援助。<sup>36</sup>



1964年下葵涌村入伙的盛況（鄧福華提供）



搬村前的下葵涌村，圖為當時的村長鄧茂發先生及他的兩個兒子。（鄧茂發提供）

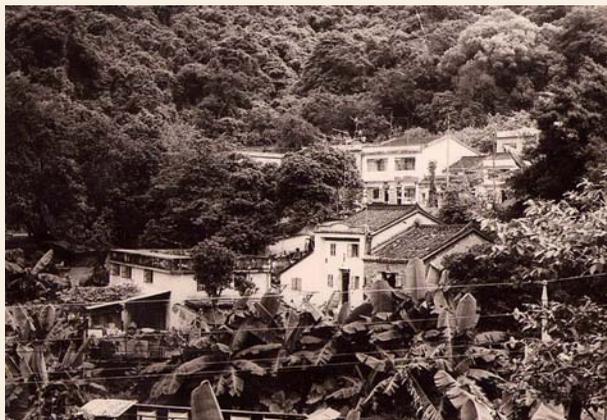
整個搬村計劃花了近3年的時間才完成，政府一共為該村建築了58間兩層高的新式村屋，以及下葵涌公立學校和鄧氏家祠等，建築費達70多萬，另開闢新村地盤及道路工程達80萬，共計150餘萬。<sup>37</sup>搬村以前下葵涌村土地面積遼闊，現在整個葵芳及葵興大部份土地也屬該村的範圍。新村面積約佔2公頃左右的土地，前後差異巨大，騰出的地方對發展葵涌貢獻良多。

### 清拆青衣塘 重建客家村

自長青邨入伙後，青衣的人口迅速增長，漸漸變成喧鬧繁華的市鎮。70年代初，政府決定發展青衣塘一帶，大量興建公共屋邨及私人屋宇，受影響最大的就是該處的客家村落及漁民寮屋。最初政府官員與各村代表接觸，就搬村交換意見。其後各村組織搬村委員會，負責收集其他地區的資料與經驗，同時諮詢各區村民的意見，與政府展開搬村會議。<sup>38</sup>



70年代的青衣大王下村  
(轉載自Cheung, W.M., *Tsing Yi Island: Agricultural Development Settlement*)

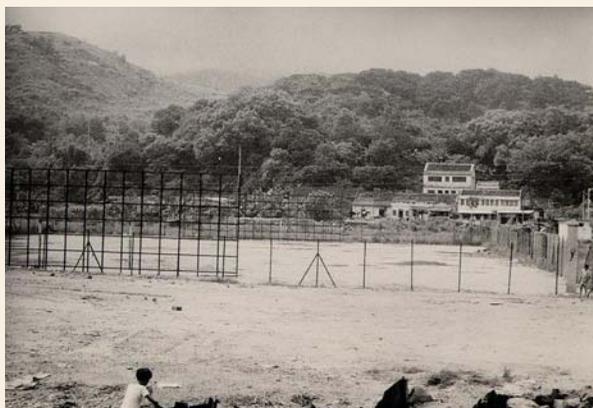


70年代的青衣涌美村  
(轉載自Cheung, W.M., *Tsing Yi Island: Agricultural Development Settlement*)



70年代的青衣新屋村

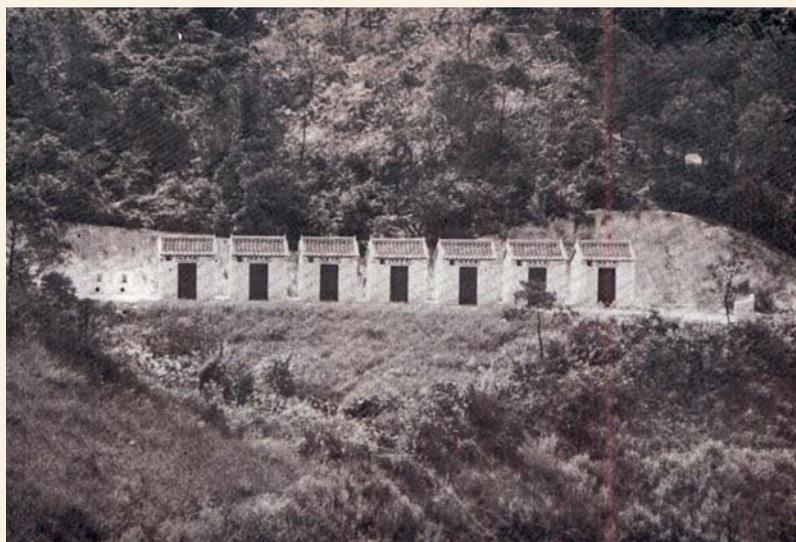
(轉載自Cheung, W.M., *Tsing Yi Island: Agricultural Development Settlement*)



70年代的青衣鹽田角村

(轉載自Cheung, W.M., *Tsing Yi Island: Agricultural Development Settlement*)

1977年，政府正式向青衣塘的村落收地，清拆該處的寮屋及村屋，並重新規劃整個區域，為受影響的村落重建房屋。當時藍田村、大王下村、新屋村和鹽田角村的村民正因為新村屋未及建成，有4年的時間要暫居於長康邨。<sup>39</sup>村民尚可以搬到別的地方暫住，但怎樣處理祠堂呢？為解決這問題，政府在「原居民墳場區」的山坡下，劃了一幅土地作為興建四村的臨時祠堂用。<sup>40</sup>因此，青衣曾出現七間祠堂並排的罕見景象，反映了官民為解決問題而互相忍讓及遷就的處事態度。



70年代末青衣七間臨時祠堂並排，俗稱「七間祠堂」。

(轉載自《青衣四村村公所新廈揭幕典禮紀念特刊》)

青衣在搬村期間曾發生一段小插曲。<sup>41</sup>1978至83年間，村民相繼遷離原來的村落時，卻連續發生鄉民死亡事件。「發展工程觸及祖墳，破壞風水」、「祠堂搬走了，不利後人」之說不脛而走。最後政府要為各村的臨時祠堂作「躉符儀式」，請道士設壇作法，以安撫受擾的神靈，並用符咒鎮壓惡煞，減低對人畜的影響。<sup>42</sup>



70年代末青衣搬村前一景，門邊瓦盆乃用作鎮煞的躉符。  
(轉載自《青衣四村村公所新廈揭幕典禮紀念特刊》)

青衣搬村工程大約在80年代中期完成，鄉村土地的總面積由1978年的21.12公頃下降至1989年的16.16公頃。由於在搬村時村民向政府要求預留村落附近的土地，作為日後子孫申請丁屋之用<sup>43</sup>，到90年代末，青衣的鄉村土地總面積微升至17.08公頃。

## 繁榮葵青 改善生活

搬村的過程非常漫長，當中亦曾出現過不少阻礙。在70年代末，禾塘咀村最後幾幢房屋，包括一間祠堂，面臨拆除，祠堂內有一獨居孀婦，堅持不肯搬走，家人屢勸無效。最後，有關部門費盡唇舌才能說服她遷出。<sup>44</sup>整體來說，搬村的成果是有目共睹的。它不但使葵青變成一個繁華的區域，更改善了村民的生活質素。

1976年，當時荃灣理民官許舒到葵涌山區視察，對搬村後葵涌的變遷有深刻的體會：「來至另一坡地時，突有重濁的嗡嗡之聲自遠處傳來，有人認為是飛機引擎聲，其實是葵涌市區的喧囂噪音。眾人皆大感驚訝。」<sup>45</sup>

村民普遍認為搬村實在改善了他們的生活。下葵涌村村長鄧伯勝形容當時的新村屋「有水有電有瓦遮頭，設備齊全」，使村民十分高興。從此，村民不用再過「風來驚風，雨來驚雨」<sup>46</sup>的日子，生活較前舒適。

辛勤工作的最基本目的無非是為了解決溫飽及住屋等問題。今天的葵青區發展完善，相信是不少市民樂意擇居於此的原因。就讓我們重溫葵青區的公營房屋歷史，細數「廣廈千萬家」背後的故事。

### 半自願遷移

隨著港府於1957至59年籌劃荃灣新市鎮計劃，以及1972年宣布的十年建屋計劃，葵青區成為重點發展公共屋邨的地區，移山填海所得土地，大部分用來建屋。當時的葵青區位置相對偏遠，誠如長青邨首批居民阮群女士所說：「60年代到青衣的寺院食齋，覺得這裏實在太荒蕪了，乘船過來又很辛苦，我一輩子也不願意住在這兒。想不到後來真的住到這裏來，還一住20多年。」可見當時居民並不願意落戶葵青。故此，當局用「半自願遷移」的方法吸引居民入住新市鎮屋邨，例如讓選擇搬入新市鎮的寮屋住戶加快上樓，並以較低廉租金吸引居民。<sup>47</sup>據梨木樹<sup>48</sup>早期居民呂振基說：「我爸爸是公務員，當時租私家樓的租金很貴，所以我們申請公屋，獲分配石籬邨或梨木樹邨的單位。當時梨木樹有36B巴士直接往油麻地，而石籬邨新區的交通很不方便，所以我們選了梨木樹。」雖然地處偏遠地區，但低廉的租金對當時的升斗市民仍具相當的吸引力。



1977年荔景邨入伙後，房屋署職員上門家訪。（香港房屋委員會提供，B000447）

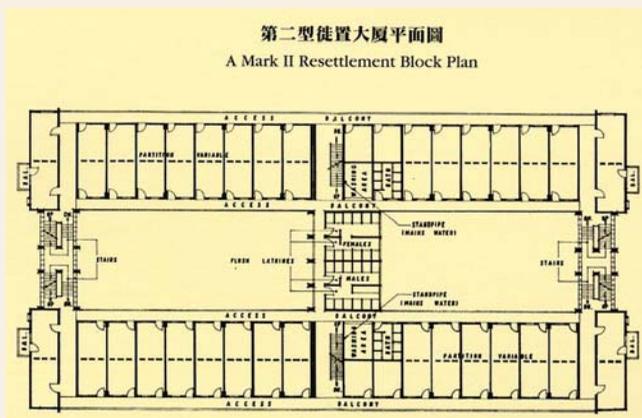
在60至80年代中期，11個屋邨相繼在葵青區落成，容納了30多萬名居民。

## 1960至80年代中期葵青區公營房屋資料

屋邨名稱	單位數目	居住人口	入伙年份
大窩口邨	19座7層大廈 1座16層大廈	約26,080人 <sup>49</sup>	1961
葵涌邨	42座8層大廈 9,164個單位	約39,000人	1964
石蔭邨	8座7層大廈 4,344個單位	約27,200人	60年代末
石籬邨	15座16層大廈 13,070個單位	約56,000人	1966
葵興邨	5座7至21層大廈 2,856個單位	約15,100人	1972
葵芳邨	11座7至20層大廈 6,497個單位	約35,000人	1973
葵盛東邨及西邨	19座大廈 10,950個單位	約72,800人	70年代中
荔景邨	7座15至22層大廈 4,228個單位	約21,763人	70年代末
麗瑤邨	4座大廈 2,411個單位	約19,800人	70年代末
長青邨	6座大廈 4,500個單位	約24,451人	1977
長康邨	9,176個單位	約46,077人	1986

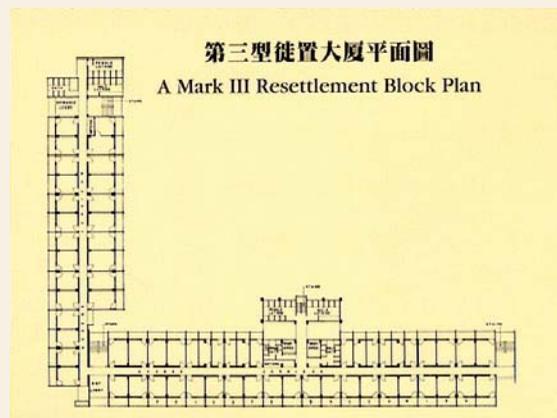
資料來源：《荃灣區議會1982-83年報》頁66-9；《家—香港公屋四十五年》頁44、94。

### 早期的徙置大廈結構



第二型徙置大廈平面圖

(轉載自梁美儀：《家—香港公屋四十五年》)



第三型徙置大廈平面圖

(轉載自梁美儀：《家—香港公屋四十五年》)

早期的公屋，設計和設備都很簡陋。最初的大窩口邨屬第二型徙置大廈，樓高7或8層，大廈呈「日」字形，天井給圍起來，且沒有電梯。除了每層有4個較大單位擁有自己的廁所，其餘全層60個單位的居民，要共用樓層中央的公共浴室和廁所。<sup>50</sup>



1962年仍在興建中的大窩口徙置大廈（香港房屋委員會提供，B003031）

葵涌邨屬第三型徙置大廈，樓高8層，大廈呈「L」字型。每層設有中央走廊，單位分建走廊兩旁，每戶可擁有自己的私用小露台，較以前的徙置大廈進步。居民仍要與鄰居共用浴廁，落成時單位內沒有自來水供應。大部分單位面積為129平方呎，可供4至5名成年人居住。<sup>51</sup>

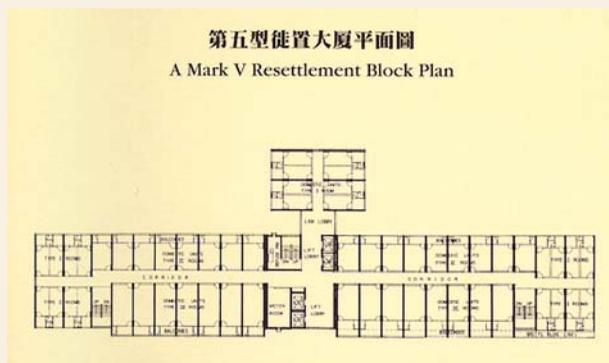


1965年的葵涌邨，四周都是荒山。（香港房屋委員會提供，B003828）

石籬邨混合了第四型與第五型的徙置大廈設計模式。這些大廈樓高16層，設有電梯，每戶有自己的獨立廁所，設在每戶的小露台角落位置。第四型公屋的單位面積分別是131平方呎、169平方呎，及200平方呎；第五型公屋的單位面積提供更多不同選擇，最大的單位有221平方呎，大廈走廊也比較寬敞。<sup>52</sup>



第四型徙置大廈平面圖（轉載自梁美儀：《家—香港公屋四十五年》）



第五型徙置大廈平面圖（轉載自梁美儀：《家—香港公屋四十五年》）



1965年興建中的石籬邨（香港房屋委員會提供，B003875）

## 60年代的新區

據居民潘鳳佳憶述，小時住在荃灣柴灣角山上木屋，當她還是小學生時，政府用3個葵涌邨單位，換取她一家所住木屋的地皮，於是她在1964年搬進葵涌新區。「我們住在最後落成的第42座，七層大廈單邊，觀景開揚，看得見整條青山道，晚上夜景很美。3個相連的單位在走廊盡頭處，位於5樓。」

葵涌邨初時沒有自來水供應，後來才在露台加裝水喉，居民可以在單位內煮食。潘鳳佳說：「每兩戶人共用一格廁所，大家都自備鎖頭，把自己的廁格鎖上，否則會變成公廁的！我們家比較幸運，分配到一格半廁所，即使放棄與別人共用的半格，還有私家的一格可用。」由於全層的廁所都集中在大廈中央位置，較多閒雜人等出入，廁所附近治安很差，單身女子夜深時都不敢上廁所。潘鳳佳長大後獨自佔用其中一個單位，貪圖方便只好在家裏放個痰盂，有需要時將小便倒進溝渠，大便包起來當垃圾扔掉。

潘鳳佳回憶當時的生活表示：「那時隔壁住了個飛仔，食煙的，常把收音機開得很大聲，吵著影響我們溫習，我們幾兄弟姊妹都討厭他。幸好我哥哥懂得裝嵌無線電收音機，不知他幹了甚麼，放些干擾訊號出來，飛仔把台轉來轉去都只得沙沙聲，我們躲在隔壁就掩著半邊嘴笑。」



1965年葵涌邨有很多小販攤檔，亦是60至80年代葵青區的屋邨生活寫照。（香港房屋委員會提供，B001407）

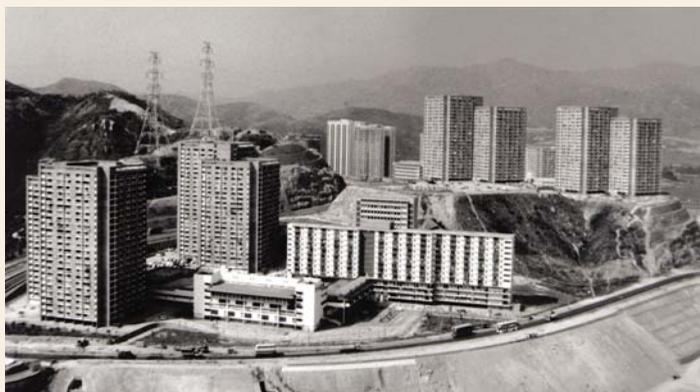
潘氏還憶述，新區街上有單車舖、麵檔、大排檔，還有用剪刀賣牛腩的小販攤檔。她童年時曾在樓下踏單車，不慎把單車衝向士多，直衝到一個雞籠處才停下，撞死了一隻雞。中一那一年又曾吃牛雜染上大腸熱，要入院留醫。最驚險的一次，她和五姐曾走到新區旁邊葵盛地盤一帶的僻靜山崗散步，遇上一個地盆泥工不懷好意地走近，企圖抓住她們。兩姊妹拔足狂奔大喊非禮，二人合力反抗才得以逃脫。

潘氏曾於60年代與80年代居於葵涌新區。在1985至1988年，市區一間房的月租要千多元，當時她任職文員，月入2,500元，房租是沉重的負擔。葵涌邨一個單位月租只需大約200元，令她的負擔減輕不少。



1977年的長青邨家庭（香港房屋委員會提供，B000429）

何麗玲一家在1977年由荃灣的寮屋搬入長青邨。「那天是7月30日，我們從荃灣搭街渡過來，望見一片翠綠的山，山頭有麻鷹在飛翔，我覺得這個島真是寧靜。搬進長青邨的第一個晚上，家裏電力還未駁通，烏燈黑火的過了一夜，感覺很是淒涼。我們怎麼搬來這荒僻的地方居住呢？」



1980年的長青邨，主要的大廈已經落成入伙。（高添強提供）

## 70年代的石籬少年

每個屋邨都有自己的文化。冼偉強在《我們是這樣長大的》一書中，對70年代石籬與石蔭兩邨的「喇叭褲襯人字拖」有這樣的描寫：

「那是1976年的事，當時我14歲。那天本來就是無所事事，我們幾個小伙子各自穿著新褲，由葵涌石蔭邨走過石籬邨都只是行行企企，食食孖條而已，有些少蒲街經驗的肥牛和發仔走到人地邨口時停下來整理褲管，也著我摺起廿八吋的喇叭褲管至小腿中間，表示這是入邨的起碼禮貌。

聽說有次又是幾個石蔭仔過邨時，忘記收起褲腳，也不算是大搖大擺的了，卻被石籬陀地打了一頓，打完再問：『你邊度嘍？』其實打人與被打者都是十三、四歲的小伙子，徹頭徹尾是兒戲。」<sup>53</sup>



石籬邨內兒童及青少年玩耍的地方  
(香港房屋委員會提供，B002009)



石蔭邨內兒童及青少年玩耍的地方  
(香港房屋委員會提供，B001667、B001639)



## 清拆重建的年代

踏入90年代，葵青區各屋邨人口開始老化，大廈要清拆重建，但很多老街坊都捨不得原本已熟悉的社區。社工鄭惠玲在《回眸時看社區工作》記載了老街坊對屋邨的感情：

「走進不同的社區，不同人對社區有不同的情感……在一個社區居住時間愈長的對地方的感情就愈深厚……何婆婆是一個典型的例子：二十歲來港後，一直居於石籬，已經四十多年了，她日常生活、工作都在石籬附近，外面世界對她來說是陌生、一知半解的地方。由於房屋資源安排上的問題（這是有關部門常用的原因），她需要搬往別區，她是如何的不適應、不開心。她說：『要搬離石籬，好像要了我的命，我的根啊！』最後，透過使用不同的工作手法……何婆婆可以住回石籬，不用連根拔起了！現在經過石籬，偶然看到婆婆樹下乘涼、公園下棋，那份情之微妙實難以形容。」<sup>54</sup>



1997年重建中的葵盛東邨  
(香港房屋委員會提供，B004284)

## 葵青區的臨時房屋

除了公共屋邨外，葵涌區亦有為數不少的居民居住在臨時房屋（簡稱臨屋）區。臨屋出現在1964年，是時難民紛紛從內地湧入香港，並自行建造木屋居住。據估計，1963年木屋區人口約有近60萬。由於木屋環境極差，加上政府在市區邊沿進行重建，於是設立「安置區」。1976年，房署將「安置區」易名為「臨屋區」，並承諾臨屋將會慢慢消失而居民將會搬往公共屋邨居住。<sup>55</sup>

至1982年3月底，全港共有42個臨屋區，居民近11萬人。<sup>56</sup>葵青區當時的臨屋數目是全新界之首，分佈於石蔭、長環、青康路、青翠、青欣、葵順和葵泰等。除了石蔭在一年內清拆外，其他的均沒有釐定清拆及安置的時間表，而且被稱為「有鄰舍層面社區發展計劃服務之區域」，人口共約14,000多人。<sup>57</sup>



1980年石蔭臨屋區，為葵青區內年期最短的臨屋區。  
(香港房屋委員會提供，B001689)

90年代在青衣的青欣臨屋區，只有10.8平方米面積的單位便住了一家四口，廁所設在屋外，要走幾分鐘才到。臨屋單位之間，只有約6厘米的木板相隔，說話隨時可以聽見，毫無私隱可言。<sup>58</sup>當時有居民前後在臨屋區居住了9年，曾4度被延遲上樓，最終在1999年青欣臨屋區被清拆時居民才遷入附近的公共屋邨，見證了青衣臨屋最後階段的發展。歲月流逝，區內昔日的臨屋區不少已改建成新式的樓房大廈，大大提升了區內的居住環境及生活質素。



1994年青衣長環臨屋區 (香港房屋委員會提供，B002425)

## 伍 居住在葵青

### 公共房屋

60、70年代的葵青區，住宅樓宇以政府興建的舊式公共房屋為主。當時的葵涌可分為上葵涌、中葵涌及下葵涌三個部分，上葵涌及下葵涌以住宅區為主，而中葵涌主要是密麻麻的工廠大廈。葵涌區的第一個公共屋邨大窩口邨在1961年建成竣工，青衣的第一個公共屋邨長青邨則在1977年落成。差不多時期興建和落成的公共屋邨還包括葵涌邨、葵興邨、葵芳邨、葵盛東邨、葵盛西邨和青衣的長康邨，以及由香港房屋協會興建的祖堯邨等。

公共屋邨的層數不多，矮的大約7、8層，最高的也只有20層左右。較早期建成的，7至8層的，均沒有升降機，而且沒有獨立廁所和浴室，衛生環境不太理想。邨內只有基本的康樂和配套設施，包括街市、診所、酒樓和銀行等。<sup>59</sup>為了改善市民的居住環境，政府於1986年在部份屋邨進行擴展重建樓宇內部改善和美化、綠化等工程。這次擴展重建計劃的公屋共有26座，分佈4個區。<sup>60</sup>另一方面，於70年代興建的祖堯邨，為2,500多個住戶提供居所，邨內備有游泳池，而邨內的松齡舍是專為長者而設的住屋。在70年代的公共屋邨來說，這些設施可算十分現代化。



70年代的祖堯邨景觀（香港房屋協會提供）



位於祖堯邨內的游泳池（香港房屋協會提供）



位於祖堯邨內的松齡舍（香港房屋協會提供）

到了80年代初期，葵青區的整體人口增長已較其他地區迅速。1985年，葵青區的人口約有40萬。近年，葵青區仍均朝著「自足社區」的方向發展，有不少大型的公共房屋興建和落成，最近落成的公共屋邨包括青衣的長宏邨和葵涌的華荔邨。現時興建的公屋在居住環境和配套設施方面都有很大的改善，如附設多層的商場、停車場、休憩公園、巴士/小巴總站等，而升降機、嚴密的保安系統及獨立廚廁等設備當然是少不了的。

### 居者有其屋（簡稱居屋）

葵涌區有多個居屋屋苑，例如悅麗苑和翠瑤苑。悅麗苑位於荔景山上，是葵涌區首個居屋屋苑。<sup>61</sup>屋苑共有4座22層高的大廈，可供3千多人居住。翠瑤苑坐落葵涌青山道，是一幢25層高的大廈，附近環境清雅，可遠眺海港，風景優美。大廈設有獨立對講機系統，並有保安人員日夜巡邏。屋苑內亦設有商店、花園、休憩處和兒童遊樂場，供居民享用。

青衣亦有不少居屋屋苑，如青華苑、青泰苑、偉景花園等，屋苑內已有基本的購物娛樂設施，如商場等。屋苑毗鄰地鐵青衣站和巴士總站，而青衣公眾泳池和運動場也近在咫尺，社區配套設備充足、交通十分方便。



位於青衣的偉景花園（攝於2003年）



位於青衣的宏福花園（攝於2003年）



葵芳早年的私人樓宇（攝於2003年）

### 私人樓宇

葵青區私人單幢式的樓宇於60年代開始在石籬、石蔭及大窩口地區落成，屋苑形式的發展其後才出現。由於這些私人樓宇缺乏大型購物中心，葵芳的新都會廣場和葵涌廣場便成為區內購物消閒的好去處，為附近居民提供各種生活所需。<sup>62</sup>

## 大型私人屋苑

### 1. 華景山莊

華景山莊屬於80年代的大型私人屋苑。位於華景山路，高踞葵涌大窩山依山而建，大部份單位享有廣闊的視野，前瞻港九兩岸風光，後顧金山郊野公園及九龍水塘，康樂設施一應俱全。<sup>63</sup>



華景山莊（攝於2003年）

### 2. 盈翠半島

青衣城及盈翠半島，佔青衣站機鐵上蓋5.4公頃的土地，是設計新穎華麗，交通便利，消閒設施一應俱全的大型主題商場和私人屋苑。<sup>64</sup>盈翠半島共有12座高34至38層不等的大廈。設計著重景觀上的美感。青衣城的平台頂部還有一個3層高的會所，備有多項設施包括保齡球、壁球場、網球場、高爾夫球模擬練習場等多用途運動場。除此之外，群樓周邊有27,000平方米的園林康樂設施，為住客提供舒適的居住環境。它的設計以綠洲為主題，種植棕櫚樹及灌木，還設有人造海灘及景色游泳池。



盈翠半島（攝於2003年）

### 3. 灝景灣

灝景灣位於青衣牙鷹洲街，佔地約41,500平方米。屋苑共有10座住宅樓宇，最高40層。康樂設施一應俱全，包括攀石練習場、室內恆溫泳池及戶外泳池、水力按摩池、兒童嬉水池、高爾夫球練習場及推桿場、網球場、壁球場、桌球室、乒乓球室、健身室、溫室花園及主題庭園等。<sup>65</sup>此外還設有海濱長廊、巴士總站、小巴及的士站、購物商場、幼稚園及有蓋行人天橋接駁鄰近的青衣機鐵站與巴士總站。灝景灣管理公司經常舉辦活動供屋苑住戶參與，例如攝影比賽等，以增進住客對屋苑的歸屬感。

隨著近年葵青區交通網絡的快速發展，配套設施完善的大型私人屋苑相繼落成，更多較富裕的中產階層家庭也遷至葵青區居住，為葵青區經濟帶來了新的動力，而大型購物商場的落成亦大大提高了區內居民的生活質素。



灝景灣（攝於2003年）

## 註釋

- 1, 2, 3, 5, 6, 10 Bristow, M.R., *Hong Kong's New Towns - a Selective Review* (Hong Kong: Oxford University Press, 1989).
- <sup>4</sup> 港府之前曾在粉嶺聯和墟及觀塘規劃發展，但性質與新市鎮有別。
- 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 21 葵青區文藝協進會《葵青今昔》編輯委員會：《葵青今昔》，香港：葵青區文藝協進會，1994年。
- <sup>15</sup> 陳錦華等：《香港城市與房屋：城市社會學初探》，香港：三聯書店（香港）有限公司，1997年。
- 16, 17, 18, 47 Yeh, A.G.O., "Spatial Impacts of New Town Development in Hong Kong", in Philips, D.R. & Yeh, A.G.O. (ed.), *New towns in East and South-east Asia: Planning and Development* (Hong Kong: Oxford University Press, 1987).
- 19, 20, 22, 24, 25, 32, 44, 45 許舒：《滄海桑田話荃灣》，香港：《滄海桑田話荃灣》出版委員會，1999。
- <sup>23</sup> 《石籬通訊》，第三期，香港：石籬青年中心通訊小組，1977年5月。
- 26, 27, 28 樂善堂梁植偉紀念中學：《滄海桑田話青衣》，香港：樂善堂梁植偉紀念中學，1991年。
- <sup>29</sup> 關門口村在1960至61年答允政府提出的搬村條件，是荃葵青新市鎮第一條答應搬村的村落，參見Johnson, E., *Recording a Rich Heritage: Research on Hong Kong's New Territories* (Hong Kong: The Leisure and Cultural Service Department, 2000).
- 30, 31, 37 鄧福華先生提供之舊報紙資料。
- 33, 34 劉潤和：《新界簡史》，香港：三聯書店（香港）有限公司，1999年。
- 35, 36 《徙置下葵涌村居民互換專優墩建新村屋宇官民合訂條件》，1962年。
- 38, 46 《青衣四村村公所新廈揭幕典禮紀念特刊》，1991年9月11日。
- 39, 40, 41, 43 鄧雅妍：《青衣島客家原居民研究：香港新市鎮發展對客家村落的衝擊》，香港：香港中文大學（碩士論文），2000年。
- <sup>42</sup> 「慶符儀式」的過程參見饒玖才：《香港舊風物》，香港：天地圖書有限公司，2001年。
- <sup>48</sup> 梨木樹在80年代初被劃入葵青區，後來改為劃入荃灣區。
- <sup>49</sup> 未刊印資料，轉引自Law, T.M., *Industrial Development in Kwai Chung* (Hong Kong: Sir Robert Black College of Education, Thesis 1984).
- 50, 51, 52 梁美儀：《家—香港公屋四十五年》，香港：香港房屋委員會，1999年。
- <sup>53</sup> 沈偉強：〈揸腰闊腳人字拖〉，載魏紹恩、羅啟銳等：《我們是這樣長大的》，香港：明窗出版社有限公司，1997年。
- <sup>54</sup> 鄭惠玲：〈多謝你！社區工作！〉，載於周巍屹等編：《回眸時看社區工作》，香港：香港基督教女青年會社區工作組，2001年。
- <sup>55, 57</sup> 香港公共房屋政策評議會臨時房屋區政策關注組：《臨屋政策綠皮書》，香港公共房屋政策評議會臨時房屋區政策關注組，1989年。
- <sup>56</sup> 王曲：〈臨屋春秋〉，載廣角鏡出版社：《香港社會剖析》，香港：廣角鏡出版社，1984年。
- <sup>58</sup> 香港房屋政策評議會編：《熱窩：香港住屋權報告》，香港：進一步多媒體有限公司，2000年。
- <sup>59, 61</sup> 荃灣區議會：《荃灣區議會年報1982-1983》，香港：荃灣區議會，1983年。
- <sup>60</sup> 劉國裕、孫秀坤：《葵青區公屋重建研究報告》，香港：葵青區議會，1989年。
- <sup>62</sup> 新都會廣場：<http://www.metroplaza.com.hk/cybermall/metro/main> [2003年9月17日]
- <sup>63</sup> 華景山莊：<http://www.shkrealestate.com.hk/wonderland/> [2003年9月17日]
- <sup>64</sup> Hong Kong housing developing 2000 (Hong Kong: Chinese Trend Building Press Ltd, 1999).
- <sup>65</sup> 灝景灣：<http://www.esplanada.com.hk/chi/html/index.htm> [2003年9月17日]