

### 橋底商用一舉多得

李樹甘 吳祖堯 香港樹仁大學商業、經濟及公共政策研究中心

筆者於 3 月 15 日的文章提到，於增加土地供應的問題上，我們可嘗試想像更多大膽創新的方法，並提議將橋底土地作中小企商舖之用，這可以是政府發展岩洞和填海以外的選擇。

根據民間組織「天橋底行動」的資料，全港共有 1,213 條行車天橋及 693 條行人天橋，橋底土地的利用受到社會廣泛關注。有建議指橋底土地可作住屋用途，可是，隨即有聲音指出橋底環境惡劣，不適宜居住。筆者認為橋底土地作商業用途效果更好。住宅與商業發展對空間的要求各有不同，住宅主要向高空發展，利用最小的面積興建最多的單位，但橋底空間受高度限制，興建住宅未能利用高空空間。而商舖「向橫」發展，沿著天橋延伸，則更方便消費者。

此外，橋底噪音及空氣污染較嚴重，住宅需長開冷氣機甚至安裝隔音裝置，但橋底住宅原意是給經濟能力較差的市民居住，他們根本不能負擔昂貴的電費。相對而言，商戶的承擔能力較強，冷氣及通風系統亦是做生意必要的設備，只要租金合理，即使電費較高，亦相信問題不大。至於噪音問題，一般街舖都面向馬路，相信噪音對商戶的影響有限，若政府為其安裝隔音裝置當然更好。另外，不少橋底位置處於馬路旁，若將橋底位置騰出予商戶使用，亦需要先解決人流及行人安全問題，確保附近環境的配套妥當，方可使用該些空間。

可紓緩商舖租金上升壓力

筆者曾指出，租金高昂令中小企無法負擔一、二線舖位的租金，被迫選擇三、四線地段，嚴重壓縮其生存空間，而業主則傾向將舖位租予外國大品牌，中小企面對舖位不足的困難。將橋底土地規劃成商舖，無疑是幫助中小企的最快方法，政府可收取合理租金，一方面庫房多了一筆經常性收入，另一方面可紓緩商舖租金上升的壓力。不少天橋位於一線地段，給予有能力但受著高昂租金所困擾的中小企一個發圍的機會。若能有系統地規劃每一條天橋，便可塑造成像「女人街」一樣有特色的街道。各式各樣的橋底商店相信能成為香港一大新特色，市民不再局限於公式化的商場，旅遊業亦多了一大亮點，一舉多得。

除了地面外，我們亦可想像地下發展的可能性。不少亞洲地區已發展了相當完善的地下城系統，台北有捷運地下街店舖，日本則有東京火車站八重洲地下街、東京六本木地鐵站地下綜合體、札幌大通公園地下街、福岡天神商業區地下街等等。各地地下城系統多以地鐵交通線為發展軸，沿著軸向滾動發展，連接區內各建築和地鐵站。地下城通道全天開放，有效緩解地面交通問題，通道旁是商店、食店等，為中小企提供大量舖位。

早於 2006 年已有人提出在銅鑼灣興建地下商業城。當然，地下建設成本較高，而且香港地勢複雜，高樓大廈林立，興建地下系統有一定障礙。不過一旦找到合適地點，能一次性紓緩地面擠迫問題，得積極考慮。

最後，我們亦可大膽想像一下，香港能否像其他國際大都會一樣，如倫敦，向外擴展，形成 **Greater Hong Kong**？香港地方有限，未來發展將會愈來愈困難，與周邊城市合作，將香港的發展移到當地，可紓緩土地及勞力供應不足的問題。另外，香港亦能憑藉本身的經驗，為當地發展作出貢獻。香港中文大學獲深圳市政府支持，於深圳興建

了香港中文大學深圳研究院，是一個很好的例子。現時香港正為興建第三條跑道選址，深圳前海緊臨香港國際機場和深圳機場，若深圳市政府同意，前海亦是一個理想的地點。香港若要成為國際大都會，便有需要考慮向外伸延的可能性。