

八成半港人支持建地下城

港人港事戴慶成taihingshing@gmail.com香港政府長期面對人口增加、土地不足，以及樓價持續高企等居住與發展問題，早前發展郊野公園及維港填海等構想因環保團體反對而作罷，港府轉而研究發展地下空間。去年11月，港府規劃署和土木工程拓展署展開“城市地下空間發展”首階段公眾諮詢，探討在尖沙咀九龍公園、銅鑼灣維多利亞公園，以及灣仔修頓遊樂場發展地下空間的潛力。調查顯示八成半受訪港人支持建地下城；受訪專家都認為，香港應趕上國際城市發展地下空間的步伐。香港土地資源有限，地面空間插針難入。近年一直為尋地發展苦苦思量的特區政府，早前轉而積極探討開闢地下空間，研究在九龍公園、維多利亞公園和修頓遊樂場打造三大地下城，供作零售、飲食、小區設施等發展。

據香港政府統計處的推斷，2043年香港人口將由目前的約700萬急增至822萬，對土地需求有增無減。面對人口增加、土地不足，以及樓價高企不下等問題，港府曾提出在維港以外填海及發展郊野公園等建議，但都遭到環保團體反對。

有鑑於此，港府近來改變策略，著力研究發展地下空間，以騰出地面土地進行發展。首階段選址：九龍公園 維園及修頓遊樂場

去年11月，香港規劃署和土木工程拓展署展開“城市地下空間發展：策略性地區先導研究”首階段公眾諮詢，探討在尖沙咀九龍公園、銅鑼灣維多利亞公園和灣仔修頓遊樂場發展地下空間。為期三個月的諮詢期將於2月6日結束。

香港土木工程拓展署總土力工程師何英傑介紹“城市地下空間發展”項目時指出，三大地下城以九龍公園及維園規模最大，當中九龍公園條件較成熟，當局已圈選三個位置，發展最多四層的地下空間，包括近栢麗大道入口及海防道與九龍公園徑交界處等。

他說，九龍公園地下空間長度約600米，規模與日本福岡天神地下街相若，若落實發展，可參照當地經驗，在提供零售、飲食及休閒設施以外設置公共空間；而海防地道下空間可研究作停車場用途，改善區內車位長久不足問題。

何英傑還表示，由於地鐵尖沙咀站及尖東站已設地下行人網絡，九龍公園地下空間可進一步完善區內行人網絡，接駁至尖沙咀西，包括西九文化區和高鐵西九龍總站等，並擬在最底一層連接至尖沙咀站、北京道及柯士甸道一帶。

三個項目中，維園地下空間規模最大。根據當局的初步構思，維園草坪下方可發展為三層地下空間，並接駁至鄰近的天後站和銅鑼灣站，也可研究能否與擬建的北港島線連接。至於市民能否在雨天由時代廣場地底步行至崇光百貨“購物無阻”，仍須研究。

何英傑說：“維園適合一家大小休憩，也可考慮合家歡用途，提供更多康樂及體育設施，也可設表演場地等綜合用途空間。”

至於灣仔修頓遊樂場，由於下方的地下空間面積較小，若要作三層建設，火警疏散時存在風險，當局暫建議只發展兩層。用途方面，則與其他區域大同小異。此處的優勢是鄰近港鐵灣仔站，同時也可接駁告士打道和利東街。概念方案也將展開公眾諮詢

香港發展局局長陳茂波本月11日出席立法會會議時指出，去年11月份，當局就項目展開“公眾參與”，曾諮詢城規會、海濱事務委員會、區議會。他透露，民意調查顯示，八成半受訪港人支持地下空間發展；首階段“公眾參與”完成後將著手概念方案和技術評估，估計在2018年完成，其後就概念方案展開第二階段的公眾參與。

陳茂波指出，暫時未能提供地下空間發展的先後次序，部分地面商舖擔心地下城會影響生意，但政府認為地下城若不規劃商業設施，“成本效益回報會很低”。

在地下興建博物館、游泳館、酒店或音樂館等設施，在不同國家或地區已有頗長一段時間。隨著城市的發展，地面空間日益彌足珍貴，近年來有越來越多城市將目光移向發展地下空間。專家：地下城是大城市發展趨勢說到廣為人知的地下城，不得不提到位於加拿大的蒙特利爾市。該城市的地下城發展超過50年，除了有大學、博物館、鐵路站等設施，還有住宅。當局也巧妙利用地下空間發展商業，引入寫字樓和戲院等設施，吸引人流。據估計，那裡已有高達10萬人在地下生活，每天人流更高達50萬人次。

相比之下，香港對地下空間的利用程度較低。數據顯示，香港目前對地下空間的廣泛應用，主要是用作港鐵站、鐵路隧道、公路隧道或行人通道，較大規模的例子是連接尖沙咀和尖東站及周邊商場的地下通道，還有銅鑼灣東角地道下行人通道及零售設施；其他利用地下空間的，主要是一些建築物的地庫停車場或部分商場。朱家健：香港應與國際城市同步

2004年，港府首次提出在銅鑼灣發展地下購物街，以疏導人流、增加商業空間，但後來運輸署承認，在已發展的舊區發展地下城，有不少阻礙，包括隧道太窄、地底設施林立，在技術上有困難，結果不了了之。

早年曾撰文支持香港發展地下城的（中國）全國港澳研究會會員朱家健接受《聯合早報》訪問時指出，發展地下城有數大好處。首先，地下城大幅騰出了地下可用的空間，多出的空間可用作休憩用地等，可以給該區使用者更多空間感，以及釋放更多優質地面用地作其他發展。

其次，從經濟角度而言，地下空間可用作交通或公共設施通道、停車場、商場等設施。若能控制地下空間的溫度和濕度，更可發展成爲儲存倉庫、大型圖書館、汗水處理廠等。

朱家健指出，爲了解決土地荒，許多國家近年都在籌備或發展道路地下化，以解決地少人多帶來的問題。其中，新加坡地下空間的運用值得香港借鏡。

他說：“新加坡烏節路一帶已設有地下街，而新加坡政府並不滿足于此，繼續探索其他地下發展的可能，例如在2009年委託機構進行研究，探討在科學園地底再建設‘地下科學城’，可讓數千名科學研究人員在內工作。”

朱家健認爲，新加坡積極向地下發展，香港不應落後于人。事實上，港人對在地下活動毫不陌生，平常搭港鐵、在商場地庫閒逛等已習慣。

朱家健強調：“地下城將會是有規模大城市的發展趨勢，香港沒理由不把握機會，與其他國際級城市同步。”謝偉銓：香港不應再落後

香港前建築測量及都市規劃界立法會議員謝偉銓也認爲，與香港鄰近的新加坡，土地面積較少，過去一直大規模填海造地，也早已于上世紀90年代推動發展地下空間，把部分公共設施及交通系統轉到地下，同時提供休閒設施。因此，香港開拓地下空間的步伐不應再落後于人。

謝偉銓提醒說，發展地下空間，可開拓額外公共空間，也可重組基建設施，配合小區發展需要，與地面發展產生協同效應，但同時也要考慮一些問題，如地下發展吸引更多人流，會否對路面帶來更多壓力？由於地下空間長時間需要照明及通風，又會否帶來更大的能源消耗而增加碳排放，影響地面空氣質素？

他說：“若以上問題都能在決定大規模發展前仔細考慮和解決，‘向下發展’、開闢另一片天地，相信對香港的長遠發展和競爭力會有積極效應。”發展城市地下空間問題多港府爲了減輕地面的負荷，將就三個市區地下空間初步總綱圖諮詢公眾，希望釋放更多空間發展以及優化市區連接網絡。

參考外國發展地下空間的經驗，香港若要發展地下城，將會面對不少難題。

其中，挖掘工程是一個大難題。**香港測量師學會**工料測量組常務主席黃國良指出，發展地下空間的費用，一般較地面工程貴，主要是因爲工程涉及挖掘、興建護土牆、保護支撐等工序。

他還說，在已發展地區的地底，一般都會有電纜、水管等基礎設施，挖掘開發地下空間將面對居民或大廈斷水斷電的嚴峻挑戰，工程難度甚高。土地權益恐造成權屬和管理問題

朱家健則指出，權益是另一問題。被挑選作為地下城的土地位置和附近地段的房地產持有人和持份者，難免會擔心地下城對自身的影響。

若當局未能協調各方的權益，包括地下城建成後的權屬和管理，恐怕會引起強大阻力。

他說：“香港仍未普及地下城概念，要社會廣泛接受，一定要循序漸進。我估計，從建造地下城的招標、批准許可、審批到興建，都會在目前民粹化的香港社會遇到阻力，為項目能否落成增加變數。”

何英傑承認，九龍公園、維園和修頓遊樂場皆屬於政府土地，（權益）暫時不是重要的考慮課題，但若要連接行人通道至地面，或可能觸及私人土地，所以香港土木工程拓展署會主要考慮運用政府道路下的空間。何英傑：發展地下空間香港“需時不用數十年”

何英傑強調，研究第一階段諮詢將於今年2月完成，署方分析意見後將撰寫報告，並進行技術及財務評估，以及擬備初步地下空間總圖，再進行第二階段諮詢。

何英傑預計，第二階段諮詢可在今年年底前開展，但施工日期則難以預計。外國發展地下空間有“需時數十年”的例子，何英傑相信香港不用數十年之久，但也“不會是幾年這麼簡單”。