



城市發展 社區自然生成 老店消失非關自由行



2003年沙士後，中國內地開放更多城市來港自由行，香港不少地區，如尖沙咀、銅鑼灣、旺角等的店舖專門做自由行遊客的生意。由於他們買的多是貴價名牌物品，如手袋、首飾珠寶、美容化妝品等，導致商舖租金飆升，許多老店、小店敵不過加租的壓力而倒閉。有些業主加租迫走老租客後，沒法高價租出店舖，寧可空空，守株待兔，也不肯減租。許多港人看不過眼，便把這個現象歸咎於自由行。



▲老字號小店要繼續生存，只有發掘薄利多銷或轉型行高檔兩條路可行

任何地方的社區，有些是政府規劃的，有些是「自然生成」的。海外華僑聚居的華埠（由清朝至二戰後，海外華僑聚居的社區雖有叫唐人街，但主流還是叫做「埠」，英文是China Town；不知怎的，近年卻多稱為唐人街，由「埠」變「街」，不折不扣是矮化），便是所謂「自然生成」的。起初荒地一塊，街道連官方名稱都沒有，公共設施如水、電、渠都十分落後，當地政府懶得理會，直至人口增加，社區成形，政府才不能不建公共設施，例如街道、醫院、學校、警署、消防等等。

鴉片戰爭後，香港由只得數千人居住的漁村，發展成今天六、七百萬人的大都市，既有規劃，亦有「自然生成」。在十九世紀，中環、半山及山頂區便是港英政府規劃的；上環、石塘咀、西環、北角等便是華人聚居自自然發展出來的。九龍的尖沙咀是規劃的，新填地、油麻地、旺角等則是「自然生成」的。在1970年後，港英政府主動發展觀塘、荃灣、沙田等衛星城市，乃至屯門、將軍澳、天水圍等社區。

人口增加 社區成形

無可否認，「自然生成」的社區，往往比政府規劃的社區更有「生命力」、人情味和「個性」。中環蘭桂坊及旺角都是好例子。不說二戰前，只說人們還有記憶的1950年至今，旺角已經歷幾次翻天覆地的變化。1950-70年代，旺角滿是大茶樓、百貨公司、戲院、書店等等。到

1980-2000年，樓上小店、女人街、波鞋街、盜版充斥的商場、電子用品、乃至黃、黑業興起，是另一番光景。進入二十一世紀，旺角變得基層及青春，既有中低檔飲食店、小販攤檔、行人專用區，也有年輕人愛購物的商場小店，催生所謂「MK美學」，以至專做自由生意的店舖林立，都不是政府規劃出來，而是市場力量促成的轉變。

廟街轉變成飲食街

城市不斷發展，昔日的營生維持不下去，社區只有兩條路走。一是由絢爛歸於平淡，像1930-40年代煙柳繁華之地的石塘咀、1950年代熱鬧的大笪地，俱往矣！一是「窮則變、變則通」，龍蛇混雜的廟街搖身一變，成為合法小販攤檔及飲食街。新界亦如是，雖經麥理浩劃定不少郊野公園，使新界成為無名有實的保護區，依然無法阻擋新界的「城市化」及「市郊化」。今天的新界跟1950年代的新界，已是兩個世界，景觀與人情都迥然不同了。

老店、小店被連鎖店和大企業取代，左鄰右里互不認識，街上肩摩擊的盡是陌生遊客，耳裡聽到的不是本地話，老居民不悅，乃是人之常情，無可厚非。然而，這些老店、小店大多只留下當初創業的老人家艱苦經營，子孫大多無意承繼及經營這些利潤不高的生意。老店、小店只是苟延殘喘，縱使沒有自由行，老人家退休或逝世後，一樣會從歷史消失。撰文：博文

通識資料庫



▲上環高陞街，俗稱藥材街，是典型的「自然生成」社區

老字號小店的生存空間

在討論舊區重建時，很多人對服務街坊多年的老字號小店，總有一份不切實際的浪漫幻想。他們總是為老字號小店，不能在現今競爭激烈的市場生存，感到莫名其妙的惋惜和傷感。他們一邊享受商品工業化價格下降帶來的成果，一邊留戀著老店價錢便宜商品獨特的品味。可是他們卻沒有察覺到，他們心中追求的老店是不可能存在的幻象，要馬兒好又要馬兒不吃草。

老字號小店要繼續生存，只有發掘薄利多銷或轉型行高檔兩條路可行。小店要發掘有很多融資方法，只要有商業頭腦營商之道，在自由市場下不怕沒有機會。很多大企業也是從小商店開始發展，跨国快餐店麥當勞當年也不過是一間路邊小餐廳。遠的不提說近的例子，香港滿記甜品衝出西貢也做得不錯。小商店發展成大企業，一樣可以保持價廉物美，一樣可以繼續服務老街坊，不過要同時服務其他新開拓的市場。若果選擇轉型行高檔路線，除非老街坊與時並進一起脫貧，否則服務對象就是高消費能力的新顧客了。

做生意不是做善事，只要生意做得好，舊街坊沒有機會光顧不關商店的事。老街坊不可以這樣自私，希望老店店東一世貧窮，轉型不成功掙不到大錢，要成世賤賤商品維生。若果老街坊不捨得老店，也沒有人阻止他們繼續光顧。他們只需要努力自我增值進修掙錢，脫離基層進身中產階級，就有能力負擔老店的高檔商品了。

38億重建上環老店街

2007年市區重建局宣布，斥資38億元重建上環嘉咸街、卑利街項目，區內多幢舊樓會清拆重建，大約1,120名居民受影響，部分有歷史價值的建築物則會保留。重建後的嘉咸街，將發展成為古色古香及富有特色的「老店街」，更會引入多個本地老字號品牌店舖。

卑利街及嘉咸街項目是前土地發展公司於1998年公布的25個項目之一，範圍包括卑利街、嘉咸街、結志街及威靈頓街一帶。將保留部分有歷史價值的建築物，而重建後的嘉咸街，將會發展成「老店街」，引入多個本地老字號品牌店舖。其中一間市建局接觸的老舖是有80年歷史的「陳意齋」，主要售賣各款地道糕餅小吃，以杏仁餅、燕窩糕、薏米餅、蝦子紫蹄等較受歡迎。該店負責人祁小姐稱，「老店街」的概念既可分散各區的老字號匯集一起，更提供一個地方讓市民及旅客更容易找到這些老字號的店舖，吸引更多來購物。她又說，傳統老字號面對時代變遷，經營困難。現時不少大型連鎖超級市場出現，令傳統老舖的生存空間愈來愈小。「老店街」出現，正正可以為他們提供多一個生存機會，亦可以讓年輕人接觸傳統的文化特色。

另一間將會加入「老店街」的是「百年老舖」傳統涼果店王榮記菓子廠，主要售賣涼果等的零食。王榮記菓子廠的王先生表示，「老店街」的概念非常好，他很有興趣加入「老店街」的行列。王先生希望「老店街」的租金廉宜，以減低經營成本。如100、200方呎的舖位，租金可望維持在幾千元水平。他又說，「老店街」應具備完善的配套設施，包括有冷氣、洗手間的設備等，方便市民及遊客。



◀旺角既有中低檔飲食店、小販攤檔、行人專用商場小店，催生所謂「MK美學」

老店「朱義盛」網上獲新生

屹立九龍油麻地84年的老店「老實公司朱義盛」，2010年光榮結業後，轉而在網上「重生」，已有1700人次予以讚好。

「朱義盛」是廣東話俗語中鍍金首飾甚至「假貨」的意思。老實公司老老實實地賣平民仿金首飾，從未以假充真。1926年於上海街開業，後遷至油麻地新填地街。店主莫錦松說，「三次遷店，承蒙各位不離不棄。」

店內出品的飾物當年風行一時，居住油麻地避風塘的水上人家及客家人是該店的熟面孔，每逢婚喪祭祀，花一百數十元即可穿戴銀。隨後生意逐漸式微，五、六年前開始錄得虧損。店主，77歲的莫錦松和161歲的莫太歲漸長，加之打金技青黃不接，兩人惟有決心結業。

「最捨不得『老實公司』這幾十年的招牌。」莫太太仍然希望店舖的歷史記憶和技藝能繼續保留、流傳。

在結業日光顧的中學生梁文玉，陪媽媽從長沙灣趕來，是遵家中老人囑託來買髮髻、手鐲等首飾，將來作入土之用。「奶奶說只有這裡能買到。」

老實公司的「鎮店之寶」刨花油名聞四方。莫太稱，宣布結業後的一周內，每天有七、八百人光臨，完全在意料之外。其中很多是「刨花油」的回顧客，也有年輕人想嘗試這種「草本護髮」。而老人家擺大壽回禮用的「拜金壽桃」，平時索價二、三元亦無人問津，現在一天可賣出千多個，再現昔日風光。

一個非政府組織四年前開始關注因市區發展而受影響的特色個體小店，是次與莫先生夫婦商討，決定將「老實公司」的有關資料和特色物品轉移到互聯網上，以延續老店的生命。（<http://www.facebook.com/老實公司朱義盛>）

思考點

連鎖店缺乏人情味

連鎖店和大企業不單沒有人情味，亦對所在的社區沒有任何忠誠。開店只為賺錢，一旦繁榮日子過去，顧客人數大減，它們售賣的商品不再受歡迎，這些專為自由行而設的珠寶首飾店、連鎖化妝品店、高檔消費品店、藥房……等等，明天便可能全部消失，令一度熱鬧繁榮的社區水靜鵝飛。此所以許多已發展國家（如英國、法國）的政府都想方設法，禁止連鎖店和大企業獨霸旺區，並留住區內的老字號，及提供各種優惠，支持年輕人開設有創意的小店。這不只可提供更多就業機會，且可防止社區衰退和沒落。是之謂「可持續發展」。

知識點

社會與社區共同體

十九世紀德國社會學家滕尼斯（Ferdinand Tönnies），把社區分為兩類：一類是各家自掃門前雪的「社會」（Gesellschaft），住在同一大廈也互不相識，見面不打招呼，仿如陌路人。另一類是「社區共同體」（Gemeinschaft），居民有共同語言，甚或是同鄉（如福建人聚居的北角），有共同價值、相近的道德規範及公認的行為標準。1950-70年代的公共屋邨，就是典型的「社區共同體」，居民搬進去時互不相識，隨歲月流逝，變得同聲同氣，左鄰右里守望相助，社會學者形容為「垂直的鄉村」。在屋邨長大的港人，最喜歡緬懷哪些充滿人情味的歲月。

書架

公屋社區的發展

我從事教學工作多年，學校位於小西灣區，四周皆為公營房屋。我常常會走到小西灣邨的商場用膳，並在商場裡逛逛。商場裡的環境及設備，可媲美不少私營的中小型商場。在前些日子，我與鄭老師家訪了多位住在小西灣邨的同學，讓我能於屋邨內四處瀏覽，對公屋這類型的社區有進一步的認識。陳翠兒、蔡宏興主編的《香港建築百年》（香港：三聯書店，2012年），是一部全面介紹近代香港建築史的書籍，圖文並茂，適合對香港建築史入門者閱讀。我發現，書中有一章是介紹公屋社區發展史的，引起了我的閱讀興趣。

第二次世界大戰結束後，大批在戰時逃返故鄉的香港居民重回家園，他們只能在市區邊緣，搭建或租住簡陋的寮屋棲身。這些僑建的寮屋，初時在市郊疏落地出現，後來沿著山勢慢慢地擴展開去。1953年，白田村的寮屋發生火災，令五

萬多人失去家園，這次事故迫使政府面對及解決寮屋的徙置問題。1954年，政府以最低廉的成本、在最短時間內，興建能容納人口眾多的住宅，因此早期的徙置大廈，難免有人口密度過高、基本設施不足等先天缺憾。這時期的公營房屋，分甲、乙兩類，甲類公屋設備較佳，如北角邨；乙類則包括7層高的徙置一、二型大廈，設備較遜。這些7層高的徙置大廈，地下作商舖，天台作學校，提供了生活上基本的需要，使每座大廈儼如一個小社區。

六十年代開始發展的徙置三、四及五型的廉租屋，樓高12至20層，設有電梯，每個單位設有獨立廁所及露台式廚房。七十年代開始，政府致力發展新市鎮，規劃自給自足的社區。而配套設施也變得多元化，由康樂、教育、消費及飲食，以至交通、社會及醫療服務等設施，一應俱全，公民社區的建立，加強了居民的歸屬感，激發了



社區的活力，進一步鞏固守望相助的睦鄰精神。由此可知，公屋的興建，不但為市民解決了居住的問題，亦為他們建立了一個社區，培養了對地區的歸屬感。

香港通識教育會 李偉雄
mleewaihung@yahoo.com.hk