

新聞特寫

中環NoHo+PoHo 創意新勢力

特色小店進駐 潛力料不遜SoHo

政府「保育中環」，刻意推動中環成為香港創意產業的基地。中環SoHo（蘇豪）「插針唔落」，做設計、講創意的特色商店被迫向西北伸延，NoHo、PoHo現象開始形成。

有歌賦街地鐵加租兩倍趕走老店，引高檔設計品牌進駐，磅巷小舖加租百分之十，足見兩個小區已經轉型。有學者分析，未來幾年，當中環的「創意產業金三角」相繼出現，NoHo、PoHo的熱力不下於SoHo區。

■本報記者 林佩怡、辛佩蘭

歌賦街九如坊 冷清變鬧哄哄

NoHo是North of Hollywood Road的縮寫，即荷李活道以北，包括歌賦街及九如坊一帶。當10多年前SoHo被食肆、酒吧佔滿，插針難下，一些潮流、創意小店只得另覓出路。像歌賦街、九如坊的清靜小巷，成為落腳點。

現在歌賦街、九如坊已由昔日印刷店林立，變為被特色食肆、服飾公司、精品及家具店佔據。美國《時代》雜誌網站2009年就曾經推介，到訪NoHo是香港旅客必做的10件事之一。

在歌賦街打滾60多年的吳錦鴻，是小街內最後一間手造家具吳九記的檔主，看着歌賦街由冷冷清清到現在的鬧哄哄。「以前有舖都無人租，回歸後不同的餐廳、手作店進駐，加上近年網絡、電視又大力推銷街內的九記、勝香園，吸引更多慕名而來，最近連名牌agès b咖啡店也加入！」不僅這些，還有本地設計品牌家品店Homeless、社企餐廳銀杏館也進駐了。

愛小區別具風格 吸日韓旅客

人流升租金也騰，但仍有捧場客，原因何在？銀飾店Dress Code去年6月進駐中環鴨巴甸街第3間分店，舖面向今年度試業的創意產業中心元創方（簡稱PMQ），舖面800呎月租4萬。老闆何永恩說，NoHo吸引是因為中環的創意設計店舖集中，近年更多了日韓旅客，促使他到該區發展，只是他亦擔心加租。（PMQ落成會令附近再加租吧，我）可能會結業。」

半年前在NoHo開西餅店Cafe Masion的張小姐解釋為何鍾情NoHo：「這裏的店都有個人風格，租金又比中環市中心便宜，我這舖有700呎，月租3萬，雖未談續約，但按同街的舖租升幅，估計最少會加租3成。續不續約？到時再算。」

至於PoHo，是由NoHo延伸而來。據CNN Travel（美國有線電視新聞旅遊網）描述，「Po」是磅巷（Pound Lane）與普慶坊（Po Hing Fong）

中環創意產業小區分布



銀飾店Dress Code去年在鴨巴甸街開業，老闆何永恩稱租金僅為荷李活道的三分之一，且喜見日韓旅客漸多。（林佩怡攝）



英文首個字音，而區內有多幢大廈以「Po」（普）字取名，與寶（物）又同音，事實區內不少小店亦有很多寶物，因此稱為PoHo。Ho與荷李活道則沒有關係。

PoHo大約始於兩年前出現，當時NoHo的租金開始向上，於是特色小店又再向西面上環方向伸延，多在太平山街、四方街、磅巷和普慶坊一帶落腳，形成新興小區。

據悉，去年政府擬以2億元在磅巷建扶手电梯，雖未拍板，但區內持貨業主都憧憬，中環第2個SoHo會在PoHo出現。

現時，區內有不少本地設計服飾品牌、畫廊和西餐廳。其中兩年前進駐PoHo普慶坊做窗簾設計生意的老關黎先生指，近1年普慶坊人流增加，自己剛續新約，業主也加租近100%。

「創意產業金三角」帶動人流

對中環活化素有研究的香港大學建築文物保護課程主任李浩然，以「創意產業金三角」來形容「元創方」中環街市「城中綠洲」和區域多利亞監獄歷史建築群活化計劃。他認為「金三角」落成，將帶動區內整個創意產業發展，加速NoHo、PoHo興旺。

有地產代理則認為，短見NoHo和PoHo人流不夠，租金不會有爆炸性升幅。中原地產舖舖助理區城營業董事莊明輝，NoHo區大抵於2006年轉型，租金連年上升。以歌賦街為例，當時印刷舖租金最高約4萬至5萬，現普遍升約1倍至10萬，區內租金1年升3成，仍低於SoHo，差約30%。

他看NoHo短期內雖受元創方帶動，吸引更多特色小店進駐，但租金不會過猛漲SoHo。「SoHo有扶手电梯較方便，人流較多，而NoHo沒有名牌零售進駐，租金上難有爆炸性升幅。」至於PoHo，他說：「人流少，仍屬冷門區，而磅巷扶手电梯未拍板，難刺激租金。」

NoHo區的主要街道歌賦街，九記牛腩及勝香園（圖）廣吸客源，由冷清變熱鬧。（曾為攝）

虛線位置為「創意產業金三角」

中環3活化項目 助創意產業發展

元創方

前身為荷李活道前已廢警察宿舍，活化後有130個創意工作室，營運機構PMQ正籌租客年底試業；項目設中史書院展覽廳、餐飲及少量住宿設施。



中環多利亞監獄歷史建築群活化計劃

政府與馬會合作，將建築群活化作文物保育、藝術及休閒中心，成為當代藝術專區；預料2014年完成，現正邀請營運者提交意向書。

城中綠洲

前身中環街市，由市建局活化，為中環鬧市提供時尚消閒去處；內設大型書店、食肆、文化藝術活動中庭和天台花園，將招標物業營運機構。



資料來源：本報資料庫

PoHo



不少畫廊、手作店及西餐進駐普慶坊，形成PoHo小區；政府更擬花費2億在磅巷建扶手电梯。（曾為攝）

SoHo



SoHo店舖（圖）已飽和，插針難下，不少特色餐廳及小店寧願搬遷NoHo及PoHo區。（曾為攝）

歌賦街經典「牛記」下月結業

無奈離場

歌賦街3號牛記茶室（圖）已定了結業的日子，老闆權哥對記者表示：「4月21日是last day。」

牛記在歌賦街是經典，茶室據說數十年前已開業，權哥17年前「頂」了下來，由裝修師傅轉行做廚房師傅。06年因見歌賦街冷清，所以主動出錢出力搞「歌賦村莊」，後來連旅遊局也加入支持，但他萬料不到，歌賦街熱鬧起來之後，業主會「嫌牛記無特色」，又說不想租給茶餐廳，就用勁加租的手法趕他離場。

被指無特色 4萬租加至12萬

他不諱言大幅加租的業主，是已故「工廈大王」楊耀松家族後人。「楊耀松在生時也來牛記，他（現業主）個個時也來過這裏吃飽飯，現在卻指我們沒有特色！」權哥氣憤說，但他實際不知道誰要加租，只知道每月交租給順昌公司，由楊氏家族持有。

權哥說，牛記現在月租4萬元，過去楊耀松兩年加一次租都只是每年加幾千，近年業主最多加過7,000至8,000元，但去年被通知，業主主要加租至12萬，即現租金的兩倍。



他不諱言業主大幅加租，即使至今仍未找到舖位搬遷，亦不願跟對方商談。

楊耀松在中環擁有不少物業，2003年去世後分配予兒子，而在歌賦街就持有兩個門牌，包括3號和5號。

學者：一間舖興旺 一窩蜂開店

文藝氣息

港大建築文物保護課程主任李浩然認為，NoHo在沒有政府的鼓勵下，已經形成創意小區，現只餘安和里及九如坊未完全發展，但區內創意產業的氣氛已蔓延至磅巷一帶，令PoHo的文藝氣息濃厚。

發展規模 料類近上海

他指香港的商業文化是「物以類聚」，相信只要有一間舖開張，同類店舖便會一擁而上，而在中環「創意產業金三角」的帶動下，不難加速NoHo和PoHo發展。「中環同日本的『一窩蜂』文化差不多，很容易形成獨特小區，新宿每個周末都有年輕人在街頭表演，希望被星探發掘，附近也有幾條街道，專賣年輕人服飾。」他說。

李浩然形容的「創意產業金三角」雖未出現，但他相信，將來的發展規模會與上海類似。「上海早前已活化的M50創意園區、紅坊及1933老場坊，都是公私營合作，將舊有的紡織廠、鋼鐵廠和屠房變成不同級數的藝術、創意區，香港可以借鑑。」

至於他所指的「金三角」發展進度，按官方公布，前身為荷李活道前已廢警察宿舍的元創方，翻新及加建工程竣工後，將於今年底試業，中環街市「城中綠洲」準備招標物業營運機構，中區警署歷史建築群活化計劃，正邀請營運者提交意向書。