



中英街作為港深邊境遠負盛名的商貿街，曾是深圳最大且唯一的免稅市場，具有發展成邊境購物街的潛力，而香港元素和質量保證對於內地消費者更具有極強吸引力，商業價值十分高，港深雙方可以共同打造「沙頭角港深國際消費合作區」。

有學者表示，辦理出入中英街手續是否方便快捷，區內外的交通、服務和生活設施是否完備、購物街免稅額的高低，直接關係到「港深國際消費合作區」對周邊消費者和遊客的吸引力。學者方舟在五年曾對中英街進行調研，提出活化中英街的具體建議，希望把中英街打造成為香港另一顆璀璨明珠。

大公報記者
黃山、盛德文



◀ 特區政府活化中英街，須加強邊境管理和接待遊客的能力。

▲ 現時沙頭角居民仍須憑禁區的「R證」進出中英街。

學者倡釋放禁區活力 簡化進出手續 開放中英街 擴大旅客免稅額

學者倡釋放禁區活力 簡化進出手續

開放中英街 擴大旅客免稅額

「將中英街升級發展成邊境商貿購物街（即「沙頭角港深國際消費合作區」），可以達至集中且分流的作用。」「一國兩制研究中心」研究總監方舟博士，早在2018年已提出具體方案活化中英街。他對大公報記者表示，通過邊境商貿購物街可以令旅客集中購物；此外，亦可以疏導遊客，緩解熱門旅遊區如上水、尖沙咀等過度承載人流的壓力，又可減輕新界北往返市區的交通負擔，從而減少對本港市民生活造成的不便，也避免因文化差異所造成的日常生活爭拗。

兩側擴展 一條街變商業片區

「香港中英街核心區可保持原有街道風貌，維持原本建築高度，按照相關程序活化改造並仍作商舖用

途，符合政府規定，活化改造可行性強。」方舟建議，把港方中英街老舊街舖統一翻新改造，對深圳一方現有的兩層高店舖進行活化擴容，適度拓寬、提高使用面積，再用玻璃天幕把中英街兩邊的店舖覆蓋互連成一體，可以容納更多遊客。

「首先，要把中英街提升到商業水平；其次，就是把整個街區活化改造；第三，中英街可以向兩側適當擴展，從一條街變成一個商業片區；此外，港深雙方共同向中央爭取一些特殊的政策安排，例如與海南自貿區看齊，內地旅客進中英街可以每年享有10萬元免稅額。」方舟強調：「這個一定需要港深雙方共同向中央爭取才可以的，單靠深圳一方是爭取不到的。」

為配合中英街活化改造，實現發展大灣區優質旅遊購物及文化區的目標，方舟建議簡化居民出入中英街的手續，延長通關時段至少至晚上10時，開放境外人士旅遊購物，並適度放寬各申請人類別在中英街進

出和停留（過夜）有效期。「中英街要有香港特色，深圳方的改造也要跟香港配合，包括商業、文化、旅遊等各種元素在內，它是北部都會區的一個重要亮點。」

「中英街改造要打破舊思維」

「中英街為什麼不能開放？現在只有一個警察在崗亭上守衛，你說我遊客來了，一個警察怎麼能應付這麼多人呢？」方舟指出，中英街一直沒有開放，主要就是現有的這種管理能力不能配合大規模的客量進出。

「改造是開放的前提，中英街改造要打破舊思維。」方舟表示，可利用「港進港出、深進深出」模式，為中英街注入新的活力，加上把中英街打造成跨境電商新業態，必定能恢復往昔盛景。

港深合作 活化中英街具體建議

打造跨境購物街

港深共同規劃和發展跨境購物街，在保留中英街步行街形態的基礎上，推動中英街商貿升級

提高消費免稅額

簡化深圳方內地居民出入中英街的手續、提高消費免稅額，以及完善中英街內外基礎配套設施

「港進港出」管理

保留香港側沙頭角禁區，為方便香港居民進出中英街，可以「港進港出」的管理方法，方便香港市民進出中英街

商貿文脈一體

發展包括中英街在內的沙頭角旅遊文化，發展集商貿、歷史文物保育、客家文化於一體的商貿旅遊文化區

發展跨境電商

聯動沙頭角保稅區和鹽田港保稅區，發展與零售商貿相結合的跨境電商業務，使中英街商貿發展再上一層樓

整合旅遊資源

長遠充分整合港深東部旅遊資源（即現時規劃的「大鵬灣／印洲塘生態康樂旅遊圈」）

資料來源：「一國兩制研究中心」研究總監方舟

改造中英街商舖建議

資料來源：「一國兩制研究中心」研究總監方舟

香港方商舖

- 對老舊商舖維持原有佔地面積和一層半建築結構翻新改造，再以玻璃天幕與深圳方商舖覆蓋連接，改造後港方商舖估算的樓面面積約5萬平方呎

深圳方商舖

- 在不改變佔地面積下，改造成地上兩層地下兩層的商舖，總樓面面積增至約64萬平方呎，連同港方約5萬平方呎樓面面積以及街道1萬平方呎面積，整條購物街的總樓面面積將達70萬平方呎，規模相當於金鐘太古廣場的商場面積
- 改建為地上兩層地下三層或地上三層地下兩層的結構，又或商舖分為前後兩排，改建為地上前排兩層，後排四層，地下兩層的結構。將總樓面面積增至約86萬平方呎，相當於銅鑼灣時代廣場的商場面積
- 改建為地上三層地下三層的結構或是地上前排兩層，後排四層，地下三層的結構，將總樓面面積增至約102萬平方呎，超過「又一城」的商場面積

沙頭角禁區很多店舖和建築物已很殘



商舖破舊存消防隱患須翻新

配合發展

中英街作為港深邊境著名的商貿旅遊一條街，曾是深圳最大且唯一的免稅市場，滿足了當時市民在這裏購買「原裝港貨」的心理。中英街商業活動最鼎盛的時期是在上世紀80年代，有多達300多間的各類商舖，物美價廉的進口商品比比皆是，幾乎所有的店舖日營業額都達萬元以上。當時最搶手的商品是黃金首飾，金舖的日營業額甚至達百萬以上，是名副其實的「黃金一條街」。從80年代初到接近千禧年，中英街每日有超過

10000人次的遊客，節假日和高峰期遊客的數量超過10萬人次，每年遊客量達1500萬人次以上。

遊客大減 「黃金一條街」失色

不過，隨着內地商品經濟的逐步發達和內地居民港澳自由行逐漸開放，中英街購物天堂的面貌劇變，遊客愈來愈少，生意愈來愈難做。部分商家開始以不規範手法營商，吸引力不斷下降，嚴重影響了沙頭角墟的經濟發展。目前，中英街香港方約有60多

間店舖，主要以經營食品、日用品、藥品和化妝品為主，消費對象主要是鄰近地區的家庭主婦及「水客」。

此外，中英街的商舖大多因日久失修而破舊不堪，香港方尤為嚴重，大多數商舖存在建築結構問題和火災隱患，對居民、商販及來訪的遊客構成潛在的安全威脅。建築和消防安全問題迫在眉睫，對中英街商舖翻新改造，發展跨境購物街勢在必行。

可借鑒前海 設港貨中心

發揮優勢

方舟博士建議，港深共同合作重建、活化中英街，可借鑒深圳前海引入本港知名企業，發展具有品牌效應的港貨中心的成功經驗，設立大型零售體驗店為模式的港貨中心，把中英街打造成規模超過九龍塘又一城商場的大型綜合邊境購物街，由此輻射往粵港澳大灣區。

引入跨境電商 方便消費者

此外，可抓住電子商務發展商機，吸引優秀跨境電商入駐，利用中英街優勢，聯合沙頭角保稅區和鹽田港保稅區，以邊境購物街零售業為基礎，發展跨境電商與優質旅遊服務相結合的模式，實現真正面對消費者的便利跨境自由貿易，為中英街和沙頭角墟的轉型和發展帶來新契機，新經濟增長點。

方舟表示，中英街跨境購物街將成為電商的主要實體店和體驗店，香港貨品通過海關進行特殊監管，集中入境暫存於沙頭角保稅區和鹽田港保稅區，以電商銷售方式分銷給內地消費者，「即是中英街落單，在保稅區提貨，或通過快遞到家，不需要當場提貨，省時省力。」旅客不但可購買到價格相對低廉、種類繁多的港貨和國際高品質商品，又可滿足休閒娛樂的需求。



▲ 中英街內的物流公司，為區內的跨境電商發展開創先河。大公報記者郭若溪攝

引進跨境電商好處

- 節省港商跨境運輸備貨的物流成本
- 物流速度幾乎與內地訂單無異
- 通過保稅模式入倉的貨物，比一般貿易進口所付的稅率較低
- 旅客清關過程中檢驗、檢疫的環節相對簡化，提高過關速度

大公報記者整理

為了下一代 應該快行動

點評

針對香港沙頭角和中英街的未來發展，學者方舟經過深入調研，在2018年提出了對沙頭角中英街活化改造的詳細報告和具體規劃，報告極具前瞻性，即使到現在仍不過時。

發展才是硬道理，北部都會區是香港未來二三十年的新經濟增長點和引擎，如何盡快融入國家發展大局加快發展步伐，事關重大。面對北部發展，深圳鹽田區在各方面的規劃上，已提速、提效、提早做好對接，在沙頭角和中英街的改造和發展上，不但有整全的規劃，而且已先行啟動，萬事俱備，只欠香港配合和參與。

面對深圳的積極進取，香港至今仍未有整體規劃，亦有部門牽阻。深圳中英街由最高峰時每年遊客1500萬人次，商舖日做過百萬元生意，跌至現時以「雜貨店為主」單一經營的慘淡狀況，經濟活力、亂象叢生，優勢變劣勢。香港不能不顧全大局，為了沙頭角未來、為了沙頭角的下一代，應該把中英街作為北都最現成的「早收」項目和突破點，盡快行動起來。

沙頭角景色迷人，打卡點多不勝數。

