

# Chung Cư & Cư Xá Ngày Trước

Trang Nguyên

*Để giải quyết vấn đề nhà ở khi dân số tăng nhanh tại Đô thành Sài Gòn, từ năm 1954 chính quyền cho xây dựng nhiều khu chung cư và cư xá khắp nơi nhằm đáp ứng nhu cầu an sinh của người dân nhất là thành phần quân nhân và công chức.*



*Một chung cư cho lính Mỹ thuê ở đường Phan Đình Phùng Q.3 trước 1975 nhưng nhiều người vẫn gọi là cư xá. Một góc chung cư tại Sài Gòn với diện tích nhỏ cho mỗi căn gia cư đáp ứng nhu cầu nhà ở giá rẻ cho dân chúng trước 1975*

Chung cư (được đọc trại ra từ gốc Hán-Việt là chúng cư: ở thành nhóm) là những khu nhà chia thành từng căn cho mỗi gia đình sinh sống. Khu chung cư thường là những tòa nhà có nhiều tầng thường xuất hiện nhiều ở các đô thị. Cũng theo Từ điển Hán – Việt không có từ “cư xá”. Có lẽ từ cư xá này được dùng sau năm 1954 để chỉ một khu nhà ở có kiến trúc giống nhau, do Gia Cư Liên Giá Cuộc (GCLGC một công sở trực thuộc Tòa Đô Chánh, sau này thuộc Bộ Kiến thiết và Thiết kế đô thị) xây dựng rồi bán lại cho dân chúng.

Chung cư và cư xá có sự khác nhau. Nôm na là chung cư có lối đi sử dụng chung trong một tòa nhà; còn cư xá không sử dụng chung hạ tầng, các căn nhà xây dựng giống nhau theo từng dãy. Chẳng hạn: cư xá Phú Lâm A, B, cư xá Ngân Hàng (còn gọi cư xá Chu Mạnh Trinh), cư xá Phú Thọ, cư xá Lữ Gia, cư xá Phùng Khắc Khoan, cư xá Bắc Hải, cư xá Đô Thành... và còn nhiều khu cư xá khác được xây dựng từ năm 1958. Trong khi đó, nhiều chung cư được xây dựng từ 1965 có thể cao 3 hoặc 4, 5 tầng để tận dụng không gian mà vào thời gian đó, Nha Kiến thiết và Xây dựng quyết định chiều cao dành cho các tòa nhà chung cư quanh đô thị.

Tuy nhiên, vào thời gian 1965 – 1970, hàng loạt các cư xá (thực chất là chung cư) cao nhiều tầng (từ 4 đến 10 tầng) được ông Nguyễn Tấn Đồi (người sáng lập Ngân hàng Tín Nghĩa – ngân hàng hàng đầu của miền Nam những năm 1970. Ông cũng nổi tiếng là doanh nhân về địa ốc và vật liệu xây dựng thành đạt hạng nhất tại Sài Gòn và là nghị sĩ đáng đối lập vào thời VNCH), xây dựng nhằm cung ứng chỗ ở cho sĩ quan và binh lính Mỹ ở quanh Sài Gòn-Gia Định. Tuy nhiên, người ta vẫn gọi các tòa nhà bên trong có nhiều căn đó là cư xá. Thí dụ: cư xá President, cư xá Air Force mà lính Mỹ thường gọi là President BOQ (Bachelor Officer Quarters – dành cho các sĩ quan độc thân), Air Force BEQ (Bachelor Enlisted Quarters (dành cho các binh sĩ độc thân). Còn các chuyên viên quân sự cao cấp mang cả gia đình sang thì ở đâu? Hầu hết họ được thuê các biệt thự riêng hoặc bao trọn khách sạn, cao ốc nhà ở tại quận 1 và quận 3 Sài Gòn.

Đến đây thì nghĩa của hai từ chung cư và cư xá bắt đầu lẫn lộn. Có lẽ nó bị phân biệt từ sự thu nhập nhiều ít, đơn giản là giàu nghèo bởi cư xá thường có diện tích rộng, đúng tiêu chuẩn 4m x 20m, xây dựng trệt hay có một tầng và thành phần sở hữu một căn nhà trong khu cư xá thường là công chức các ngành, sĩ quan quân đội. Còn chung cư có diện tích nhỏ hơn, giá rẻ hơn được sở hữu bởi các công chức cấp thấp, giáo chức và người dân bình thường có thể mua được. Cư xá Thanh Đa, cư xá Bắc Hải là một ví dụ. Trước 1975, người ta

thường gọi là cư xá (sau 1975 mới gọi chung cư). Đây là một đơn vị nhà ở rộng đến 36 mẫu gồm 23 lô phân biệt theo cách gọi A, B, C, D... Mỗi lô là một toà nhà cao 5 tầng, được xây dựng từ năm 1970 dành cho nhu cầu nhà ở của viên chức các ngành trong tỉnh Gia Định. Còn cư xá Bắc Hải tại quận 10 (trước là quận 3) được xây sớm hơn khoảng năm 1963 dành cho sĩ quan quân đội. Khu cư xá này cũng rất rộng, gồm nhiều lô. Có lô xây trệt, mái ngói; có lô nhà một tầng mái đúc dành cho sĩ quan cao cấp hơn.

Đó là chuyện phân biệt chung cư và cư xá thời VNCH. Vậy thời Pháp thuộc Sài Gòn-Chợ Lớn đã có chung cư và cư xá chưa?

Cư xá thì có nhưng rất ít. Còn chung cư được xây dựng từ rất sớm. Từ cuối thế kỷ 19 đầu thế kỷ 20 khi các con kênh tại trung tâm Sài Gòn được lấp làm thành đường bộ như Charner (Nguyễn Huệ), Bonard (Lê Lợi), rạch Cầu Sấu đường La Somme (Hàm Nghi). Hầu hết chủ là người Hoa. Người thứ nhất phải kể đến là ông Wang Tai (Vương Đại) một thương nhân giàu có người Quảng Đông chủ nhân toà nhà ba tầng xây bằng gạch ngay góc bến Bạch Đằng với đường Charner (Nguyễn Huệ). Ngoài ra, ông còn là chủ nhà máy lúa gạo rất lớn ở Chợ Lớn, chủ hệ thống tiệm cầm đồ, thuốc phiện, chủ địa ốc, chủ lò gạch gốm, bất động sản lớn nhất ở Sài Gòn, Chợ Lớn. Người thứ hai là ông Hui Bon Hoa (chú Hoà), thưở sinh tiền chú Hoà chuyên khai thác bất động sản, ông có đến hơn 20 ngàn căn nhà cho thuê (trong đó bao gồm nhiều chung cư). Người thứ ba là Quách Đàm (chủ chợ Bình Tây), ông cũng có một số bất động sản cho thuê ở khu vực đường Des Marins (sau là Đồng Khánh).



*Dãy nhà phố 3 tầng trên đường Lê Lợi của gia đình Hui Bon Hoa, xây cho thuê, một dạng chung cư phổ biến của người Hoa xây tại Sài Gòn – Chợ Lớn*

*Bà con người Hoa ở Hào Sĩ Phường, trưng giấy tờ thuê mượn nhà chung cư còn giữ đến ngày nay (Ảnh: Lê Vân)*

Chúng ta có thể nhìn thấy những khối nhà phố liền kề tại đường Phan Bội Châu, Phan Châu Trinh, Lê Lợi, đầu đường Trần Hưng đạo hay cuối đường Hàm Nghi, đường Calmette... (những con phố xưa ở Sài Gòn thời Pháp nằm trọn trong diện tích quận 1 bây giờ. Loại kiến trúc nhà ở vừa mang tính chất thương mại vừa là nơi ở cho các gia cư tầng trên (hầu hết là ba tầng). Mô hình kiến trúc kiểu này thường thấy ở Thượng Hải hay Singapore gọi là nhà phố thương mại. Thực chất đây là những chung cư kiểu mẫu của người Hoa.

Năm 1978, lần đầu tiên tôi được người bạn mời đến thăm nhà trên đường Lê Lợi. Đường Lê Lợi thì chẳng cần phải tìm, nói số nhà là xong. Nhưng tìm ra cái số 126 – 2B xem ra không dễ. Tôi cứ đinh ninh rằng, nhà bạn là một ngôi nhà mặt tiền đường. Đúng là mặt tiền nhìn ra phố từ tầng 2, muốn đến phải đi vào một hẻm nhỏ bên hông có cầu thang bằng gạch dẫn lên các tầng, rẽ vào hành lang sẽ thấy 2A, 2B... Đây là chung cư xây dựng từ thuở chợ Bến Thành mới có vào năm 1914 do ông Hui Bon Hoa (thực ra là con chú Hoà quản lý). Mẹ của bạn mua lại căn này từ năm 1963 sau khi cha bạn (một sĩ quan cao cấp hải quân) bị ám sát một vài ngày trước khi anh em ông Diệm bị sát hại. Kiểu nhà phố thương mại này, tầng một dùng để làm nơi mua bán. Hầu hết là người ta thuê vì giá rất đắt. Tầng hai và ba giá rẻ hơn dùng để ở. Khối nhà này thường được xây đầu lưng ở giữa có hành lang làm lối đi chung dẫn vào các căn gia cư. Khuyết điểm của loại chung cư này là mặt sau thiếu ánh sáng tự nhiên, phải dùng đèn điện chiếu sáng hành lang (tuy có cửa sổ lớn lấy ánh sáng ở cuối hành lang). Cửa chính vào nhà cũng chính là cửa sau, khách vào nhà phải đi ngang qua gian bếp, qua một phòng ngủ rồi mới ra phòng khách. Trong nhà vẫn thiếu ánh sáng, ngoại trừ phòng khách có cửa sổ và cửa

cái bằng gỗ kiểu lá sách mở ra ban công nhìn ngắm phố phường. Căn gia cư rộng 4m x 16m như thế này thích hợp cho hai vợ chồng và một hai đứa con nhỏ.

Phía trong Chợ Lớn những khối nhà chung cư dạng này xây dựng rất nhiều, nhất là trên đường Đồng Khánh, Hải Thượng Lãn Ông, Nguyễn Trãi, Phùng Hưng. Đây là những con phố trung tâm Chợ Lớn đã hình thành từ rất lâu. Đường Trần Hưng Đạo đường nối liền Sài Gòn – Chợ Lớn khi đó còn là một con đường đất, nghĩa địa rải rác đó đây, vài chỗ ao trũng, hai bên đường người Hoa trồng rau trồng cải. Năm 1910, chuẩn bị cho kế hoạch xây chợ Bến Thành mới, một công ty tư nhân người Việt thầu mở rộng, đổ đá, tráng nhựa con đường Galliéni (Trần Hưng Đạo) nối liền với Des Marins (tức Đồng Khánh).

Công ty địa ốc gia đình Hui Bon Hoa đầu tư xây dựng nhiều khu thương mại nhà ở, ở các ngã tư trên đường Galliéni và vài khu chung cư hai tầng riêng biệt như Hào Sĩ phường. Tùy theo giá tiền mà diện tích căn hộ lớn nhỏ nhưng vẫn bảo đảm mặt ngang luôn 4m. Có người mua đứt, có người thuê nhưng hầu hết là người sống ở những căn gia cư này đều thuê và số nhân khẩu trong một căn khá đông. Thậm chí có nhiều người hùn nhau khoản tiền tĩn (đặt cọc) để thuê nhà, tiền nhà trả hằng tháng có người đến thu. Những chung cư trên đường Trần Hưng Đạo đều được xây vào năm 1910, tức là cùng thời gian con đường được mở rộng và tráng nhựa như nói ở trên.

Từ năm 1965 trở đi, hàng loạt chung cư hầu hết là 4 đến 5 tầng lầu với diện tích nhỏ 3.5m x 14m được nhà nước xây dựng khắp quận 3 và quận 10 để đáp ứng nhu cầu của người dân có được căn nhà ước mơ với giá rẻ.

Trang Nguyên