



前言	自序
6	5

## 第一部分 緒論

商場緣起	10
略述西方現代購物場所	14
略述香港現代購物場所	20
定義與分類	43

## 第二部分 香港商場特質的綜合分析

街市與商場的零售與空間演變	50
商場與行人天橋及大廈平台系統	58
商場中庭的發展	65
香港商場的招牌與標示	77

## 第三部分 私營商場發展史

一九六〇年代以前	90
告羅士打行購物拱廊／香檳大廈商場／萬宜大廈商場	
一九六〇至七〇年代	107
太子大廈商場／海運大廈與海港城／太安樓商場／	
美孚新邨商場／新世界中心商場／旺角的商場	
一九八〇年代	146
置地廣場中庭／德福廣場／置富南區廣場／尖東的商場／	
尖沙咀中心與帝國中心／建新中心／太古城中心／	
沙田市中心的商場／新城市廣場／信德中心商場／	
中港城／大埔超級城／杏花新城／黃埔新天地／	
屯門市廣場／太古廣場	

## 自序

一九九〇年代	239
荃灣廣場／新都會廣場／天水圍的私營商場／希慎的利園區／時代廣場／西九龍中心／又一城／新世紀廣場／海怡廣場與青衣城	
千禧年代以後	290
奧海城／東薈城／朗豪坊購物商場／apm／Megabox／圓方／荃新天地與荃新天地2／K11購物藝術館	

## 第四部分 公營商場發展史

香港房屋委員會商場	334
領展房地產投資信託基金商場	341
一九六〇至七〇年代	347
華富中心／愛民廣場／環翠商場	
一九八〇至九〇年代	360
九龍中部的屋邨商場／黃大仙中心／樂富廣場／馬鞍山的商場／利東商場／長發廣場／太和廣場／將軍澳的公營商場／翠屏（北）商場／天水圍的公營商場／TKO Gateway	

## 第五部分 評論

時代與風格	414
去與留	422
死與生	426

## 鳴謝

筆者於香港大學建築系畢業後，到荷蘭 Delft University of Technology 修讀建築學碩士時，發現香港消費場所歷史記錄與論述之不足。本人認為發展健全的現代文明社會，均該妥善保存與整理對城市和社會發展相關之官方及民間資料，而各普及的現象、常見之建築類型、場所和空間等，皆應有持續的記載與論述，市民的身份認同才有基礎，社會才得以理性進步。

於是我以〈The Fall of Department Stores and the Rise of Shopping Malls in Hong Kong〉為題撰寫建築歷史論文，探討香港百貨公司和購物商場的緣起、盛衰與演變，旁及城市和社會的發展。

論文以英文書寫，且遠在荷蘭的大學存檔，對補足香港消費場所的歷史與論述，無甚裨益。而且論述要在民間討論、修正及調整，才會更全面與成熟。因此，畢業回港後，我先以中文重寫論文為〈百貨公司之死與商場之崛起〉，再把文章上傳到網絡。但是逾萬字的文章，在網上乏人問津，普遍讀者亦沒耐心看完，所以我於二〇一二年面書開設「香港購物商場的歷史與論述」及「香港百貨公司的歷史與論述」專頁，把研究所得配上圖片，放到社交媒體和大眾分享，期

望研究能融入大眾的日常閱讀之中。<sup>1</sup>當時觀賞舊照片逐漸由收藏界普及至公眾，而建立面書專頁來發表研究內容和引起討論在香港還未盛行。於是我希望藉此契機，讓讀者除對舊照的時、地、人感興趣或懷緬過去之外，還使他們從中理解與思考我們的城市是如何建構至今、消費文化和社會因何轉變、有甚麼因素會影響我們的生活空間等。

「香港購物商場的歷史與論述」的面書專頁開設不久，幸得《明報》黃俊鋒記者採訪，報道於二〇一三年四月四日在港聞版 A6 刊出，前編輯胡卿旋有緣讀到報道，電郵本人邀請書寫香港商場的專著，是為本書之由來。

隨後筆者有鑽研其他城市研究的題目，也着手社區營造與設計的工作，希望在形而上和實際上兩方面，以自身所學貢獻社會。二〇一六年九月，本人因緣際會在麥喬恩先生的協助下，從王歐陽建築師樓接收了數千本舊售樓說明書，花了不少時間整理及數碼存檔，又籌劃建立「香港樓書資料庫」。加上後來在建築公司工作忙碌，放假又到處遊歷和記錄城市與社區的變化，以致這書久未寫成，深感抱歉。在此感謝各讀者的支持、黎耀強副總編輯和白靜薇編輯的鼓勵與耐心等待。

1 後來於二〇一三年在面書開設「香港居住空間」與「香港人造樂園」專頁，以及二〇一六年的「都市美學」，分別探討居住空間、人造樂園和都市美學的議題。不過面書的資料不利存檔、分類與搜尋，之後又設需支付推廣費用才能讓內容有更多人讀到的措施，與我期望城市研究普及的理念背道而馳，而且那時面書專頁開始氾濫，我便愈來愈少在專頁刊出文章了。

如欲認識一地之風土人情，常說市集和公園不容錯過。論香港，還該有購物商場。縱使全球化及單一的發展模式，令商場在演變時失去不少地區特色，但是香港的商場，仍是其城市空間運用、地道消費文化、生活形態和品味的縮影。

在當代奉行資本主義的城市之中，消費是經濟及社會再生產的重要部分，是連繫個人與社會發展，繼而形成社會力量的途徑。<sup>1</sup>香港用作社交、娛樂及休憩的場所，大都需要消費，零售業又時刻隨本地和環球的情況調整。故觀察與分析香港消費場所的生態和變化，不單能了解本地社會及城市建設的變遷，還可藉此與其他城市比較，從中見異同。

觀乎眾多消費場所，商場最能彰顯政府部門及公、私營機構的規劃與管理思維，亦可見民間的應對和活力。因此商場是貫通宏觀與微觀經濟、社會和城市演化的重要消費與生活場所。香港的居住空間普遍狹小、公共和休憩用地規管甚嚴，加上氣候、城市結構與規劃等因素，更使香港的商場成為獨特而顯著的多功能消費場所，有大、中、小型

者數百，遍及各區域。

由於商場涉及豐厚的商業利益和民生要素，香港商場的規劃與設計，到九十年代已極之純熟，是香港發展得最精密的建築類型，其模式更成為亞洲其他地方的重要參考。雖然後來因空間和成本的限制，香港的商場在空間、設施與服務方面的發展均停滯不前，但是其建造水準、運作效率及店舖的零售設計，在亞洲以至世界都甚為優秀，商場與城市的關係和銜接，更是舉世無雙，例如商場連接集體運輸系統與行人天橋形成城市網絡，以及高逾十層仍然營運良好的垂直商場等。

如此獨特、顯著而具象徵意義的場所，多年來在香港竟無專著論其歷史和發展脈絡，只有零星的資料、描述與討論。縱有學術文章探討香港商場的特質和涉及的現象，亦大多囿於學術領域。故筆者整理香港商場的歷史資料與圖片，記錄商場的變化，分析商場形成和更迭的原因，呈現商場的本質與特質，並概括成論述，望能成為大眾查考、討論、繼續修補和思辨的基礎。

### 研究方法

本書旨在整理以購物商場為主體的香港消費場所歷史與論述，旁及城市及社會的發展。參考資料來自政府和私人機構的官方記錄、報章及雜誌等二手文獻，亦有從舊照片推敲，加上訪問、實地考察，以及面書專頁讀者的意見。

建築物資料以屋宇署記錄為準，如入伙紙批出日期；商場背景與營運資料取自公司年報、刊物和新聞稿，例如發展由來、定位與概念；初期建築構想、理念、空間佈局和裝潢的描述，以及結構、屋宇設施、參與建設的公司和人士等樓宇基本資料，從建築雜誌得知；項目的社會背景、啟用及開幕的狀況、最初的店舖類型和租賃等資料，參考了舊報章與圖片。一手資料如商場規劃、建造、營運和翻新的考慮因素與故事，主要來自訪問和面談。而二〇一〇年以後的建築、空間及裝潢描述，得自實地考察。

因人的記憶容易有誤，文件亦會出錯，故所有資料均經覆核，並力求至少兩個可信的出處，以互相印證。存疑的資料，若無法查證，會注明顧慮或索性不用。本書的考證均列明出處，方便讀者印證資料。部分引用與原文的資料有異，因筆者比對各方資料及

查考官方資料後，採用較真確的描述，非只搬字過紙。

千禧年前的歷史，可依靠檔案、文件、報章、刊物，甚至書信，來驗證和整理。千禧年後，民間的資訊與討論開始轉移網上，漸捨紙本，雖體現收發資訊的平等和自由，卻難以存檔，又因數量龐大而細碎、權威瓦解，若非身處那時代，不易分辨資訊的重要程度，甚至是真偽。在新舊資訊世界交替之際，筆者希望把昔日的紙本資料匯編，將網絡上零散的資料記下，梳理香港消費空間與場所發展的脈絡。若有錯漏和值得商議之處，請告知。

此書多選中型與大型的商場，因其牽涉香港發展、消費、民生、建築設計等層面，比小型商場較廣，亦有更多官方和民間的記錄。知名的商場未能成篇，多因舊日的資料不足，筆者又沒在那時代親證，故未能書寫。這書開首為緒論與綜合分析，接着是商場資料的匯編——以公、私營歸類，並各依其落成年份及地理位置編排，最後是筆者多年來的研究見解與評論。

<sup>1</sup> Don, Slater, *Consumer Culture and Modernity*, Oxford, UK, Polity Press; Cambridge, UK, Massachusetts, USA, Blackwell Publishers, 1997.







有「高聳青雲」之譽的香港大酒店  
(圖片由置地公司 (Hongkong Land) 提供)



十九世紀的顛地洋行辦公室。照片右方可見一八六二年建成的畢打街鐘樓，鐘樓於一九一三年拆卸。  
(圖片由置地公司 (Hongkong Land) 提供)

一九七六年的歷山大廈  
(圖片由置地公司 (Hongkong Land) 提供)

於仁大廈外觀  
(圖片由置地公司 (Hongkong Land) 提供)

### 中環德輔道中與畢打街交界的地段發展變化

年份	建築物	用途
十九世紀中 – 1867	顛地洋行 (亦稱寶順洋行)	辦公室
1892 – 1926	香港大酒店新翼	酒店
1931 – 1963	告羅士打行	購物拱廊 + 辦公室 + 公寓 / 酒店
1963 – 1977		購物拱廊 + 辦公室
1980 – 2012	置地廣場 (與相連地段)	商場
2012 –	置地廣場中庭	商場

在填海地上已興建了干諾道二號、皇室行、聖佐治行、亞歷山大行、皇帝行及沃行，共六幢現代辦公樓。連同安達銀行大廈，以及於一九二四年和一九二七年購入的皇后行與太子行，合共提供高達六萬平方米的現代化辦公室，令置地公司成為中環最大的單一業主，使香港的商業中心由皇后大道中轉移到當時海旁的建築群。

位於德輔道中與畢打街交界的地段曾興建顛地洋行（亦稱寶順洋行）辦公室，洋行結業後地段於

一八六八年興建香港大酒店，原為四層高，後加建樓高六層的新翼，有「高聳青雲」之譽。大酒店於一九二六年發生大火，損毀嚴重，地段其後售予置地公司。置地公司把昔日新翼的地段及其相連地皮重建為告羅士打行。

### 中環首座綜合用途建築物

一九三一年落成、一九三二年開幕、位於德輔道中與畢打街交界的告羅士打行，是中環首座綜合用途建築物，亦是置地公司首個以鋼筋混凝土地板和鋼結構建造的項目，首兩層為室內購物拱廊，中間兩層是辦公室，最高五層是有一百二十間客房的告羅士打公寓，後稱為告羅士打酒店。九層鐘樓的大廈曾是香港最高的建築物，由利安建築事務所設計。

告羅士打行的購物拱廊裝潢有歷史韻味，沒裝設空調，對象為本地和海外住客，有售舶來品、瓷器、紀念品、玩具、運動用品和食品等；地面層設置地公司的物業租務詢問處。告羅士打公寓本打算出租予毗鄰的香港大酒店營運，但雙方未能達成協議，卻成為置地公司首次經營同類業務的契機，為日後成立文華東方酒店集團奠下基礎。告羅士打酒店的酒吧、舞池、戶外露台等設施廣受歡迎，很快便成為香港社交生活的中心。酒店於一九六三年文

## 參考資料

- 香港置地集團公司：《置地公司 125 年》。香港：香港置地集團公司，二〇一四年。
- 香港置地集團公司工程部執行董事 James Robinson 先生和高級建築經理 Paul Onslow 先生，於二〇一五年三月二十四日接受訪問時的口述資料。
- 黃棟才：《圖說香港歷史建築 1920-1945》。香港：中華書局（香港）有限公司，二〇一五年。
- Cameron, Nigel, *The Hongkong Land Company Ltd - A Brief History*, Hong Kong, The Hongkong Land Company Limited, 1979.
- McCall, Linda (ed.), *Anything to Declare*, Hong Kong, The Hongkong Land Company Limited, 1975.

華酒店開幕時結業，改建成辦公室以應市場所需。大廈於一九七七年拆卸，以配合置地公司的「中環重建計劃」。原址於一九八〇年與相連地段建成告羅士打大廈和置地廣場（現稱置地廣場中庭）。

現時在置地廣場中庭東北面，以兩道空調行人天橋跨越德輔道中與之連接的歷山大廈，於一九七六年落成。而在歷山大廈北面，以一道空調行人天橋跨越遮打道接駁到的遮打大廈，於二〇〇〇年取得入伙紙。遮打大廈前身為一九六二年落成的於仁大廈，於仁大廈於一九七六年改稱太古大廈，到一九九八年拆卸。



告羅士打行的樓梯  
（徐佩傳先生攝於一九七七年清拆前）



告羅士打行的外觀  
（圖片由置地公司（Hongkong Land）提供）



告羅士打行購物拱廊  
（徐佩傳先生攝於一九七七年清拆前）



告羅士打行購物拱廊裝潢具歷史韻味  
（徐佩傳先生攝於一九七七年清拆前）