商業價值明顯 須克五難題

建地下城擴零售業

本港核心零售區商業樓面飽和，特首為此在新一份施政報告中大膽提出發展「地下城」概念，並在上周公開12個選址。本報以其中的維多利亞公園及九龍公園計算，僅僅發展當中八成面積，兩層地下城面積已有559萬方呎，較尖沙咀海港城大近1.8倍。然而，發展地下空間至少面對五大難題（見表），包括能源消耗過多及交通負荷增加等。業界認為，政府須證明可將負面影響減到最小，並盡快公布更多細節給市場討論，以免好事多磨。 ■記者 顏倫樂

■城市大學高級講師潘永祥表示，是次選址大部分屬公園或運動場的地底，較容易挖掘。 資料圖片

■政府是次公布12個「地下城」選址之中，維園規模無疑最大。 資料圖片

五大要克服難題

1. 能源消耗過多
2. 鐵路接駁
3. 交通、人流負荷增加
4. 大品牌壟斷，難租金調節
5. 建築過程影響當區居民

香港傳統商業區非常稠密，可供發展的新土地十分有限，政府於新一份《施政報告》中，提出發展地下空間，研究範圍包括尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地及金鐘/灣仔，希望增加市區可用空間和改善市區連接，打造成大型地下區和地下公共設施。

港建地下商城有經驗

本報訪問不同業界人士，羅列出5個發展地下空間要面對的難題，其中當區市民最關心的，肯定是興建地下空間時會否影響他們的生活，以及會否大幅度增加地區交通負荷等。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥接受本報訪問時，支持發展地下空間。他表示，香港於發展地下商城其實相當有經驗，以銅鑼灣為例，不少大型商場亦有地下商場設施，如時代廣場、希慎廣場、崇光百貨等，都有利用地下空間作零售樓面，可見相關發展於香港並非新鮮事物，只是今次由政府大規模推動，情況就較為特別。

學者：工程易過起地鐵

他續說，發展地下空間的建築工程，相對地下鐵路亦更為簡單，而且是次選址大部分屬公園或運動場的地底，地底的渠道及其他設施不多，容易挖掘。以過去的地鐵發展經驗來看，相信當局能將負面影響控制到最小，對於當區居民的滋擾應該不大。

問及開發地下空間會否增加交通負荷，他認為反而對遊客起分流作用，有助解決核心零售區過分擠迫的問題，亦可以降低現時一線零售區零售地舖租金。「以外國的經驗去睇，（發展地下空間）不會明顯增加交通負荷，去核心零售區的人仍然係咁多，不會因為你多開一個商場就突然多了很多遊客。但多咗購物商場，可以令遊客行得舒服啲。」

規劃得宜可紓地面人流

灣仔區區議員鄭其建亦稱，雖然發展地下空間表面上會增加人流負荷，但若交通或其他配套設施做得好，亦可以解決現時銅鑼灣人流擠迫的問題，起分流作用。他又指，地下空間的不同用途，如停車場、商場、運動場等，對於交通及基建負荷等都有不同要求，現時政府只是初步的策略性研究，希望政府盡快交代地下空間的用途，令市民有討論的方向。

政府上周公布的諮詢文件中，提到為增加地下空間的通達性，設有不少「地下連接」，與鐵路接駁，潘永祥認為這些地下隧道亦可以利用發展商舖，興建「地下街」，將核心區的人流帶到地下商場，但必須注意「地下街」的面積不能少，切忌本末倒置，過分注重商業元素而忽略「行人連接」的本來用途，這方面可以透過設計解決。

環團撐小商戶優先進駐

發展地下城面對的另一負面影響，不能不談及製造大量建築廢料，並且大量消耗能源。而且地下空間若發展成商場，在目前大量旅客訪港情況下，業界擔心會成為連鎖大品牌另一個壟斷的地方，最終令政策原意被扭曲。

關注政府租賃控制權

有環保團體表示，發展地下控間會製造大量建築廢料，最終增加堆填區負荷，而且於地底建商場等會造成能源大量消耗，因此並不支持發展地下空間。又憂慮政府最終只會用類似海運大廈的租契模式營運地下空間。環團指，除非政府能確保日後控制租賃權，落實租予小店，否則地下空間終究只會成為第二個名牌集中地。

不過，城大高級講師潘永祥持不同意見，認為從宏觀去看，現時香港市區的確沒有足夠土地發展，從土地利用的角度出發，雖然發展地底會造成能源消耗，但發展地面一樣有同樣問題。「地面搵一幅新的地都要斬樹，再者，除商場外，假若一些政府設施搬入地底，空出的地面又可以發展其他用途，土地利用方面更有效益。」

他又相信，由於政府營運商舖的經驗不足，或會考金鐘廊或海運大廈的經營模式，招標承租權。由於建築及經營管理方面相對簡單，租期可以毋須訂得太長，訂在10年，部分較大型的地盤，如維園地底等，更可能拆細招標，加入更多競爭者。

他亦理解市場擔心可能造成大品牌壟斷，惟以外國經營地下商場經驗，大品牌店舖一般設於地面，主因除更多人流外，亦帶有廣告功效；地下商場商舖以中小型店舖為主，相信未來亦會以餐飲、大眾化的商舖為多。

日本地下街舉世知名

他山之石

政府提出發展地下空間，香港市民一聽之下可能覺得相當「科幻」，但發展「地下商城」於世界各地並非新鮮事，芬蘭、加拿大、日本、台灣都有龐大的地下城系統，當中日本是擁有最多地下街的國家，而北歐芬蘭甚至設有地下游泳館、藝術中心及音樂廳等公眾設施。

日26城市建146地下街

美聯旺舖董事盧展豪指出，發展地下空間在外國相當普遍，並已達到成熟的階段，如加拿大多倫多「Path」、日本大阪地下商店街及台灣台北地下街等，共通點是在市中心開發，預期在香港的可行性亦相當大。當中又以日本的地下街規模最大最知名，現時在26個城市至少建有146條地下街，內地城市北京、廣州、上海等近年亦積極發展地下空間。

綜合各地地下商城的商舖分類比例 ，餐飲及生活百貨等零售商戶將會是地下商城的主要租戶，因為建造地下商城可為提供大型樓面面積，吸納一些未能符合進駐商場的商戶。他認為，這類地下商城可加強區與區之間的連接，產生協同效應，配合交通及完善的地下網絡，為旅客提供全新旅遊點，日後可望吸引訪港旅客，提升香港吸引力。

除地下街外，政府上周一份諮詢文件亦透露：「地下空間可用作容納新設施或遷置一些與市區環境不相協調，又或未能善用土地的現有地面設施，以騰出寶貴的地面土地，作其他更具效益的用途。」顯示政府的計劃中，除地下商城外，亦計劃將不少地面設施如污水處理廠、體育館、甚至文化展覽、停車場等放入地底，以騰出地面土地發展住宅或商業等。

政府有這種發展概念，相信源自2010年訪問北歐挪威奧斯陸時取得的「靈感」。翻查資料，北歐國家於發展地下城相當有經驗，以芬蘭為例，供水系統就設於地底，大型的地下空間亦擺有不少市政設施，以及文化體育娛樂設施等，如地下游泳館、里特列梯藝術中心，甚至音樂廳。

■クリスタ長堀提供約8.2萬平方尺零售樓面。 官方網上圖片

海外地下商城商舖分類比例

地下商城	生活百貨	電子資訊	餐飲美食	美容保健	銀行金融	其他服務	商店總數目
加拿大多倫多「Path」*	460 (33.4%)	49 (3.6%)	522 (37.9%)	259 (18.8%)	30 (2.2%)	57 (4.1%)	1,377
日本大阪「クリスタ長堀」地下街**	59 (59%)	0 (0%)	21 (21%)	7 (7%)	0 (0%)	13 (13%)	100
台灣「台北地下街」***	124 (48.6%)	82 (32.2%)	49 (19.2%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	255

備註：以間作單位；紅色數字爲首兩項佔比最多分類，「生活百貨」及「餐飲美食」通常最高

*健力士紀錄大全記載，Path是世界最大綜合地下商城，全長約30公里，提供約400萬平方尺零售樓面

**クリスタ長堀爲日本最大地下街，全長約0.73公里，提供約8.2萬平方尺零售樓面

***台北地下街是全台灣首創地下街，貫通台北火車站及捷運站商店街，全長約1公里

資料來源：美聯工商舖 製表：記者 顏倫樂

維園九龍公園勢建地下商城

■不少市民愛到九龍公園觀鳥，若地下城上馬，難免造成大影響。 資料圖片

政府初步提出的12個發展地下空間選址，最大規模當屬維多利亞公園及九龍公園。根據資料，維園及九龍公園分別佔地約19公頃及13.47公頃，若發展當中8成面積，1層地下城樓面已達279.6萬方呎，兩層就有559.2萬方呎，較本港最大購物中心海港城（200萬呎）大近1.8倍。

事實上，政府於諮詢文件中，亦已特別針對維園及九龍公園建議興建多條「地下連接」通道(日後或會成為地下街)，明顯為發展地下商城「鋪路」。其中維園的地下隧道，會連接銅鑼灣及天后兩個鐵路站，亦會有兩條地下隧道沿告士打道出海旁，以及由高士威道通往大坑的另一個擬議地下空間(銅鑼灣徑巴士總站)。

九龍公園方面，政府則建議興建一條地下隧道連接尖沙咀站與西九文化區，並直達未來的高鐵的「西九龍總站」，即將來廣深港高速鐵路南端終點站，吸引未來經高鐵來港的內地遊客經地下直通至尖沙咀一帶。

12個地下空間位置

位置	現有建築物
尖沙咀西	
1. 彌敦道、海防道及九龍公園徑交界	九龍公園
2. 佐敦道、廣東道交界	九龍佐治五世紀念公園
灣仔 / 金鐘	
1. 分域碼頭街以北	海軍商場、污水隔濾廠、兒童遊樂場
2. 杜老誌道、鴻興道及馬師道交界	灣仔運動場
3. 夏慤道及演藝道交界	夏慤道食水抽水站
4. 軒尼詩道、盧押道及莊士敦道交界	修頓運動場
銅鑼灣	
1. 告士打道、高士威道及興發街交界	維多利亞公園
2. 銅鑼灣徑	巴士總站
3. 東院道及棉花路交界	掃桿埔運動場、紀律人員體育及康樂會
4. 加路連山道、禮頓道交界	機電署工場、郵政署體育會、電盈康樂會等
5. 大球場徑	香港大球場
跑馬地	
1. 黃泥涌道	跑馬地馬場的部分足球場、曲棍球場

製表：記者 顏倫樂

灣仔運動場擴建會展

至於其餘10個選址，灣仔計劃中有兩個地下空間設於添馬站及會展站附近，均具規模，其中灣仔運動場估計發展展覽館。其實早在10年前，貿發局向政府提交會展中心第三期擴建計劃時建議，包括將灣仔運動場用來擴建，然後把運動場上移到新會展三期的頂部，但計劃受到居民反對而告吹。業界相信，政府想借發展地下空間之契機而把計劃重新上馬。

大球場可建市政設施

其餘選址，掃桿埔運動場一帶、修頓球場，雖然面積較細，但位處零售區附近，亦會帶商業元素。另外，馬場、香港大球場等因部分位置偏遠、部分更未有道路連接到零售區，估計政府是打算將如運動場、圖書館等社區設施，以至水電等基建設施，甚至政府部門遷入其中，藉此騰出地面空間。