

## 地鐵：商場的血管

李穎璋

衣、食、住、行是我們生活不可或缺的一部份，香港的鐵路急速發展，不單方便了我們的往來各區，也加速了大型商場的發展，以下會簡介一下鐵路和商場發展的一些歷史。

## 地鐵上蓋物業

地鐵自1979年通車以來，不斷發展上蓋物業，包含住宅、寫字樓和商場混合發展，其主要原因有三個：

1. 鐵路造價不斷上升，為了收回成本，地鐵公司以招標方式把地皮售給地產發展商，發展上蓋物業。

2. 不少支線如將軍澳線、東涌線都建於新發展區，興建這些上蓋物業有助為鐵路吸引乘客使用鐵路。

3. 交通便利，也為商場提供區外的客源。

觀塘線和荃灣線分別在1979年和1982年開通，兩者都興建於人口密度高的已發展區中，例如，旺角、尖沙咀和觀塘，缺乏大型土地作上蓋物業，所以都主要集中在兩個車廠上蓋，綠楊新邨和德福花園，它們分別設有綠楊坊和德福廣場兩個商場，而當時的定位只是屋邨商場。

1985年通車的港島綫，太古站和杏花邨站都建有大型上蓋物業。太古站的上蓋物業包含住宅發展（康怡花園、康山花園）、寫字樓（康怡商業中心）、商場（康怡廣場）和酒店（康蘭酒店，今康蘭居），是當時最大規模的上蓋物業發展，其混合發展模式也成為了未來發展的一個雛形，而杏花邨則設有杏花新城。

1998年通車的東涌線大部份車站都設有上蓋物業，規模也是各條支線最大的，以下是各站上蓋物業的資料：

## 東涌站

住宅：東堤灣畔、海堤灣畔、藍天海岸、映灣園

商場：東薈城

## 青衣站

住宅：盈翠半島

商場：青衣城

## 奧運站

住宅：維港灣、柏景灣、帝柏海灣等

商場：奧海城第一、二期

寫字樓：匯豐中心、中銀中心

## 九龍站

住宅：凱旋門、君臨天下等

商場：Elements

寫字樓：環球貿易廣場

## 香港站

寫字樓：國際金融中心一、二期

商場：IFC2

酒店：四季酒店、四季匯

由於通車只有五年時間，將軍澳線大部份的上蓋仍然在發展當中，已完成的包括：

## 將軍澳站

住宅：君傲灣

商場：君薈坊

## 坑口站

住宅：蔚藍灣畔

商場：連理街

地鐵公司更透過其附屬管理公司直接經營其中六個商場，所謂「肥水不流別人田」，從中賺取租金收入，當中包括：杏花新城、綠楊坊、德福廣場、青衣城、連理街和君薈坊，兩個最新完成的商場都包括在內，由此可見，地鐵公司在這方面有相當大的野心。

隨着鐵路的發展，交通便利，加速了鐵路沿綫地區的發展，不少大型商場也如雨後春筍一般建成，這些商場包括：

金鐘站：太古廣場

旺角站：朗豪坊

九龍塘站：又一城

銅鑼灣站：皇室堡、明珠城

而隨着土地用途變遷，原有的工業區不少地皮都轉為商業用途，大型商場因此應運而生：

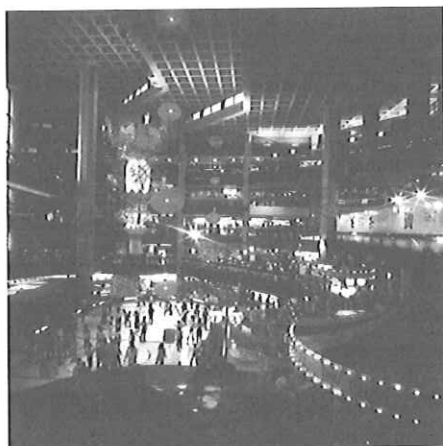
觀塘站：創紀之城 5 apm

apm 2005年3月開幕，是新鴻基地產在觀塘、牛頭角一帶其中一個商業發展項目，面積有60萬平方尺，名字結合am和pm，大部份商店的營業時間直至午夜12時，甚至通宵營業，提倡所謂夜間消閒的概念，迎合年青人的口味。東九龍區一直缺乏大型商場，apm的出現改變了東九龍區的商場生態環境。

九龍灣站：九龍灣展貿中心、Mega Box紅點、德福廣場

MegaBox紅點在2007年6月開幕，商場面積達100萬平方尺，即時成為最受注目的熱點，面對MegaBox的挑戰，其餘兩大商場德福廣場和九龍灣展貿中心都裝修或改建迎戰，形成三強鼎立的形勢。

## 太古城中心



八十年代的太古城中心一期

資料來源：Information Services Department, Hong Kong

由太古地產發展的太古城中心，商場面積達160萬平方尺，是香港數一數二的大型商場，而且是少數比地鐵還要早建成的大型商場。1981年先建成寫字樓柏嘉商業中心，1982年建成第一期，比地鐵港島線還要早3年建成，除了商場以外，還設有全香港第一個真雪溜冰場，保齡球場和兩間戲院。商場附設了一條通道連接地鐵太古站。1985年第二期開幕，日式百貨公司UNY（現場名為APITA）也同時開業。太古城中心不單吸引居

住在東區和港島一帶的居民，地鐵將軍澳線的興建也為商場帶來東九龍客源。太古城慢慢由一個屋邨商場，轉型為一個地區性商場，不斷加入名商店，如Playlord、Calvin Klein等。為應付東九龍的大商場，太古城中心不斷舉辦大型活動，例如去年暑假的哈爾濱冰燈節和中國恐龍展，耗資都超過數百萬元，管理公司希望這些活動能帶來新客源。

## 未來的發展

在未來十年，東九龍鐵路沿線仍然是商場發展的熱點，大型項目包括：

1. 市區重建局觀塘市中心重建計劃
2. 舊啓德機場發展
3. 地鐵將軍澳線將軍澳南站日出康城項目（第一期：6萬平方尺商場面積）

地鐵和九鐵合併之後，除了現有東鐵的商場加入之外，也會加入原西鐵和馬鐵還未發展的上蓋物業。

### 港島區

政府已決定在港島興建西港島線，把港島線延伸至堅尼地城一帶，而南港島線仍然在規劃之中。

### 西九龍文化區

政府新提出建議的西九龍文化區，建築面積有57%是文化設施，其他41%會是商業或住宅發展，相信會有部份是作商場發展，政府可能在未來興建架空鐵路連接其他區域。