

## 第四章：穩定了民生的美荷樓



## 美荷樓 (Mei Ho House)



### 基本資料

**建築物名稱：**美荷樓  
**地址：**大埔道前石硤美邨  
**41座**  
**落成年份：**1954年，  
 其後曾改動  
**總樓面面積：**約 2,765 平方米  
**現駐單位：**香港青年旅舍協會

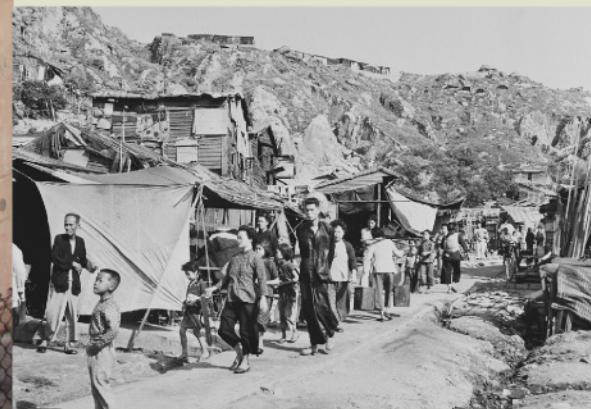
美荷樓，是香港第一批徙置大廈中碩果僅存的一幢，是足以影響香港近50年社會及經濟發展的公營房屋政策的見證，古物諮詢委員會於2005年評之為一級歷史建築物（古物古蹟辦事處去年3月公佈了全港1,444幢歷史建築物的評級，美荷樓由原來一級被建議改為二級，評級至今未獲確認），並得以永久保存，是目前鮮有以社會價值為主要考慮因素而獲評為一級的舊建築，對本港文物保育工作有重要啟示。

## 公屋以前

根據第二次世界大戰前香港最後一次人口統計，1931年香港有本地人口約共84萬，當中一半居於香港島，另約三成居於九龍半島。1941年日軍佔領香港，據該年防空隊員的非正式統計，開戰前香港人口約有160萬。

但經過日軍三年零八個月的佔領，大批從內地逃難到香港的人口返回家鄉，則令本港人口下跌至少於60萬人。往後一、兩年間，隨著中國內戰爆發，香港人口又重新因逃難潮而增加，在1947年，香港人口激增至175萬。

石硤尾一帶的寮屋。  
相片來源：政府新聞處





六村大火情況。  
相片來源：政府新聞處



已故富商霍英東於 50 年代首創，在此以前，樓宇買賣是以一整棟作為單位，沒有巨額資金，小市民難以置業，

社會上亦沒有所謂中產階層，即使有能力整棟樓宇買下來，日後要轉手亦不容易，因此地產業發展空間有限，買樓只是少數有錢人的玩意。他們在購入樓宇後，主要是自用或分租，更衍生出二房東，以二、三百元出租全層，或再將單位分為多間月租數十元的板間房，甚至 20 多元月租的床位出租。沒有能力負擔如此租金水平的，只能在市區邊緣地帶，搭建或租賃木屋或鐵皮屋，亦即政策上所稱的寮屋。當時除了深水埗，在港九新界亦遍佈這些寮屋村。由於寮屋不設水電及衛生設備，加上生火器具簡陋和易燃的建

1949 至 1950 年春，便有數十萬人移居香港，他們主要來自廣東省、上海和其他商業重鎮。1950 年中，全港人口估計已增至 220 萬人。

其實，香港自上世紀 30 年代至戰後的 50 年代，人口急增三倍，房屋數字卻沒有相應增加，在地產業蓬勃的今天，這情況看來不可思議。但事實上，買樓可分期付款、樓宇可分層出售等令置業大眾化等今天認為理所當然的概念，都是

戰後較大規模的火災		受災人數
<b>1950 年</b>		
東頭村寮屋大火		1,700
李鄭屋村寮屋大火		5,000
<b>1951 年</b>		
侯王廟村寮屋大火		2,800
天后廟村寮屋大火		1,300
東頭村寮屋大火		8,000
<b>1952 年</b>		
九龍塘村寮屋大火		10,000
山谷村寮屋大火		1,000
石硶尾村寮屋大火		3,700
<b>1953 年</b>		
何文田村寮屋大火		5,500
九龍仔寮屋大火		2,000
西頭村寮屋大火		3,200
石硶尾寮屋區大火		58,000

屋材料，在天氣乾燥時，特別容易釀成火災，是故每年均有火災出現。

香港早年出現的寮屋，設備及衛生情況都遠低於現今標準，但殖民地政府當時對華人住屋的政策都主要採取放任態度，讓寮屋區可肆無忌憚地擴展起來。直到英國官員 Mr J.J. Paskin 於 1948 年 1 月到香港視察，他對當時不少市民的居住情況甚為吃驚，於是向殖民地政府施加壓力，港督終在 1950 年 6 月 21 日答應興建公屋。然而此後有關政策落實的進展仍然緩慢，直至 1953 聖誕夜一場大火，把石硶尾一帶六條寮屋村全部燒毀，才催生出香港的第一批徙置大廈。



### 石硶尾六村居民口述木屋區往事 見證人一：何伯

今年已年屆 70 的何伯一臉慈祥，經常笑面盈盈，但原來他來港定居之前，曾跟隨當時所謂的「撈家」，藉偏門生意謀生。

在 1949 年夏天，內地生活艱難，他手上拿著變賣物資而來的數萬元來到香港，以當時物價，數萬元足夠買好幾幢房子。但何伯一心以為在年尾便會回鄉，所以不消數月就把錢花光了。最後回鄉不成，只好投靠在香港的叔叔，於上海街一家麻雀館做「後生」，一個月才賺兩元。後來有人找他轉到「大檔」。所謂「大檔」，就有四至五檯各式各樣的賭局，像排九、翻攤、百家樂等，每天數字上落要比麻雀館多。何伯初時負責「睇場」，之後更有機會到帳房工作，不過後來因為政府加強監管，他又回到麻雀館工作。何伯稱當時深水埗麻雀館林立，連木屋區內都有麻雀館，而歷史最悠久的要算是青山道的大三元麻雀館。



何伯在 1950 年結婚後，在石硤尾大街木屋區的二巷租了房間。他的房東將兩層的房子分了八個房間出租，何伯租了二樓的其中一間。那時何伯的日薪才不過幾元，房租每月卻要 20 元。

何伯憶述石硤尾六村大火發生在黃昏，「那時我還未下班，有鄰居跑來告訴我：『火燭了！快回去看看』，我也不理會那麼多，丟下工作就回家了」。那時，何伯女兒剛出生，他的太太抱著女兒，何伯就拿棉胎和衣服逃出火場。可幸是房子就近大街，所以很快就逃到了北河街的統一茶樓。他回看山上逃難的人，有人隨手拿起衣服，拔足就跑，相當狼狽，大家都慌忙逃走，前推後擁，現在回想起來何伯仍然猶有餘悸。

大火給撲熄後，何伯和其他災民一樣，在街上再次搭起棚屋來，又到界限街球場登記。之後社會福利署給已登記的災民簽發「白咭」，有了它就可以獲得政府派飯。

災後大批災民於界限街球場登記。  
相片來源：政府新聞處



### 見證人二：歐伯



歐伯在 40 年代末，跟隨家人從廣州來港，當時因為深水埗的木屋價錢平，就在石硤尾住下來了。但其實他的家是霸地搭建的，「我們家的木屋漂亮，高兩層，地下用磚砌成，樓上則用木搭建，前面有個小花園，初時用來養雞，後來知道搭成棚屋出租利潤更高，就沒再養雞了」。

談起木屋區的生活，歐伯說那兒並非只有住家，各行各業都有，十足一個小社區。大家養豬種菜、做食品工場，雖然都是山寨廠式經營，但因可以霸地建屋，成本相對低，即使只是賣火水也能維持生計，所以別以為木屋區的都是窮人。不過區內嫖賭飲吹等行業亦有，治安不算太好。

大火那年，歐伯才 19 歲，逃出火場後他又跑回家中拿財物，「我從家中騎樓望向火頭，雖然很遠，但那熱力和壓迫感…真是不到你逞強，隨便拿點東西就跑」。

### 見證人三：陶女士



陶女士在木屋區渡過童年，至今記憶最深的是媽媽燒飯的情況。那時她們住在二樓，得拿著食材，走過一條窄窄的木樓梯去到地下後欄的廚房去。由於當時仍然用柴火煮食，五、六戶人的「風爐」放在一起，非常擠迫。飯燒好了又得把柴米油鹽捧回房間，免得別人順手牽羊。那時地方小，得坐在床上吃飯，柴米油鹽放在床下，又因為晚上下樓不方便，旁邊放一個痰罐，她說：「真是吃和拉都在同一個地方」。

大火發生時，陶只得幾歲，她記得爸爸抬著棉胎，媽媽一手拿包袱，一手牽著她，而她就背著妹妹一起逃到大埔道一帶。她說大家都家無恆產，帶著小孩就跑了。



**流到海外的石硶尾大火錄像  
見證人四：Michael Rogge**



已屆 80 多歲的荷蘭人 Michael Rogge，在 1949 年被公司調派到香港工作，前後留港六年。當時他已拿著菲林錄像攝影機到處拍攝香港風情，有意無意間就拍下不少當時香港的珍貴片段，並完好保留至今，填補了 50 年代香港錄像紀錄檔案的貧乏，其中更包括了石硶尾大火的片段。

Michael 對此並不吝嗇，近年還陸續將片段上載 youtube 網站，本研究隊團亦是因此而與他聯絡，並取得他同意借出片段供非牟利的社區項目之用。



據 Michael 提供的資料，1953 年 12 月 24 日傍晚時份，他剛從一個聖誕派對回到位於中區麥當奴道的住所，從窗口遠望，正好看見九龍半島冒起一團巨大的濃煙，他就馬上把情景拍攝下來。翌日，他更跑到石硶尾災場繼續拍攝，舉目四顧，都是流離失所的災民，拼命地尋找廢墟中還可用的東西，但亦有災民呆坐一旁，彷彿世界經已完結。他自言那一刻並不是該去拍攝的時候，但看到自己是唯一一個在紀錄這災後景況的人，就繼續拍下去了。其中一位背著棉胎上山的女人的影像，讓他想起了耶穌背著十架苦行，所以印象最為深刻。

這些片段曾於 60 年代的荷蘭電視台播放，有興趣的讀者，可在以下網址找到片段：

Michael Rogge @ youtube：  
<http://www.youtube.com/user/MichaelRogge>

本計劃亦拍攝了短片《深水埗故事》，可於  
<http://www.project-see/category/e-magazine/videos/> 下載



## 第一代公營房屋：徙置大廈

1953年聖誕夜的大火，令石硤尾邨付諸一炬，五萬多人受災，隨即要露宿街頭的則有二萬多人，他們身上僅餘最珍貴的財產，大多都只是一張棉被。為安置災民，政府工務局在災後兩個月內，極速在火災原址建造臨時房屋——並以當時工務局局長命名，稱為「包寧平房」。這些平房樓高兩層，以磚及混凝土興建，設備簡陋，但不少寮屋居民已相當滿意，因為這些能遮風擋雨的混凝土房屋比起過去的寮屋已算是更為堅固，更遑論風餐露宿的災後生活。



災後居民風餐露宿。相片來源：政府新聞處

1954年4月，市政局緊急小組委員提出建議，長遠之計，救災應由政府介入並斥資興建多層式徙置大廈，這既可安置是次大火的災民，亦能方便將來清拆其他寮屋時安置居民。此外，他們亦建議成立徙置事務處，負責管理原有寮屋區、防止僭建等。如此，一夜大火便催生了香港首批公共房屋，以及較有計劃的房屋政策。

本港史上首八座六層高的徙置大廈，於1954年尾建成，按英文字母排序，保留至今的美荷樓，編為H座。每座徙置大廈有384戶，可容納2,000人。自1955年起，石硤尾邨新建的21座徙置大廈一律加建至七層，地下單位通常開設商店或福利機構，天台設計亦稍作更改，供志願機構營運學校或兒童遊樂會，不少以前的徙廈居民都就讀於這些天台小學。後來石硤尾邨的徙置大廈重新按數字排序，美荷樓被重新編為第15座。邨內最後期興建的三座大廈(27-29座)則因為地型緣故而改為「I」型。

當時徙置大廈的居民主要為安置六村大火的災民，或其寮屋因市區發展而遭清拆的居民，至於其他低收入人士未能受惠，因此低下階層市民仍然不理火災的危險，繼續在市區邊緣地區搭建寮屋。直至1963及1964年間，寮屋人口不跌反升，超過60萬人。故60年代初，政府推出「政府廉租屋計劃」，供居於環境惡劣、收入較低但又不合資格入住其他廉租房屋的人士申請。



第四個落成的政府廉租屋邨就是建於1964年的石硤尾政府廉租屋邨。為配合房委會的成立，該邨於1973年5月28日更名為石硤尾上邨。而當時石硤尾下邨(前身為石硤尾新區)正進行拆卸重建，並將18座原有徙置大廈(包括美荷樓)，改建為備有廁所的獨立單位。所有改建或重建後的樓宇座號由上邨排起，美荷樓又改編為第41座。至1984年，石硤尾上邨與下邨合稱為「石硤尾邨」。

同時，政府從80年代起又推行「整體重建計劃」，分階段全面重建徙置大廈及廉租屋邨大廈。石硤尾邨第1-13、35、36、38座於2001年拆卸，當中第35、36及38座因為鄰近斜坡，早於99年的山泥傾瀉後已被清拆。



至於第 37、39、40 及 41 座則於 2004 年關閉，當中的第 41 座美荷樓，則於 2005 年被古物諮詢委員會評為一級歷史建築物，成為唯一一幢得以永久保留的第一代公營房屋。

### 美荷樓的建築價值：對照警察宿舍大樓設計

堪稱現代建築鼻祖的法國建築大師柯比意 (Le Corbusier, 1887-1965)，於第一次世界大戰 (1914-1918) 後，開始探討城市人口（特別是基層市民）快速增長的居住問題。於 1922 年，他提出了「別墅大樓」(Immeubles Villas) 這種多戶並存的住宅構思。簡單而言，就是將工廠裡頭大量生產的概念，應用到住屋的想像，將昔日獨立一個家居所需的臥室、廳堂、廚房及浴廁等生活空間作為一個單位，然後大量複製，並向高空重疊發展，同時又配置社群共用的空間和設施，營造出既獨立又群居的生活環境。徙置大廈可說是最早在香港出現的「別墅大樓」之一。

香港第一個員佐級已婚警員宿舍項目——前荷李活道警察宿舍則可算是香港最早期，能一次過解決數以百計家庭住屋需要的公營住宅發展項目。從政府檔案處的檔案所見，該宿舍最早的设计手稿寫於 1947 年 5 月 19 日，有工務局轄下建築部門建築師簽署的字樣，可見宿舍是工務局首批公屋計劃開展前的設計。在石硶尾大火後，工務局臨危受命，受徙置事務委員會委以重任，需於不足一年內設計及建成 8 幢徙置大廈，連政府 1955 年年報亦指，「如此設計及速度引起各界興趣」。

換言之，石硶尾徙置大廈是工務局設計荷李活道警察宿舍後的第一個公型房屋項目，並是大火後短時間內必須完成的重任，在發展脈絡上有相連關係。同時兩項目在設計上明顯有不少共通之處。

從警察宿舍和石硶尾邨首批第一型（又稱「H」型）徙置大廈的平面圖看來，兩者最明顯的共同點是兩者均由兩幢對望的大樓組成一對，建構出中庭的社區空間。一般人只要站在宿舍大樓或美荷樓中間地面的位置，抬頭兩顧左右樓翼，自不難感受它們建構出來相同的空間感。

### 前荷李活道警察宿舍



### 美荷樓





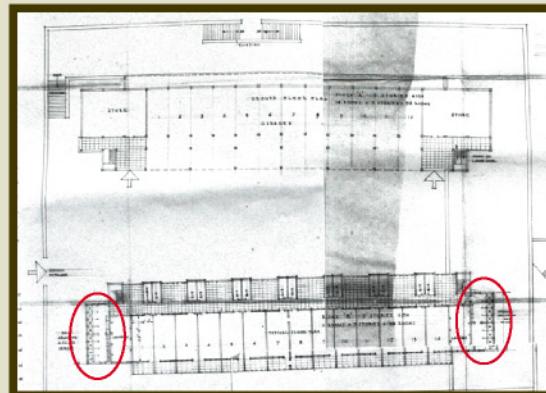
至於兩者類似卻可能是經調節的設計特徵，則可以包括以下三大主要部分：

一) 宿舍大樓走廊的首尾都分設男女公共浴廁，兩幢共四套；徙置大廈則相連了兩大樓，中間加建一截走廊，用作放置兩大樓共用的浴廁，兩幢樓合共都只需兩套；

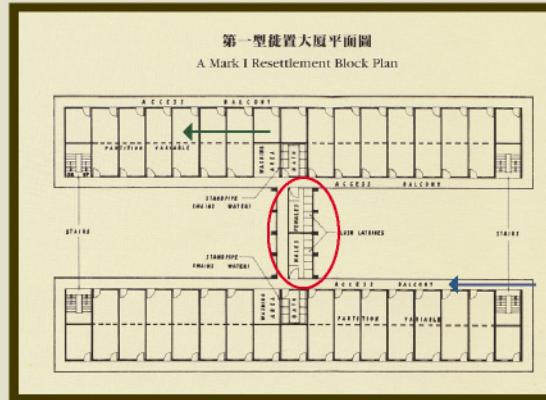
二) 宿舍大樓只有單排單位，每戶都是一邊有門外通風走廊，一邊有窗；徙置大廈則可能考慮到要在短時間內提供最多單位，所以就在本來可以前後門窗的四正房間中間，加設一堵分隔牆 (Partition)，將前後一分為二。此舉能令同一層數的單位增加一倍，解房屋需求燃眉之急；這卻令單位變成密封，只好在分隔牆上開設通氣口，但又忽略了住戶私隱，採光也欠佳，明顯屬權宜之計。徙置事務處早期的年報，也稱這「標準以下」的大廈，是「應急和減輕成本的臨時措施，日後經濟許可，會打通單位，加建廁廁，成為設備整全的獨立單位」。相信「標準以下」所指的「標準」是以宿舍大樓作參考，而這些「H」型大廈到了 70 年代亦真的進行改建，與宿舍大樓更見相似；

三) 徒置大廈的走廊，在圖則上稱之為「Access Balcony」(走廊露台)，與宿舍大樓的設計概念相同，只是宿舍大樓的走廊露台放置了合理面積的廚房，令走廊露台的空間相當寬敞，真的可作休憩之用，而徙置大廈的所謂露台較窄，加上居民後來都將廚房雜物放置於此，更令它失去露台可有的閒適環境。同時，當一排單位一分為二，徙置大廈兩排單位都設有門口，走廊露台亦要伸延至包圍大樓兩邊。事實上，警察宿舍最鮮明的設計特色，就是這「Access Balcony」，這貼切的名稱卻在不太貼切的第一型徙置大廈設計圖則中同樣找到。

前荷李活道警察宿舍圖則



美圖則荷樓



以上種種可見兩者相連的設計概念。估計昔日工務局在石硶尾大火後要應急設計多幢徙置大廈時，以前幾年的警察宿舍為藍本，並因較低成本及需興建更多單位而作出調節。

根據房屋署的紀錄，在 1954 年至 1961 年間，第一型徙置大廈成了公屋的主要式樣，先後共建成了 115 座；今天僅存的「美荷樓」，則被譽為香港公營房屋發展史的見證。



社會價值 (social value)，不同於集體回憶。回憶，人皆有之，沒有放諸社會時代來詮釋文物本身及其相關政策或事件引伸而來的意義；社會價值，則需要探討事物對社會發展所扮演角色和效能。

### 美荷樓見證社會文化價值

美荷樓——作為香港第一批徙置大廈之一，是香港公營房屋發展的里程碑。戰後內地難民湧入香港，深水埗當年屬香港市區的邊緣，因此凝聚大量新移民搭建木屋居住，這才出現後來因石硶尾大火而催生的公營房屋及原區安置災民的措施。換言之，美荷樓亦是深水埗這地區的身份象徵，是基層新移民落地生根、融入主流社會的起步。

今天，香港差不多半數市民都居住在公營房屋，反映公營房屋發展既令社會穩定，亦為香港提供了經濟發展的基礎和勞動人口。自九年免費教育政策實施，進一步形成戰後新一代努力在社會階梯往上爬的動力和社會共同信念，成就香港社會主流文化和思想的一部分。

美荷樓的居住環境，在昔日的社會期望下都只能稱為「標準以下」，追索其原因，可能是因為突如其來的社會情況，工務局只好修訂前荷李活道警察宿舍圖則來應急，這樣便得以解釋何謂「標準以下」。當兩個項目並存，更是以建築紀錄了歷史，可見美荷樓這歷史建築的歷史價值和社會價值的份量。而美荷樓單位背對背的原設計在 70 年代所作改動，亦是改善居住環境的相應安排，都是社會發展與市民對居住環境要求提升的歷史紀錄。

發展局就「活化歷史建築伙伴計劃」提出有關建築物的保育指引稱，美荷樓過去多年來曾作出不同改動，這是「從文物保育角度看屬不當的改建和加建，因此建議在可能的情況下拆除，回復和修復樓宇構件的原狀」。要是真的如此，那段香港因經濟改善而對居住環境要求提升的歷史是否就不值得記下來？

問題關鍵是，這建築的歷史和社會價值是什麼？什麼可以拆除？什麼是需要反映歷史和要保育的元素？有關指引所提出的要求，完全沒有展示出文物保育的論據，有欠說服力，更可能因此而阻礙參與保育或研究單位日後可能更合邏輯的保育工作。



## 石硤尾徙置區往事

一眾石硤尾邨的老街坊重遊故地，雖然他們未必都曾住在美荷樓，但在他們踏進中庭的那一刻，相同的格局、環境和空間感，已啟動了他們對昔日生活的回憶齒輪。



### 上樓前：暫住「包寧平房」或在街上搭建棚屋

大部份老街坊在火災之後上樓之前，都只能在街上用簡陋材料搭建棚屋暫住。「還好當時還有騎樓式的唐樓，只需用纖維板把三面封了，就可以住了。而且當時的人知道我們是災民，只要不阻他們出入，都會讓我們在樓下搭屋來住。」歐伯在街上一直住到首批六層的徙廈建成。但也有些人在災後不久便獲安置在政府臨時興建的「包寧平房」，陶女士就是其中一位，「我們叫那些房子做『二層樓』，什麼設備都沒有，要到街外擔水煮食，廁所就得去公廁。我們住了一年多就上樓了，然後，他們就把平房拆掉再建七層的徙廈。」如是者，七層的徙廈逐漸取代臨時建成的包寧平房。



石硤尾徙置區，「H」型徙廈林立，左方山谷位置尚有數幢未被拆卸的「包寧平房」。

相片來源：政府新聞處

### 「百無」的 60 年代

看著丟空數年難掩破落感覺的美荷樓，歐伯卻說了一句「以前哪有這麼漂亮！」原來，這 70 年代已改建的美荷樓跟老街坊回憶中 5、60 年代的石硤尾徙置區相比，已相當漂亮。「那時什麼都燒光了，在街邊住也好，在『包寧平房』住也好，上樓時就把所有可拆、可再用的東西都帶到徙置區，搬屋也不會把東西丟掉。」那時歐伯一家六口，獲編配一個 120 呎的單位。

說到這兒，另一位女士大呼歐伯幸福，因為當時她同樣一家六口，卻只有 65 呎半個單位。「因為最初是我先生跟我奶奶住在這兒的，後來結婚生小孩，家中的人多了，地方卻沒多，最終就變成六人住 65 呎。」當時即使家庭成員增加，也不會即時重新編配，所以不少人的家都是越住越多人，到後期開始有人搬離，才有單位可再分配。那地方不夠用可以怎辦？「那時，我先生每天下午 4 時許就要拿帆布床到走廊或樓梯口睡覺。家家戶戶都是這樣，男的都要睡到屋外。」

林女士一家的情況不遑多讓，她一家九口住在 120 呎的單位，在單位內割了一個閣樓，分成兩個房間，但太窄太矮，連坐著也有困難，只有小朋友才進得去。「地下的地方用來穿膠花，倒滿整個地下。那時我的姪女還是個嬰兒而已，我們沒地方照顧她，就把她放進木的生果箱，推進床下底，要餵奶時才把她拉出來。」今天聽起來，這樣照顧小孩似乎有欠妥當，但林也說「當時要生活，又擠迫，實在沒辦法。」



## 「擠迫」擠出人情味

物質上的貧乏或許令生活比較艱難，卻未必是苦，老街坊特別懷念鄰里間的守望相助。

其中一位街坊指著大廈中間本來是公廁的地方，「那兒是女浴室、女廁、男廁和男浴室，旁邊是水龍頭，我們叫它做『水喉腳』，每天燒飯時間便要來這兒擔水。」好奇家家戶戶要擔水，不會易生事端嗎？「大家都會相就時間，不會常常吵架。那時鄰里之間感情很好，會互相幫忙，別人在外頭燒飯，你要擔水通過，大家也會相讓。我生小孩的時候，鄰居會幫我擔水，到她生小孩，我又會送她去留產所，人情味很好，我們到今天都仍時有聯絡，間中一起飲茶。」

當時沒有獨立廚房，大家都在門外放一個櫃，就在那兒煮食。林女士說當時還用火水爐，在吹熄火水爐的時候，氣味非常刺鼻，有時也會引起爭執，但飯香卻可以泯恩仇，「有時一起煮飯，鄰居的饅頭很香，問他們可以給我一點嗎，真的轉頭就會拿給我，互相分享，人情味很好。」

「香港人情紙咁薄」，但原來香港人情也曾濃厚過，老街坊不禁拿舊日與今天相比，歐伯覺得今天的人多了防人之心，「以前大家都家徒四壁，你進來也沒什麼可以偷，所以開門也不怕；但現在不同了，貧富懸殊，人就會想『你是想來拿好處嗎？別打我主意』，還不快快關門。」最後跟鄰居不相往來。

## 從街坊到地區工作者 - 黃桂雲

深水埗區議員黃桂雲（人稱雲姐），跟一眾老街坊一樣，在深水埗住了數十年，不同的是她因為一個契機，由一位目不識丁的街坊成為了一位為社區奔走的地區工作者。直到今天雲姐年近 70，仍以區議員身份，天天接見市民，為社區出力。



1960 年，雲姐與丈夫結婚後搬到大坑東邨居住。跟當時其他居民一樣，他們的居住環境非常擠迫，120 呎的單位住了他們夫婦二人、奶奶、奶奶的契仔和契女，還有契奶奶，往後數年生了五個孩子，情況更壞。他們好幾次申請較大的單位，都被拒絕。雲姐回想當時的生活，最難忍受的是公廁的衛生情況，「當時一層有六格公廁，但 40 多戶，平均一戶有六個人。你想想有多少人用那六格廁所？但是頭尾的廁格都用不到，因為頭那廁格是水箱位置，



當時百多呎的單位只容得下一張床，讓小朋友睡的，大人就睡在「閣仔」。  
相片由黃桂雲提供。



會漏水，而尾那邊的廁格在沖水的時候，水會彈回來令臀部濕透，所以人都在地上解決便算。」

雲姐自言當時怨氣很大，「在 1972 年，香港社區組織協會（SoCO）的社工到大坑東邨訪問街坊時我一邊說，一邊哭，他們鼓勵居民站出來，爭取改善大坑東邨的居住環境。」

這一次鼓勵成了雲姐開始地區工作的契機。當時大坑東邨面臨重建，每座都要選一個代表，雲姐被推舉為代表，她本來因為自己目不識丁而徬徨，但她亦因而開始在 SoCO 當兼職，協助社工派發傳單，了解居民需要，令她眼界擴闊不少，更在 77 年成為 SoCO 的正式員工，協助當時的同事馮檢基處理大坑東重建的問題。SoCO 更為雲姐提供培訓，資助她到英國文化協會學英文，派她到菲律賓、上海、馬來西亞等地觀察貧民情況，想想如何幫助香港基層市民。雲姐把從前 SoCO 對她的安慰和鼓勵用於街坊身上，因為在參與社區工作的過程裡，不單雲姐，連她的家人也明白到積極參與、發聲真的可以為社區爭取改善。

在 1984 年，大坑東直選議員有一個空缺，雲姐就在街坊和當時的議員鼓勵下在 1985 年參選了，雖然最後落敗，但在 1988 年第二次參選時，雲姐終於勝出，至今仍是區議員，為區內居民改善生活。

雲姐多次強調居民參與非常重要，大概是因為她正正是居民參與的一個模範。「要是改善不到我也不會這樣投入，但當然需要街坊支持，他們也要站出來訴說自己的要求和權利，只靠議員是不會成事的。」

在多年的社區工作中，雲姐經常為居民發聲，爭取以南山邨安置大坑東邨居民、爭取讓公屋居民安裝鋁窗；就連讓廣大市民都受惠的九年免費教育，雲姐亦有參與其中。「1973 年我們與夏文溥先生和司徒華先生一同爭取九年

免費教育。當時我揹著兒子，每家每戶做調查，從第一座走到第十四座。當時還被人罵我們多管閒事，說子女年紀大了，九年免費教育與他們無關，拒絕簽名支持。我只好解釋給他們知道，他們的孫、曾孫也需要教育。」最後他們成功爭取九年免費教育，直至今天香港的下一代均受惠於此。

雲姐認為回歸以後，政府立場變得強硬，現在要爭取什麼都困難得多，雲姐謂有時看到政府本來該做的，都不去落實執行，也很傷心。談到深水埗的變遷，雲姐認為一個社區需要有不同的人，才能稱得上一個完整的社區。「我不能接受只興建豪宅，把低收入的居民趕離深水埗區的做法」，她期望深水埗能有更好環境，同時讓基層市民安居樂業。



街坊簽名支持九年免費教育。



圖片來源：《大坑東之聲》

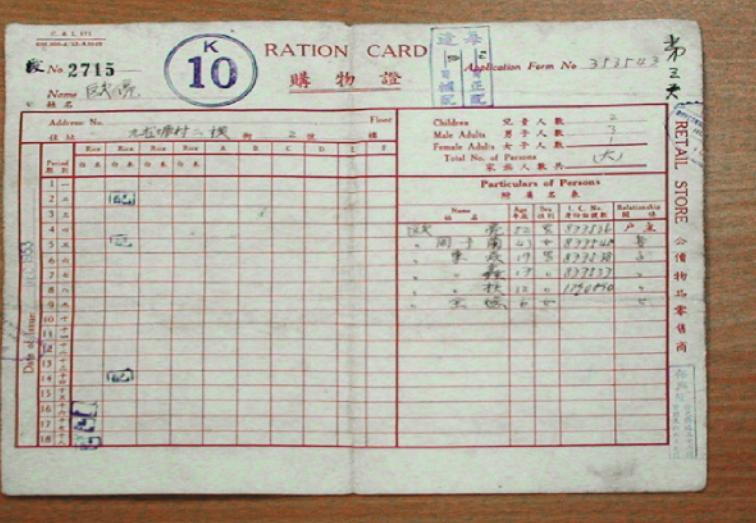
#### 參考資料：

香港年報 1957 年  
香港年報 2002 年

冷夏，《霍英東全傳》，中國戲劇出版社，1997

Faure, David. Colonialism and the Hong Kong Mentality: The University of Hong Kong, 2003  
梁美儀，《家·香港公屋四十五年》，香港房屋委員會，1999

## 徙置區的珍貴紀錄（相片提供：王桂雲・政府新聞處・舊街坊）



### 購物證 - 早在火災前的惠民政策

上世紀 40、50 年代的生活相當艱苦，當時政府有見及此，便補貼一些商店，讓他們以較平價錢出售生活必需品如米、火水等。政府每月都會發出一期購物證，市民需帶同此證到指定的「公價物品零售商舖」便可享有優惠。這是街坊歐伯一家在 1953 年 12 月六村大火發生月份的購物證。證上列明了家庭成員，住址等資料，在買東西後就會印上一個「配」字，以茲證明。但火災後就沒了這種購物證了。



50、60年代的徙置大廈租住證。



大坑東徙置大廈，頂層是天台學校。



單位內佈置，上層割成閣樓以增加生活空間。



屋邨長大的都曾在橫頭（即走廊）嬉戲，鞦韆和滑梯等都是在**60**年代後期才興建的設施。



在橫頭嬉戲的小孩。

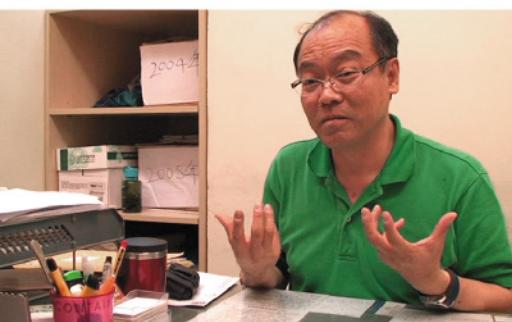
1977年年尾，一位英國工黨議員到香港訪問，葉錫恩邀請他到深水埗區視察。





## 由深水埗徙置區引發的香港社區運動

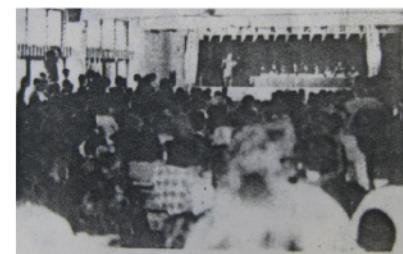
馮檢基回望 40 年前初到貴境



上世紀 70 年代的徙置區重建、民間爭取母語教學等重大社會議題，原來都在深水埗的大坑東邨萌芽發生，更觸發了香港戰後第一代的社會運動。現任立法會議員馮檢基，40 年前剛踏出社會工作，加入香港社區組織協會（社協）擔任活動幹事，就被派往大坑東邨，讓他參與並見證了一次由徙置區引發的公眾參與締造歷史的傳奇。

自 1953 年石硶尾大火後，徙置大廈為廣大基層家庭提供棲身之所。由於災後安置情況緊急，單位人口擠迫情況嚴重，衛生及基本生活環境質素都有問題，居民怨氣沖天，社協的社工於 1972 年便到大坑東邨探訪，開展地區工作。

為回應居民的訴求，改善徙置區的生活環境，房委會於 1970 年初開始，著手處理公屋清拆及重建的問題，全港首座落成的石硶尾邨便是首個重建項目，但當時重建資料及細節模糊不清，市民角色被動。政府知會市民清拆時間，發放一點搬遷費，便將居民四散安置到全港各區，對於重建後的入住資格、租金、商戶分配等問題則隻字不提。旁邊的大坑東居民看在眼裡，心驚膽顫，馮檢基的首項任務，就是協助居民組織，希望在政府未宣佈任何重建計劃前，先發制人，爭取重建權益，甚至左右制訂重建政策。



「大坑東改建計劃居民研討大會」內情況。



圖片來源：《大坑東之聲》

### 居民組織 組織居民

社協組織居民的方法包括教居民選出代表，既組成爭取權益的委員會，參與會議，亦負責聯絡街坊，大坑東邨的民選居民代表初時是每座一位，後增至每層兩位，委員會人數亦由 10 人增至百餘人，成為一個具廣泛民意基礎的組織。1974 年 10 月 13 日舉辦的「大坑東改建計劃居民研討大會」，參加者包括了大坑東邨居民、政府官員、議員、社工及建築師，可以說是一次由民間主導的研討會。會上更正式成立改建小組，並籌組由居民及專業人士組成的「資料研究小組」，負責研究當時的房屋政策及改建等問題。

### 「大坑東改建計劃居民研討大會」 上由居民通過的重建原則：

- 1) 本區所有區民均能享有改建計劃的權益；
- 2) 改建後的租金，應以大坑東居民之平均經濟能力所能負擔為準則；
- 3) 政府在決定有關本區改建政策事宜之前，須與本區改建小組先行磋商，並以居民的意見為依歸；
- 4) 通過本改建小組為正式代表本區全體居民爭取改建事宜之正式組織。



由開始組織改建小組，到後來由全體居民確認居民改建小組提出的要求，過程長達一年。就在這一年開始，因爭取重建權益而成立的居民大會逐步展開各類社區工作。由街坊聯誼的 800 人大旅行、嘉年華，到大坑東首辦、目前由各區議員發揚光大的免費身體檢查，各街坊的歸屬感及參與度提升，形成的社區網絡，為往後重建問題凝聚一群熱心街坊。

另一邊廂，當小組研究房屋資料後，按當時重建情況列出問題及其解決方法，然後撰寫建議書。小組參考政府的公開資料，務求令建議內容在當時政府的行政及財政狀況下可行，建議包括原區安置、租金調整、子女婚後分戶等等，待全體居民確認後，便可提交予房署。

本來一切發展順利，但在 1976 年期間，卻因為一幅橫額，觸動了街坊的神經，成為馮檢基口中所說的一個發燒點，「我們掛出橫額，內容大概是某月某日在社區中心開居民大會，討論重建問題，哪知掛上不夠一小時，房屋署便把它們全部拆掉。街坊們都很勞氣，早上 11 時大家開了個臨時大會，決定召集居民圍堵房署，逼他們歸還物資。」

在那個沒有 facebook 和手提電話的年代，動員時間只有 3 個小時。下午 2 時半過後，街坊卻逐步趕至，慢慢在門外聚集了三、四百人。代表與署方談判不果，藍帽子陸續到達。站在六樓監察的馮檢基，捏一把冷汗，「辦事處門外擠滿了人，當時只要有人掉下一塊石頭，已經會釀成暴動。我們不想暴動，但再堅持下去如何收場？」

圖片來源：《大坑東之聲》



商議後大家都想再抗爭，於是向房署下通牒，要求一小時內歸還橫額，並且要向居民道歉，否則不排除將行動升級，然後暫時解散群眾，百多人拉隊到附近酒樓商討對策，「橫額的目的不過是宣傳三日後召開的大會，發生這麼大件事，所有記者電視台全部趕來，見報已經是很好的宣傳，目的達成，所以大家認為通牒只是一個姿態，但也不可就此作罷。」街坊決定用報紙寫大字報表達不滿。居民連日抗爭不斷升溫，居民大會參與者眾，遲來的居民唯有站到會堂外面，透過擴音器了解會堂內的會議進程，最後由居民投票通過。

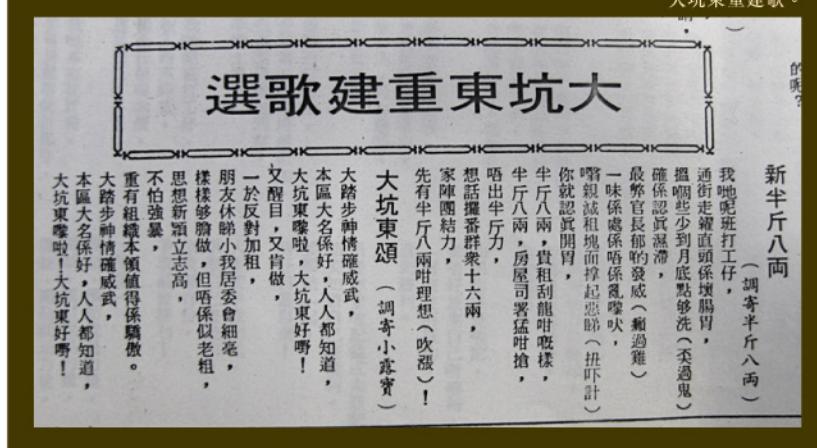


《大坑東之聲》

《大坑東之聲》於 1973 年創刊，是當時《工人周刊》的附報，是一份以報道大坑東邨消息為主題的季刊，作為居

音的渠道，由邨內的衛生環境、歌詞改編以至小組研究所得均有記載，保存了不少珍貴的地區歷史資料，也是社區運動的重要見證。

大坑東重建特刊。



## 成功爭取公屋重建政策落實

70年代中，要約見房署經理難過登天，要將建議書交給房署，又是另一個問題，要成功，唯有請願抗議。馮檢基稱，當時政府有監視民間組織，收集情報，所以他們參考別人的抗爭經驗後，大坑東邨居民明白事先張揚會為行動帶來太多變數；加上他們自己的動員能力不容置疑，故決定不做任何宣傳，行動內容全靠居民口耳相傳，參加者在約定的日子和地點，自行上旅遊巴，來個群眾行動突擊包圍房署，要求職員出來接信，還請來當時市政局議員葉錫恩到場打氣。

就在這行動之後的一、兩個月，房委會派出了7名委員接見大坑東邨居民，他們遂由14名代表與房委員委員討論重建的安排及就細節作出建議，這也成為公屋史上首次有民間代表直接參與官方的政策討論。直至1979年，大坑東邨終於清拆，當時的重建安排基本上都按街坊原來要求實行，可以做到原區安置、可以分戶、擠迫家庭能夠取更大地方、有搬遷費等。

由石硤尾邨到大坑東邨的重建，前後不過三年，居民的反應和待遇差天共地。馮檢基稱，回顧今天的公屋重建政策，有八成都是當日由大坑東居民提出，他認為街坊實在居功至偉，「居民通常快要重建才想辦法，即要拆樓，你來反對，房屋署職員不知道可以如何回應，但我們在重建之前三年已經開始關注，只消一、兩年的抗爭已經升溫，連我自己也驚奇，這班街坊原來有如此大本領。」



## 紮根深水埗 38 年的香港社區組織協會

何喜華談社區組織行動



「香港社區組織協會」(SoCO，下稱社協)，在深水埗公屋大坑東邨開始其成立後首個社區發展項目，多年來與深水埗形影不離，區內的籠屋及板間房居民、公屋困難戶、失業人士、在職老人、露宿者、新移民家庭等，都是該機構致力幫助和賦權的對象，這是深水埗的故事，也是香港最早期從社區民生而起的社會運動發展史。

香港社區組織協會主任何喜華，70年代後期加入該會工作，在此以前他是當時社會賢達兼香港社會運動先鋒陳立僑醫生（詳見下頁）的助理，而陳醫生亦是多名熱心參與創辦該協會的教會中人之一。

### 源於美國的激進社會運動

談到「社區組織」或「社區發展」的理念，何喜華說1967年香港發生暴動後，一方面港英政府研究地區管治及青年政策，這衍生了後來的民政事務處，發展社區中心，以及青年渡假營地等政策及建設；但同時社會上一些熱心人士，也意識到暴動背後，其實隱藏了如剝削工人、貧窮、住屋等積壓已久因城市化和工業化而來的民生問題，於是他們借鑑美國，開始籌組社區發展的行動。

連曾在芝加哥從事地區工作的美國總統奧巴馬也視為前輩的Saul D. Alinsky (1909-1972)，其實也啟蒙了當時香港這批熱心人士。Alinsky原本是人類學家，後來卻輾轉從工會運動，再投身到芝加哥的基層社區，把原來鬆散、怯於表達的小市民的不滿聲音組織起來，從接近他們生活，去鼓勵，甚至傳授各方面知識和資訊來讓他們勇敢去爭取自己的權益，這就是近年所說的「賦權」(empowerment)。而社區發展中所指的「發展」，其實是直接關係人本身的成長，而非今天單在土地和建設上的開發。Alinsky奇招百出，但不

犯禁，適可而止，成功引起地方政府對基層社群需要的關注。他所著的《Rules for Radicals》（《激進分子守則》）一書，至今也是從事社會運動的秘笈。

60年代後期，Alinsky曾應邀來香港進行社區發展的研究，但他認為這一套未必適合當時政治環境下的香港，但社協成立前還是找來Alinsky的學生來港，嘗試介入社會事件，首宗是1971年協助油麻地艇戶上樓，最後政府撥出九龍灣空地予艇戶自行興建臨時房屋。

事件翌年，社協正式成立，資金來自海外教會，而首個正式推動的社區發展項目，就是受訪者黃桂雲（雲姐），及馮檢基在前文提及的大坑東邨往事。

此後，社區發展的工作模式，在70年代最為熱烈，政府也撥款予社福機構推行；但到了80年代，政策轉變，政府大幅削減資源，有關工作難以為繼。近年，同是在天星觸發的一浪接一浪社會運動，背後其實也存在從房屋、市區重建，或基建而來的經濟發展取向和民生問題，情況似在重演60年代往事，年青人也一樣被視為激進的走到社區裡頭開展組織工作，一樣要提升民權。然而，何喜華認為兩個時代不同的，是現在的社區組織運動欠缺持久的資源，這是延續的最大阻力。

### 近年四面楚歌的貧窮問題

同樣地，何指，六、七十年代的貧窮，是在香港經濟發展的起步期，基層市民只要肯努力，他們的生活還是可以隨香港經濟整體增長而改善。但香港經濟發展至今天，特別是全球化下資金自由流動，有錢人財富越滲漲，也不一定在港消費和投資，資金不一定會流到基層市民的層面，但沙士、金融風暴，以至金融海嘯，則更是雪上加霜，現時政府政策必須回應這情況，要讓基層市民得到基本生活保障。



何喜華認為，本土經濟仍是讓基層市民謀生和合理生活的出路。數年前社協舉辦的社區文化「活在西九」，單是導賞團也招待了7,000多人，至今還有不少朋友打趣問他深水埗有什麼小館食肆可以推介。這不單是經濟效益，也令社區裡頭的老街坊，為自己感到自豪。如果政府的重建政策還漠視本土經濟的重要性，情況實不堪設想。

### 深水埗需要出租單位

他又稱，深水埗其實很需要面積細少的出租單位或床位，這可以用市價租賃，讓經營機構仍有利可圖之餘，也讓社區真正有需要的人士不致因連連的重建項目影響而被趕入絕路，可惜有關的重建機構卻不願嘗試，忘卻自身的社會使命，於是他就拒絕續任房屋協會執行委員會委員這有名無實的職銜。

社區發展工作，一如人類學家的深入和投身；何喜華談到他在南韓認識當地從事社區發展工作的朋友，大學一畢業就走進貧困社區，甚至農村工作，一做就數十年，還有和農民結婚的，這大概和香港人總愛問工作有否前途的心態，截然不同。何說話總是淡然，如此描述大概是他最情感的用詞。

### 一代公民社會發展的傳奇人物：陳立僑醫生

馮檢基談到陳立僑醫生、何喜華談到陳立僑醫生，連本港兩大環保團體長春社及地球之友中人都談到陳立僑醫生。他是提倡美沙酮戒毒服務的第一人、大力推動成立廉政公署、協助籌組香港社區組織協會、長春社、楊震社會服務中心，以及活躍於深水埗的香港民主民生協進會（民協）等組織，可說是香港社會運動的先鋒，致力為基層市民爭取權益，及建設公平公義的社會。

陳醫生，1920年於馬來西亞出生，後來得教會獎學金得以赴美留學，成為醫生，曾受教會委派回沙勞越行醫，1961年便來港工作，直至退休。他在港看到當時大批內地難民湧港後，形成貧窮社區的苦況，於是立志服務貧窮社群，積極協助多項後來都廣為人知的社會議題。至今仍是不少民間團體領導口中所尊敬的長輩，及效法的對象。

陳醫生晚年移居美國三藩市，2008年離世，享年87歲。



## 古蹟未來：讓旅客感受公屋生活

香港青年旅舍協會訪問

**Q:** 想網絡 **A:** 陳東山（香港青年旅舍協會行政委員會成員及  
美荷樓旅舍工作委員會副主席）



**Q:** 你認為美荷樓有什麼特別歷史意義？

**A:** 在 1953 年的石硤尾六村大火後，政府在緊迫情況下興建了石硤尾邨，包括美荷樓，至今已有 55 年歷史。現在看來，美荷樓並不符合現在不論是條例或是一般人的要求，但對當時被大火燒毀房屋的居民而言，美荷樓給予他們一個安全，穩固的居所，可以安居樂業，令他們和下一代可以在一個更好的環境發展事業和經濟。所以我想香港現時的繁榮成功，與當時公屋的出現不無關係。

**Q:** 在「活化歷史建築伙伴計劃」的項目中，為何香港青年旅舍協會會選擇美荷樓？

**A:** 實際青年旅舍跟公屋是有關連的。香港青年旅舍協會在 1973 年成立，當時公屋的年青人越來越多，居住環境比較擠迫，他們沒有一個地方可以抒發自己興趣和活動。所以當時希望能提供一個安全的環境，好讓這些年青人跳出擠迫的居住環境，在戶外環境有健康的生活，多接觸大自然。香港青年旅舍協會就是在這理念下成立。換句話說，香港青年旅舍協會與公屋其實有著一個歷史的連繫。



現時香港青年旅舍協會有七間旅舍，但都位於一些較偏遠的地方。所以我們很需要一個在市區的旅舍，令發展更完善，吸引更多外國旅客。這個計劃是一個很好機會，而我們亦很幸運能承辦美荷樓這個計劃。

**Q:** 可否簡介你們的計劃？

**A:** 我們的計劃分為兩大部份。

第一是將美荷樓翻新、改為旅舍。美荷樓已興建了 50 多年，加上近年已丟空，內部較殘破，所以需要大規模維修鞏固，甚至改建。改建後的旅舍能夠提供超過 120 間房間，包括單人房，雙人房，家庭房，切合不同旅客需要。亦有其他配套設施，如咖啡室、小賣部和旅遊資訊中心等。而為了符合現時建築條例和安全上需要，亦會加入例如防火設備，冷氣和方便傷健人士的升降機等設施。舊式公屋沒有這些設備，亦沒有預留空間予這些設施，所以維修相當複雜。



第二部份則是建立公屋博物館。一些單位會保留用作示範，展示 50、60 和 70 年代的家居情況，亦會有展覽室，讓年青人知道上一輩在簡樸和刻苦的居住環境亦能安居樂業。我們亦希望從旅舍營運得到足夠的資金去應付公屋博物館的維修及保養費用。

**Q:** 可否詳述不同層樓改建後的用途？

**A:** 將來公屋博物館的接待處會設於地下，連同二樓部份地方用作公屋博物館，因為這是公眾最能接觸得到的地方。一樓亦會有小賣部，咖啡室等。而旅舍房間則全在二樓或以上。



美荷樓在 70 年代曾進行翻新改建工程，改建後每單位都有獨立廁所和廚房，我們會保留這種間隔。但有些部份則會還原美荷樓 50 年代最初建成的情況。至於 H 型中間連接走廊部份，則用作升降機。

**Q:** 有人指出在 50 年代，H 型中間連接走廊的公廁曾發生很多社區故事，有其歷史意義。你們會如何作出取捨？

**A:** 實在 70 年代改建後，公廁已改建成單位，我們曾與發展局以及古物古蹟辦事處商討，最後認定那是安裝升降機的最佳位置。而我們會盡量在公屋博物館重新呈現相關的歷史故事，例如用圖片或其他形式展示當時環境和故事。

**Q:** 這計劃如何與社區共融？

**A:** 我們其實很著重美荷樓的獨特歷史意義和文化，希望藉著這個機會將深水埗區的文化風貌介紹給世界各地的人，亦可讓下一代知道當時的公屋環境。

我們打算成立一個居民網絡，即石硤尾邨的居民網絡。我們會聯絡當時的公屋居民，特別是美荷樓的住戶，希望紀錄有關他們從前公屋生活的口述歷史，或是將一些他們的相片，成為公屋博物館裡的展覽品。他們亦可擔任公屋博物館的導賞員，將親身經驗和公屋的歷史告知參觀人士。

我們亦構思與區內其他歷史活化伙伴合作，將導賞團延展至區內其他歷史建築，內容更多元化，給旅客更多選擇，相信會對深水埗區的經濟發展有好處。

**Q:** 香港青年旅舍協會會以怎樣的形式營運社企？

**A:** 這計劃可以提供很多就業機會。在重建時，需要很多專業和技術性的人員，甚至工人，而在維修和旅舍的營運亦會開創更多全職和兼職職位。

此外，透過這計劃，也能夠帶動深水埗的經濟活動，給予弱勢社群就業機會和經濟上的裨益。因為美荷樓是以社區旅舍形式去承辦，我們希望能與非牟利機構以伙伴形式合作經營旅舍的小賣部，咖啡室和洗衣房等，為他們的服務對象提供就業機會，從而透過這種合作模式照顧到社區上的弱勢社群。這是我們整個社會企業營運的想法。

另一方面，青年旅舍的性質是吸引旅客，包括來自中國內地的人，而旅舍的會員來自世界各地，這些旅客在深水埗區不論衣食住行都需要消費，會為社區帶來一些活躍的經濟活動，對社區有所裨益。

\* 相片由香港青年旅舍協會提供



## 家住深水埗外篇：大型私人屋苑之最

### 美孚新邨與又一村

坐落於荔枝角的美孚新邨，原址為建於 1920 年的美孚石油庫，1965 年美孚石油已計劃將油庫遷往青衣，而旗下的美孚投資有限公司亦宣佈在此興建「全球最大的私人發展住宅公寓項目」，也是全港首個私人屋苑，總數多達 99 座，13,149 個單位。

美孚新邨售樓對象以當時新近興起的中產階層、月入 900 元至 3,000 元的家庭為主。臨海地皮位於市區邊陲，卻鄰近美孚碼頭，有航線直達中上環，可享市區之便，是故美孚曾經是港島與新界的中轉站。

新邨設計著意加入社區概念，邨內店鋪由食肆、洗衣店、醫務所、戲院、街市及圖書館等設施等一應俱全，附設的文娛中心更可謂是今天屋苑會所的先河；至於單位內的設計，加入牆電線、中央式石油器系統及熱水掣等設備，標榜先進美觀及對居住質素的要求，是香港進入小康社會的標誌。

美孚新邨於 1968 年公開發售，單位售價約為 3 萬至 12 萬元。發展商曾於《華橋日報》刊登廣告，以樓宇設計優秀，設施完善作賣點逐一羅列，是樓盤廣告不賣花巧的年代。



### 睇唔到的價值知多少 你知道嗎？

美孚新邨雖用內  
的入伙率低，  
但地皮貴，  
即增加楼宇的  
密度。

美孚新邨設有  
的入伙率低，  
但地皮貴，  
即增加楼宇的  
密度。

美孚新邨預先安  
裝的熱水喉掣，  
鋼牆堵角，  
鋼牆到，  
即增加房屋的  
價值。

美孚新邨的自  
動發電機，  
即增加房屋的  
價值。

美孚新邨設專  
人負責管理，  
即增加房屋的  
價值。

此外，美孚新邨還設有  
垃圾槽，處理糞  
清潔省時，又預先  
裝妥電視電話線，  
即裝即用，空氣調節器

使公用地方的空氣  
常保清新。  
美孚新邨一切設備  
齊全妥當，  
不失為最理想的居所。

美孚企業有限公司  
總經理：麥君毅  
副總經理：朱慶輝  
總工程師：黃志強  
總建築師：朱慶輝  
總地政司：麥君毅  
總地政司：朱慶輝  
總地政司：黃志強

### 又一村

又一村，毗鄰的九龍塘，同樣是低密度的高尚住宅區，兩者看似屬於同一區份，但由於深水埗東面以港鐵東鐵線路軌為分界，由此將又一村劃進深水埗範圍；九龍塘則為九龍城區。

九龍塘於 1920 年代發展成低密度住宅區，當時的規劃更參照了英國規劃師霍華德 (Ebenezer Howard) 著名的「花園都市」(Garden City) 這理想生活社區的概念而進行，由一定比例的綠化帶與寬敞道路包圍的高尚洋房住宅區，成為了洋商聚居的地方。至於鄰近的又一村，根據 1947 年地圖所見，原來是預留建運動場 (Reserved for Playing Field)，至 1950 年代才開始發展。

據說 50 年代有「糖薑大王」之稱的余達之認為，華人亦應有一個自己的高尚住宅區，遂於幾位商人成立「又一村建設有限公司」，斥資買入該區地皮發展，他們負責土地規劃，然後進行賣地，由買家自行蓋建樓房，當時 5,000 平方呎土地約售 1 萬元，是故又一村發展初期，彷如一個傳統小村落，一地一房一人家，維持著低密度的發展。即使在 80 年代，開始有業主將自己的洋房改建成一梯多伙出租，但仍受制於該區的最高地積比率 0.6 的上限，又一村至今仍只能擴展至大概 800 多戶，跟旁邊的南山邨比較，更見深水埗多元社區共存的特色。

為紀念余達之對倡建又一村的功勞，唯一通往該村的道路便命名為「達之路」，亦由於他喜愛花卉，故又一村區內的街道，大多以花卉命名，諸如海棠路、石竹路、地錦路、高槐路等。毗鄰的九龍塘，由於早年以英國富商聚居，街道則以英格蘭郡名或地方命名，例如歌和老街的康沃爾郡 (Cornwall)、森麻實道的森麻實郡 (Somerset) 等。一路之隔，兩組截然不同的街名，又是一段上世紀華洋共處的見證。