

西九Sub-Culture 激活文藝吸高鐵客

上次詳述黃金五年鴻圖大計硬件篇的首部分——大東涌「飛龍計劃」，今次輪到第二部分——西九地下大型商場「Sub-Culture」。服務業雖佔香港產值93%，但商業硬件不足極為嚴重；若不能設法短期內增加商業空間供應，黃金五年湧入的機遇將漸離我們而去。飛龍計劃固然有效，但在市區對症下藥、拓展全球購物天堂主要地段同樣迫切。Sub-Culture將鞏固尖沙咀購物天堂的地位，並接納耗資620億元打造、在2015年通車的廣深港高鐵路帶來的回流，提高耗資220億元興建的西九龍文化區的服務質素與範圍，產生經常性收入支持文藝活動。

> 香港黃金五十 > HKGolden50



HKGolden50 (香港黃金五十) 為一獨立非牟利非政治研究組織，由九名香港逾地區長大的八十年代研究員加上資深分析員林書強於2011年夏天成立，旨在以客觀事實和數據換取各階層關注香港面對的挑戰和困難，推動公共政策，使香港更上一層樓。

我們的研究，建基於對現況與潛質的客觀分析，預測香港實有追倫敘趕的，成為第三個國際都會的亮麗前景。我誠若果躍升國際都會，所需的建設不再是小修小補，應重新推行全局大計 (master plan)。

例如對香港文藝的擺布在眼前，國際級大畫師魚貫進駐，藝術品拍賣總額冠絕全球，理應有更多資源支持文藝發展。

每年純利料10億元

我們倡議營建的Sub-Culture回本不用八年，而且開幕後一整年的純利高達10億元，足以增加政府文化藝術支出逾三成。市民有沒有想過鄧朗明先生和馬友友先生邀來長駐西九文化區？又或者Lady Gaga在港定期舉辦演唱會，就如Celine Dion長駐拉斯維加斯一樣？在Sub-Culture的資助下，這一切都有望成真。當西九文化區終年無休舉辦不同文藝活動而座無虛席，還有誰能說香港是文化沙漠？當建成如飛龍般的全球最環保新市鎮，還有誰說香港是個不願保育的石屎森林？

黃金五年內港人對各種軟硬件有極大需求，政府亦有充裕資源，惟社會整體懶惰欠心志。舉例說，若要體驗黃金五年內香港如何擠得水洩不通，到尖沙咀一會就會頓時明白——這國際購物天堂主要地段的銷售總額比倫敦牛津街 (Oxford Street) / 圖騰漢藤路 (Tottenham Court Road) 與紐約第五大道 (Fifth Avenue) 還高。現在香港仍沒有增加商業空間的計劃，日益攀升的租金、票價、經常爆滿的商店、行人路和街道，都在趕客。故此我們須立刻拓展作為購物地標的容量和本領，不然2015年高鐵路通車後，廣州、東莞與深圳這些可在48分鐘內到達尖沙咀總站的逾3000萬富裕城市人口，加上持續擴大的內地旅客，勢將把香港的餐飲購物樂場擠走。

香港的服務業需求擺在眼前，但零售空間供應嚴重不足，市區尤甚。舉例而言，廣東道佔全港總零售額10%，但其所占空間僅為全港舖總空間的2至3%。以確係香港旗艦商場地區的競爭力，我們須增加旅客和本地人的購物用地，並擴闊其服務範圍。前幾年許多供應市民日常生活所需的小商戶 (如傳統酒樓、快餐店和藥房) 被連珠珠寶和時裝品牌店逼走，後者現已連珠廣東道和東莞皇后大道中。根據連鎖物業估價數字，旺角、尖沙咀及銅鑼灣平均主要地段零售租金於2010年上升20至30%，2011年更升逾30%。

故此我們建議在西九龍文化區【圖1】地下營建一個200萬方呎、充滿藝術氣息與文化主題的商場，暫且名為Sub-Culture。內有逾600間商店，以配合尖沙咀旅客與居民所需，以及高鐵路將帶來的旅客。這商場的大小與商店數目跟海港城 (200萬方呎，約700間商店) 相若，毗鄰的圓方則在100萬方呎面積內設有220間商店。

大家應留意，圓方開張時市場表現還相對呆滯，現在卻與海港城一樣繁華，可見此區商場需求之龐大。這一切現在提出興建高鐵路之前，尚沒有將國際旅客帶來這龐大的任何想像。Sub-Culture除了商場提供範圍廣闊的購品與服務外，還有空間讓畫廊、拍賣行及其他藝術與設計行業落腳安頓。

與圓方開張不同，2017年Sub-Culture第一期的100萬方呎，只會增加海港城與圓方總空間的33%面積，其開張時間定於高鐵路通車後的一年正合時宜。而兩



■在商場短棧，租金不斷上下，興建西九Sub-Culture將鞏固香港購物天堂的地位。(新華社圖片)

部分各50萬方呎將在第一期開張以後，每隔兩年開張 (50萬方呎的第二期於2019年開張，而向為50萬方呎的第三期於2021年開張)。

運作模式方面，Sub-Culture應由政府或公營機構興建項目，在項目完成並運作數年後才決定長遠經營模式。純利可達10億元，真正有力支持文化藝術欣賞；收入相等於民政事務局2011至2012年度之文化藝術開支的35%。換句話說，Sub-Culture每年純利可支持文化藝術支出達35%。

我們相信有兩大原因支持投資Sub-Culture計劃：

1. 鞏固尖沙咀全球購物天堂的地位，以及迎接耗資620億元打造、將於2015年通車的廣深港高鐵路帶來的人流。
2. 提高耗資220億元打造的西九龍文化區的服務質素與範圍，為藝術和表演欣賞者提供互惠享受，並產生經常性收入，以支持舉辦文化藝術活動。

提高西九服務範圍

高鐵路2015年底通車以後，廣州、東莞與深圳這些富裕廣東城市逾3000萬人口，可於48分鐘內到達香港，比香港往澳門的船程還短。這些富裕同胞大可乘坐高鐵路來欣賞音樂劇或畫展，留宿一晚後翌日再換Sub-Culture再回家。港鐵公司預測營運首年 (2016年) 乘搭高鐵的香港乘客，每天達9.9萬人次 (雙向) - 即每天約5萬人到港，將為尖沙咀的主要商場構成沉重負擔。現時海港城每天人流已有15萬人次，圓方亦有10萬人次。高鐵路開通的未來四年，到尖沙咀的人流預期每年增幅達10至15%，四年後將比現時增加50至80%。

不要忘記業高鐵路入境的5萬人次，並未計算西九龍文化區帶來的人流。根據2007年財政司司長辦公室的經濟評估，西九龍文化區每天訪客達1.1萬人次；若現在束手不作任何建設，幾年後我們可能要被迫將廣東道變成行人專用區。

西九龍文化區是本港第一個大規模文化藝術區，是香港追趕倫敦和紐約、躍升為國際都會的重要一步。不幸，香港的文化藝術設施未能吸引足夠欣賞者和贊助商維持財政平衡，以收取最多資

助的「九大藝團」(即香港中樂團、香港舞蹈團、香港話劇團、香港管弦樂團、香港小交響樂團、香港芭蕾舞團、城市當代舞蹈團、中英劇團及維多利亞劇團) 為例，票房收入只能填補少於40%的經營成本【圖2】。盈利低企的一個主因是香港人對文化活動興趣缺缺，例如63%倫敦人與33%新加坡人在過去十二個月曾觀看一次表演，但香港人只有21%【圖3】；故西九文化區需其他消費地標或景點促進人流。

3000萬

廣深港高鐵路將於2015年通車，屆時廣州、東莞與深圳地區的3000萬人，可在48分鐘內到達尖沙咀總站。

事實上，全球愈來愈多文化設施在鄰近增添大眾配套，如零售配套促進人流欣賞節目，著名例子為森美術館 (Mori Art Museum)，一個位於日本東京六本木新城54層高森大廈第53層全層的當代藝術館，其難沒國際知名的常設展覽，每年仍能吸引150萬人次造訪。根據《藝術新新聞》(The Art Newspaper) 報道，森美術館在全球最受歡迎藝術館中排第24位，而這些人流大多源自到六本木48萬方呎的商場的購物人流。

醉心文藝始於血拚

西九龍文化區地上的800萬方呎藝術與表演空間，搭配地下200萬方呎的零售空間，相信可吸引更多顧客享用零售的服務，產生強大的外溢效應 (externalities)，正如紐約百老匯的人流，由步行距離以內的商店餐廳所支持。欣賞藝術、五官心靈之感悟，與購物色聲香味的經驗搭配，可媲美佳搭配上美食的享受。

大家可想像得到，許多一開始只是到Sub-Culture購物的訪客被好奇心吸引，於是到西九龍文化區看個展覽或表演，最後跟著藝談一輩子戀愛？這一切的發展，可能只是一個手袋或iPad。這是Sub-Culture帶來的其中一個額外

好處。西九龍文化區管理局2008年收到216億元撥款，至現在建築成本已上升60%，管理層被廣泛指責，資金不足以完成所有原定計劃的設施。政府應評估Sub-Culture之際，將西九龍文化區所有成本調整更新，預留額外成本將兩者連接一起。過短短期內勢難回落，對香港最大的傷害莫過於在成本攀升之際束手無為，任由發展藝術和旅遊業的時機蕪廢。

根據西九龍文化區管理局最新發展計劃，管理局似乎計劃尋求以公私合營模式支付建築成本，但可行與否仍待商榷；如此同時，從政府1998年承諾興建西九龍文化區到現在，香港人已等了整整十三年，西九龍填海區至今依然荒地一塊。故此我們相信西九管理局應考慮盡快申請額外撥款完成所有設施。政府則籌劃將來的Sub-Culture收入填補西九管理局可能出現的虧損。若西九管理局申請額外撥款興建Sub-Culture，可從中獲得每年10億元的盈利，補貼資金短缺和入不敷出的文化設施。

香港的軟硬件需求和發展環環相扣。Sub-Culture不只是一個商場，而是香港躍升國際都會的重要一環，它與我們早前提出西九龍文化區應火速上馬的建議緊密配合。政府和西九管理局應重新檢討現行的文化區開發計劃，額外撥款40億元，即限期展開西九建設工作，在2018年或以前開闢整個項目的25%時才投入服務；為使西九最少25% (200萬方呎) 可於2018年前投入運作，第一階段大部分的目標開張時間，應由2012年提前至2018年。政府應採取主動，為全港市民抓住黃金五年湧入的機遇，將機遇所得「用富於民」，而不是被動的「還富於民」。

興建大型商業設施以增加服務業所需的空間，帶來的界外效應不止此。我們已不止一次提及零售、酒店、餐飲和旅遊等首先受惠於「一國一市場」，這些行業能最先受惠於這些職位並不需要接洽高等教育。所謂「揆個人以魚不如授人以漁」，政府與其煩惱如何為關愛基金籌募項項，倒不如做做服務業，提供極其短缺的空間，讓特別是教育水平相對低的基層市民以至新移民市民力更新，改善生活，不必望天打卦，永遠只能希望政府的「一次性紓困」措施。

此外，新加坡等地，都以整體規劃和大型建設告知全球他們力爭向前的意志，香港經歷社會各方面投資不足的「迷失十年」後，正好重新規劃，落實建設軟硬件，讓港人對自身城市重新拾信心，向世界顯示香港要糾正不足，重新上路。

既然香港不似西方政府般有心無力 (預期黃金五年後的總財政儲備為9500億元，足可重建130次瑪麗醫院或興建100間科技大學)，我們最急的就是安身立命，讓自己亂堆的沙包把港人惹怒。政府應從大眾豪爽更斯作風 (《聖誕頌歌》(A Christmas Carol) 中學到，像史古基 (Scrooge) 般當一個守財奴，最後對自己和他身邊的人都毫無好處。

港人應重新憶起七八十年代賴以成功的不衰不息，奮發打拚精神，將我們的公私資金投資在香港的軟硬件上，為八九十年代提供未來五十年表演的大舞台。

另外，早前鬧得滿城沸騰的「中港矛盾」以至「蝗蟲論」，歸根究底其中一個重要因素是零售空間不足：內地旅客來港消費購物，金舖名店進駐彌敦道、皇后大道中以山頂凌霄閣，租金被搶下把本地涼茶店、酒樓等逼走不在話下；高租金還直接扼殺不少雄心壯志的企業家的創業夢想。這樣的情況下本地人對內地旅客有所反感可以理解。

產業多元舒緩矛盾

由政府 (或公營機構) 帶頭營建大型商業設施，既可以避免租金瘋狂上升以至趕走顧客，更重要的是可以提供較廉租的空間以容納新企業、社會企業以及香港十分蓬勃的非政府組織 (NGO) 等「租金難民」(rent refugees)，以及畫廊、錄音室等文藝創意工業，長遠而言正好促進香港的產業多元化。

如此一來，訪港旅客不必在廣東道名店外大排長龍，日曬雨淋；年輕人也有空間開一番事業，努力打拼；社企和非政府組織不必日夜憂嘆租金高昂；文藝創作者也有容身之所……魚與熊掌兼得，自由行來港的同胞不再是本土小店結業的「元兇」，而是為三代香港人帶來無限發展機遇的貴賓。正如來自歐美澳加日法等國的顧客，香港向來一視同仁，力求賓至如歸。

或許有人擔心大量增建商場會否把商業物業市場，我們認為恰恰相反，香港真正需要更多的空間以保持長遠穩定，而又可持續的增長前景，這正是讓一個國際都會 (World City) 和一般國際城市 (International City) 不同的「流動生成更多流動」(Flows Beget Flows)。有更多商業空間容納更多人才、資金流、顧客流，將帶來更多人才、資金和商機。在港的法國、日本、意大利人不斷增加便是明證。

黃金五年內商場無幾，人才濟濟，資金充裕，讓香港把一百七十年發展過程中所不足不滿之處，一次過糾正，為香港發史中最好好半世紀的黃金五十年奠基。只是可能社會 (包括發展地區) 都忘記了香港在七八十年代的增長市場如何運作：時夕香港第一次高增長期，發展商推出任何物業都快速售罄，加推銷售反應只有更加賺錢，可謂「既難賺 (margin) 又難賺 (volume)」。身處黃金五年的香港正經歷「第二次高增長期」，因此香港經濟才恍似百毒不侵，當全球面對需求不足時我們卻被強大外來需求不斷擠壓出包括過剩揮之不去的社會問題。

當守財奴有害無益

上海、新加坡等地，都以整體規劃和大型建設告知全球他們力爭向前的意志，香港經歷社會各方面投資不足的「迷失十年」後，正好重新規劃，落實建設軟硬件，讓港人對自身城市重新拾信心，向世界顯示香港要糾正不足，重新上路。

既然香港不似西方政府般有心無力 (預期黃金五年後的總財政儲備為9500億元，足可重建130次瑪麗醫院或興建100間科技大學)，我們最急的就是安身立命，讓自己亂堆的沙包把港人惹怒。政府應從大眾豪爽更斯作風 (《聖誕頌歌》(A Christmas Carol) 中學到，像史古基 (Scrooge) 般當一個守財奴，最後對自己和他身邊的人都毫無好處。

港人應重新憶起七八十年代賴以成功的不衰不息，奮發打拚精神，將我們的公私資金投資在香港的軟硬件上，為八九十年代提供未來五十年表演的大舞台。

