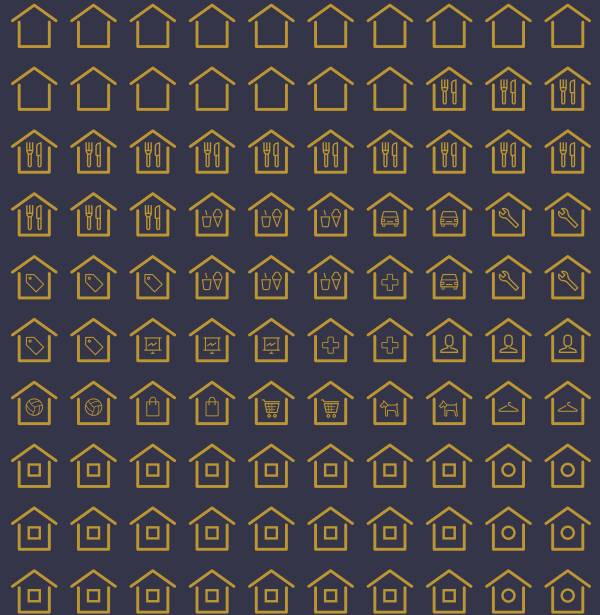




**鋪鋪為營**

西營盤街鋪經營調查

## 如果…西營盤是只有100間街舖的社區



-  空置待租17間
-  食肆16間
-  小食、飲料店6間
-  地產代理5間
-  水電工程4間
-   汽車維修、髮型屋、
-   中西醫診所、補習社各3間
-    興趣班、時裝店、超市、
-   寵物店及洗衣店各2間
-  其中24個由不同行業
- 各佔一個舖位經營
-  而最後6個舖位，
- 則存在45個行業

## 如果把2017年3月的 西營盤幻化成 100間街鋪的社區， 會是甚麼景象？

SYP



如果……西營盤只有100間街鋪，並不代表居民有100個消費選擇，因為會有

17 間



街鋪空置待租。

有人承租的83個鋪位中，會有

16 間食肆，



另外只提供小食或飲料外賣的店鋪也有



6 間，

街坊們仍然有不少飲食選擇。

其餘較多的行業會是

地產代理

5 間、



水電工程

4 間、



汽車維修、

髮型屋、

中西醫診所、

補習社

3 間。



而社區中仍能找到  
興趣班、  
時裝店、  
超市、  
寵物店及  
洗衣店



2 間。

這14種是區內最常見街鋪類型，它們佔用了70個鋪位。

餘下30間街鋪，其中24個由不同行業各佔一個鋪位經營，由銀行、咖啡廳、參茸海味、到蔬果、肉食、雜貨店、按摩沐足等一應俱全。而最後6個鋪位，則存在45個行業，繼續為居民、為商業活動提供服務。

可幸的是，西營盤並不只有100間店鋪在經營：

共**七百多**家街鋪散佈在區內二百多所大廈，涉及九十多個不同類別，為人提供多元化的生活選擇。



## 街舖的價值

在西營盤生活，沒有接駁多個屋苑的天橋系統，出行離不開街道，街道除了供人們行走，也為店舖提供經營場所。街舖是街道的其中一部份：招牌、櫺窗影響著街道景緻，店主店員與顧客互動給予社區活力，人們在街道上溝通交流構建社區網絡，店舖類型數量為區外人提供了解社區的第一印象。

隨著2015年鐵路開通，更多區外人對印象中的「舊區」產生興趣，為了一探究竟走進西營盤。但當發現外國餐廳蜂擁而至，與腦海中的固有印象產生衝突，愈來愈多訪客提出一個疑問：這是否就是「士紳化」在社區的表現？

街舖的價值，在於提供更多元的消費選擇、提供營商工作空間、提供資訊交流空間。在社區士紳化過程中，更高檔、更高消費的店舖取代了原有的文具店和水電工程店，令居民有感生活在短短數年間變得不如以往便利、街道亦變了另一個模樣。

情感上，我們不難感覺到社區變得更好，或變得更差。但我們不可單一憑情感去斷言社區變化，因此長春社文化古蹟資源中心(CACHE)自2015年1月開展了「西營盤社區店研究計劃」。每季定期為西營盤區內街舖進行行業統計。至2017年3月，共進行十次統計調查，獲取街舖變遷情況數據，亦可從數據上反映地區現況，期望為社區的「感覺」帶來一點思緒；嘗試以數據顯現「士紳化」的現象；為討論社區的未來提供更多資料。

2016年8月本研究計劃獲得太古集團慈善信託基金資助，進行為期一年的公眾推廣計劃，透過導賞活動及刊物，期望能把研究成果與大眾分享。

### 項目時間表

統計時間表，有標示為進行統計月份

JAN15 MAR15 JUN15 SEP15 DEC15 MAR16 JUN16 SEP16 DEC16 MAR17







成  
第二街  
15號

錦成肉食公司

辣椒仔豆腐店

9512 7169

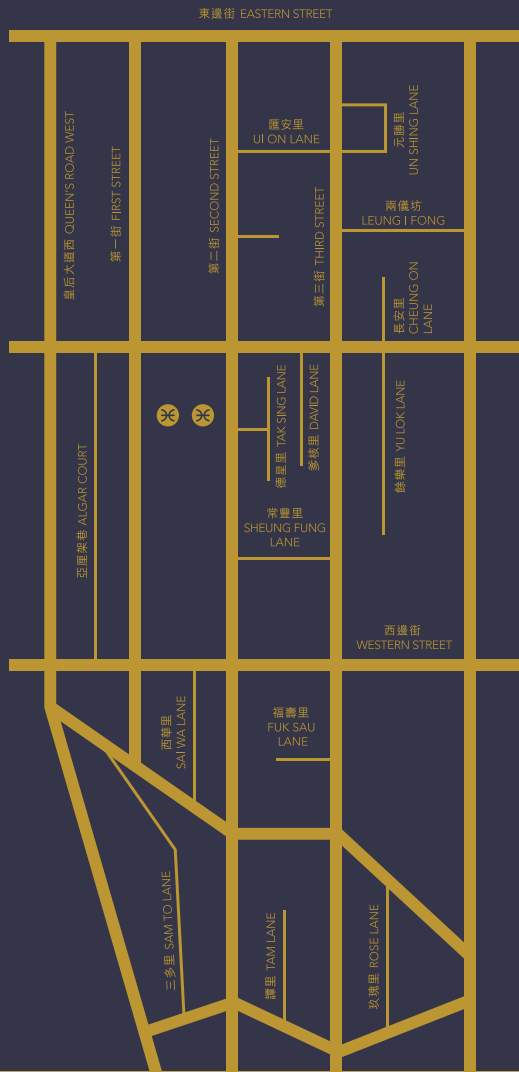
BEST FORTUNE  
THE NEW FORTUNE

心  
心

利  
利

利  
利

## 研究區 範圍



東邊街 EASTERN STREET

皇后大道西 QUEEN'S ROAD WEST

第一街 FIRST STREET

第二街 SECOND STREET

第三街 THIRD STREET

匯安里

UI ON LANE

元勝里

UN SHING LANE

兩儀坊

LEUNG I FONG

長安里

CHEUNG ON LANE

亞里巷 ALGAR COURT



德星里 TAK SING LANE

多發里 DAVID LANE

常豐里

SHEUNG FUNG LANE

餘康里 YU LOK LANE

西邊街

WESTERN STREET

西華里

SUI WA LANE

福壽里

FUK SAU LANE

三多里 SAM TO LANE

譚里

TAM LANE

玫瑰里

ROSE LANE

## 基本數據



統計範圍街道數目

11 條行車道路

7 條非行車巷里



統計範圍

約 11.3 公頃

(稍大於半個維多利亞公園)



統計範圍大廈數目

258 幢



總追蹤舖位數目

728 個

會出現舖位用途分類

92 種



統計區內共有

243 個舖位於統計

期內會出現轉換 (33.4%)

## 街道數據 (2017年3月數據)



最多街舖街道

皇后大道西

共有街舖 131 間



最少街舖街道

東邊街

共有街舖 21 間



25.53% 第一街街舖

空置, 是統計區內  
七條街道中最高

正街空置率為 0%,

統計區內正街共有舖位31間

東邊街只有 5% 空置率,

即只有 1 所吉舖



高街以往是「車房街」, 高峰

期會有不少於 20 間車房。

現時車房只餘下 9 間, 而食

肆則有 24 間, 是全統計區

最多食肆街道

## 比較2015年1月至 2017年3月行業統計

10次調查的空置率於  
**14.8%**至**16.6%**浮動

統計區內**食肆**  
由**101**間增加至**114**間，  
增長**13%**

**洗衣店**(包括自助洗衣店)  
由**8**間增加至**12**間，  
增長率**50%**

**地產代理舖頭**數目穩定，  
十次統計中數字在  
**33-37**間浮動

過去兩年，**五金工程**及  
**服裝零售**的舖頭各下跌了  
**8**間，跌幅分別**20%**及**38%**

統計期內並沒有**大型連鎖**  
**零售**開業或結業，  
數目維持**13**間

## 樓宇統計

統計區  
平均樓齡**43.4**年

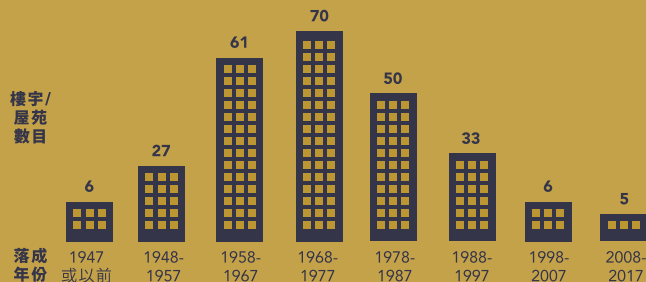
五十年或以上  
樓宇/屋苑共  
**94**座(36.4%)

五十年或以上  
樓宇/屋苑共  
提供街舖  
**205**個(28.2%)

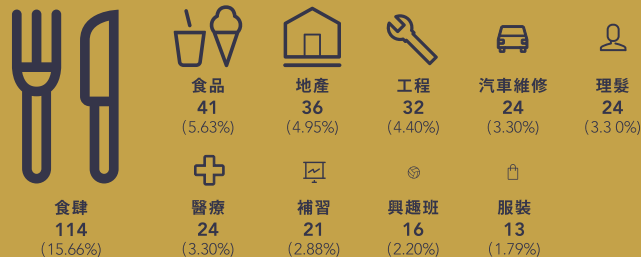
五十年或以上  
樓宇/屋苑街舖  
空置率為  
**22.9%**

本文所引用數據，除非經特別指  
明，否則以2017年3月30日統計數  
據為依據。

## 樓宇落成年期分佈



## 十大常見行業 (2017年3月數據)



## 空置店舖及十大常見行業走勢 Dec 2014 - Mar 2017

吉舖	108-122 間	工程	32-40 間	補習	21-24 間
食肆	100-114 間	汽車維修	24-27 間	興趣班	11-16 間
食品	41-46 間	理髮	23-26 間	服裝	11-21 間
地產	33-37 間	醫療	21-24 間		

## 統計小結

綜觀十次統計數據，街舖空置情況保持穩定，空置率介乎14.8%至16.6%。統計期內水電工程及服裝零售的店舖數目分別下跌兩成及三成八，但仍屬區內十大常見的街舖類型，而食肆數目則增長一成三。

從多元性來看，行業數目亦沒有大幅度下降，有行業如沖晒店從統計區內消失，亦有新行業出現。基於研究限制，統計結果並未能反映食肆的消費力升跌情況，但西營盤飲食業的確持續增長。

於統計期內，區內街舖總數下跌，除了有部份小舖位被打通成為大舖外，部份樓宇被拆卸重建亦是原因之一。

透過過去兩年調查，發現到近十年來區內重建後落成的住宅樓宇地舖數目偏低。發展商傾向提供面積較大的舖位，租予連鎖超市或大型食肆等經營。

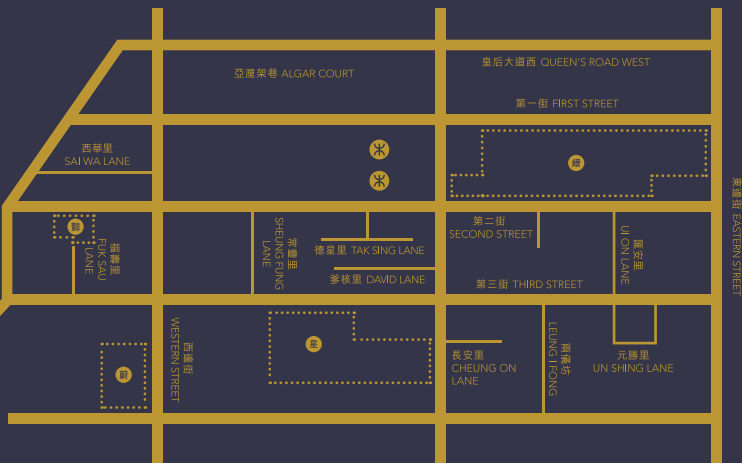
新落成樓盤佔地較廣但舖位數目偏低，統計區內2007年後共有4個住宅樓盤落成，包括兩個市區重建局項目(星鑽、縉城峰)，合共提供13個舖位。

### 十年落成樓盤舖位數目

樓盤名稱	入伙年份	舖位數目
懿山	2014	1
蔚峰	2013	2
星鑽	2016	1
縉城峰	2009	9

## 統計區內近十年落成樓盤分佈

(由左至右: 懿山、蔚峰、星鑽、縉城峰)



區內樓齡偏大，是不爭的事實，社區重建個案接踵而至。統計區內258幢大廈／屋苑中，平均樓齡是43.4年。其中樓齡超越五十年的共有94幢。自2011年強拍門檻被調低後，舊區的重建潛力被大幅提升。

調查所追蹤內728個舖位中，共有205個身處於超越五十年樓齡的建築之中。此205個舖位空置率為23.0%，比區內整體空置率為高。

新落成樓盤以高牆取代舖位；樓齡高的樓宇地面空間被丟空，兩者削弱街舖在社區的影響力，令街道只餘下作為通道、通風功能，景緻亦會變得單調。



## 街道的主角

---

西營盤自19世紀中葉開始發展，沿山而上建立起一條又一條馬路，兩旁建有民居、倉庫、工場。一個露天市集更出現在西營盤的中軸線—正街上。1969年香港大學亞洲研究中心一項關於香港小販的調查，研究正街小販及兩旁街舖行業種類，共統計**366檔小販**，其中約**54%為蔬果檔**，另有**15%售賣醃製食品**等食材，**12%出售掃帚毛巾**等家品。而正街兩旁亦有**130間售賣蔬果的街舖**。

轉眼數十年，今天的西營盤街舖已不再是蔬果店的天下，統計區內共**728間街舖**，**蔬果只佔其中的9間**，取而代之的是**113間食肆**（15.7%）成為街舖主流。然而，食肆仍不是西營盤最常見的街道景觀，皆因更多的街舖出現空置情況。

2015年西港島線完全開通，傳媒爭相報道西營盤的食買玩熱點，亦有報道開始關注區內物業舖位的升值潛力。鐵路開通兩年多，街道未有變成大商場，反而是招租廣告展示場。

---

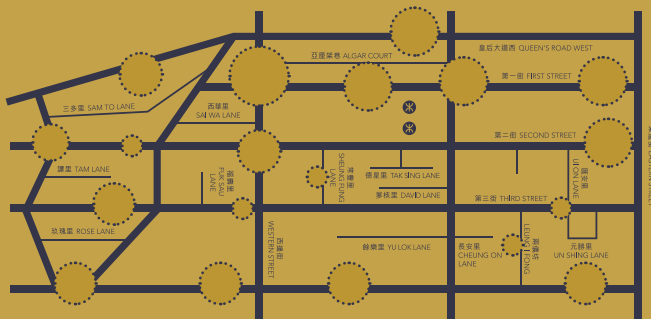


## 舖位空置

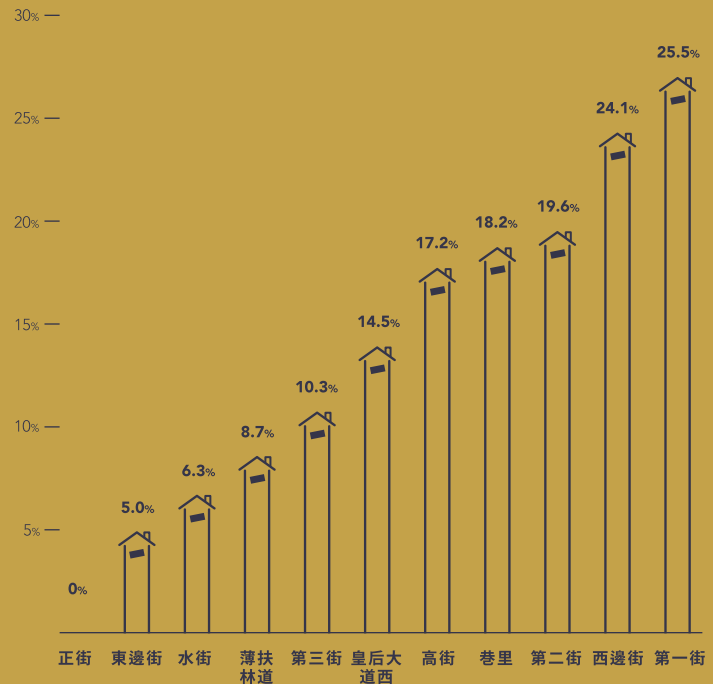
店舖空置浪費了營商空間、浪費建構社區網絡的空間，空置連連亦減少人們於街道上停留的時間。

根據2017年3月統計，  
研究區內共有空置舖位(吉舖)

**121**間，空置率16.7%。吉舖並不會平均分佈於社區，  
下圖為研究區內吉舖分佈：



## 街道街舖空置率



本文所引用數據，除非經特別指明，否則以2017年3月30日統計數據為依據。

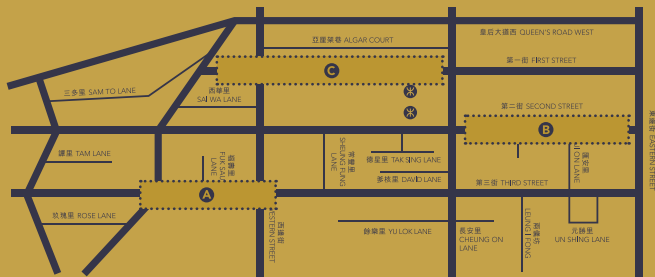
## 舖位空置

舖位空置原因各有不同，有街道的古舖零散分佈，亦有數十間吉舖聚集於同一路口的景況。空置率最高的街區分別為：

**第二街(薄扶林道至西邊街段)(圖A區) 空置率 40%。**

**第二街(正街至東邊街段)(圖B區) 空置率 36.8%；**

**第一街(薄扶林道至正街段)(圖C區)，空置率 30.9%；**



三個空置率最高的街區皆鄰近地鐵站出口，卻最為冷清，與不少人腦海中「鐵路帶來人流，有利經營」的印象並不相符。



區內並不難發現重門深鎖的鐵閘，  
滿佈招租廣告。

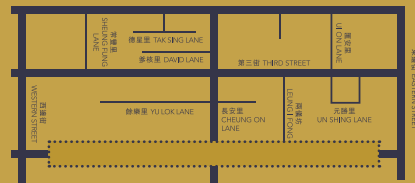


## 高街蘇豪化

倒是兩街之隔的高街，80年代汽車維修及工程相關行業成行成市，街坊回憶高峰期超過20間汽車維修在高街經營。到了今天，已成為各式食肆匯聚場所，仿似成為港島的新蘇豪。

高街食肆湧現，早於鐵路通車前一、兩年開始。若只計算西邊街至東邊街一段高街，**2015年1月份數據**，高街有**街舖82間**，其中**食肆25間**(30.5%)，**汽車維修8間**(9.8%)，**工程店3間**(2.4%)，**空置5間**，空置率6.1%。

到**2017年3月**，同路段有**街舖83個**中，包括**食肆23間**(27.7%)**汽車維修**只餘下**6間**(6.3%)，**工程店3間**(2.4%)，**空置12間**，空置率14.5%，稍低於全區空置率。



### 高街（東邊街至西邊街段）

	2015年1月	2017年3月
街舖數目	82 間	83 間
食肆	25 間	23 間
汽車維修	8 間	6 間
工程	3 間	3 間
空置率	6.1%	14.5%

從空置率上看到，當西營盤站開通時，高街空置率只有6.1%，比統計區整體空置率低得多。但經過兩年時間，空置情況已上升至整區平均水平，食肆數目微跌2間，但同時汽車維修店亦只餘下6所。

要從高街看西營盤的士紳化，會發現車房的確漸漸消失於街區，但從街景中取代它們的並不是高消費的食肆，而是拉下鐵閘的空置舖位。

本文所引用數據，除非經特別指明，否則以2017年3月30日統計數據為依據。

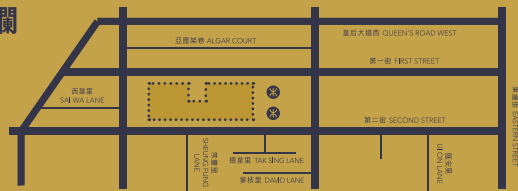
## 重建

從社區調查中，除了記錄了店舖的變化外，還有樓宇的轉變。

自2010年五十年以上樓齡樓宇強制拍賣門檻由九成下調至八成，即當有人或公司擁有某地段八成業權，便可向土地審裁處申請把餘下業權強制拍賣。強制拍賣被視為方便發展商收購樓宇，及強逼舊樓業主「賤賣」物業的方法。更多發展商留意到西營盤的重建潛力，近年亦有不少中、小型重建項目於區內展開。根據統計，2017年區內有36.4%樓宇樓齡為五十年以上，涉及205個舖位。當這些建築要拔起重建，落成後的樓盤又會為社區來帶另一個故事篇章。

社區風貌每月皆出現變化，如果社區是一個生物體，大廈就像當中的細胞一樣，新陳代謝以重建形式出現，改變社區景象。小型重建拆去三、四座大廈，拔地而起一座牙籤樓；有時候則像大手術一樣，砍掉二、三十座大樓，把整個街區重新規劃。

## 街舖變圍欄



要了解更新西營盤區的大手術，需由西園說起。

1974年香港房屋協會推出「市區改善計劃」，目標為改善市區內居住環境、增加社區設施；把欠缺消防設施及環境欠佳的戰前樓宇重建為新式住宅樓宇，位於第一街/第二街的屋苑西園即為此計劃下的產物。1977年房協對第一街/第二街十多幢戰前樓宇進行收購，佔地2萬多平方呎，並於1982年建成一個兩幢各29層高的私人屋苑。

### 西園資訊

入伙日期：1982年8月

佔地：2萬多平方呎

單位數目：432個

街舖數目：2個



西園1982年落成照片（圖片來源：香港房屋協會）

## 街舖變圍欄

落成時的西園與周邊環境截然不同，一幢戰前唐樓約佔地800平方呎，西園則是佔地2萬多平方呎的巨物。29層高亦比唐樓群高出三、四倍。同時，西園於面臨第二街一面使用了一道通花混凝土圍牆分隔了屋苑的內外範圍，與街道另一面的一列商舖形成對比。

屋苑基座用作提供社區設施用地，以滿足社區需要。現時共有4個社會服務單位提供



直至今日，西園的通花圍欄與行車道之隔的街舖仍然構成對比

青年、家庭及長者服務。西園面臨第一街則提供2個舖位作零售用途，現時有一所大型連鎖超市經營。

「市區改善計劃」推出時具有三個目的：為改善市區居住環境、為市民提供現代化居所及保持舊區濃厚的社區性聯繫。明顯地，當年房協建設屋苑時並不以街舖作為保持社區性聯繫的方法，而是選擇為西營盤居民們提供社區設施和大型零售空間。



西園2017年

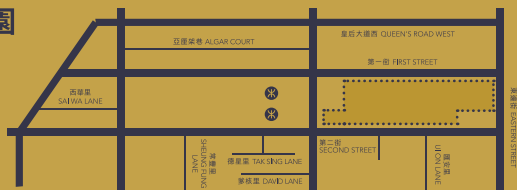
大型市區重建的特別之處是新樓盤佔地較廣，有潛力對社區景觀、佈局、設計構成較大影響。西園落成後至今，已有六十多幢住宅樓宇相繼於區內落成，大部份屬於中、小

規模（數千至一萬平方呎）的重建項目，只有少量樓盤採用圍牆取代街舖方式設計，直至千禧年後落成的單幢樓宇仍能提供數個街舖出租招商。



2002年入伙的「雅賢軒」屬小規模重建盤，仍留有街舖，現時舖位經營售賣肉食、家禽、服裝等行業

## 街鋪變花園



西園後西營盤的另一個大型重建個案為位於第一街/第二街之間的縉城峰。

第一街/第二街重建計劃於2002年11月公佈，清拆共三十幢，大多樓齡超越四十年的住宅，計劃重建成500個住宅單位及提供約4千平方呎零售空間。項目於2009年落成，建有兩幢各36層住宅樓宇。



縉城峰的休憩空間及街鋪

### 縉城峰資訊

入伙日期: 2009年10月

佔地: 3萬5千多平方呎

單位數目: 432個

街鋪數目: 2個

項目亦有提供社區設施，於建築物基座設有一所護老院及長者中心。而靠近第二街處則設有一個**7000**平方呎的公共空間，公共空間旁設有2間街鋪，現時分別為一所連鎖超市及西餐廳在內經營。

整個樓盤共提供**9**間舖位作出租之用，其中於第一街方向提供6間舖位，根據**2017年3**月份調查，此**6**間舖位共有**2**間補習社、**1**間食肆、**1**間食品店、**1**間美容院及**1**間古舖。



縉城峰於第一街的街景

## 街舖變花園

對比西園及縉城峰的個案，可發現1980年代及2000年代兩個大型市區重建項目中加入不同社區及住屋理念：

當在街道除去20多個舖位的建築群後，西園提供大量的社區設施空間，同時以圍牆於社區中為居民分隔出一個

平台花園，提供舖位不多，主要為連鎖超市的經營空間。縉城峰則提供公眾休憩空間及一所長者中心，同時提供舖位作連鎖超市、食肆、補習社等用途。除此以外，縉城峰於第一街近東邊街位置用作停車場用途，為社區景觀留下一道高高的牆壁。

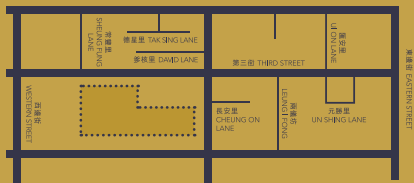


縉城峰停車場出入口附近街景



第一街同一位置，縉城峰(上圖)及對面樓宇(下圖)所提供之街舖

## 街舖變高牆



緡城峰的基座仍提供10間街舖，2016年落成的「星鑽」卻只有1間街舖的經營空間。

星鑽屬於市區重建局2005年公佈「第三街/餘樂里/正街項目」，拆卸共16幢住宅，重建成樓高30層住宅大廈。市區重建局表示項目目的為提供500平方呎以下住宅單位，並提供「重塑昔日巷里的特色為主題的公眾休憩用地」。



星鑽(左)與行車線對面的裕德大廈同樣未有於第三街提供街舖

### 星鑽資訊

入伙日期：2016年6月

佔地：2萬多平方呎

單位數目：255個

街舖數目：1個

重建範圍包括拆卸西營盤區內一條名為「餘樂里」的巷里，該巷里拆卸時共有16座兩、三層高民房，地舖用作倉庫或開放各種工場，生產象牙、木器、掃帚或進行印刷、加工等行業，是二十世紀中後期香港家庭式工業的縮影。

落成後的星鑽把面向第三街的單邊用作行人及汽車出入口，並設有1間舖位。



星鑽於住宅及停車場出入口間提供一間舖位

原有餘樂里則成為「懷舊主題公園」，提供1萬多平方呎休憩空間。星鑽與緡城峰同樣地以「提供休憩空間」作為改變社區景況的方法，休憩空間內保留餘樂里原有四幢唐樓。可惜該四幢唐樓未有保留原有的樓層地板及木樓梯，亦未能顯示出昔日工場或民居使用空間的方法。



餘樂里留下的唐樓用作休憩空間



## 街舖變高牆

餘樂里被重建前擁有緊密的社區聯繫，街坊們亦會合作舉辦如盂蘭勝會等節慶活動。但新的「懷舊公園」則放置了數個取材自「舊香港」的銅像，卻未有扣連以往餘樂里的歷史特色。更甚者，休憩空間採取了不利進行社區活動設計，於長橈間放置通花屏風，靠近正街的一幅空地亦建有混凝土花槽，扼殺了

使用空間作居民聯繫、社區節慶活動的機會。

從縉城峰及星鑽例子，可看到大型重建項目正構建一個少街舖、少街道生活的社區；倒是更著重會所、停車設備；著重跨區流動、跨區就業、跨區消費；著重屋苑內居民互動、為居民提供與外界有分隔的居所。



“長橈間中放置通花屏風(左圖)、空地用的混凝土花槽及銅像(右圖)”









## 關於長春社文化古蹟資源中心

---

CACHe於2005年成立，一直積極舉辦古蹟保育活動。我們將繼續秉承宗旨，推廣香港歷史文化，建立知識交流平台，鼓勵大眾參與社區文化遺產保育，建立社區身份認同。

