

專訪

吳樹強 建築師

恒基兆業地產有限公司 地產策劃 (二) 部 副總經理

請介紹恒基地產市區重建項目的背景和概念？

恒基地產自七十年代起已十分積極進行市區重建的項目，因為集團於市區，包括港島及九龍半島，人口密集的地方，擁有不少的土地儲備。直至2009年，我們計劃要有系統地去策動一連串的事區重建項目，提高土地資源運用的效率，從而加快重建發展的步伐。另一方面，香港寸金尺土，我們更要盡最大努力，去優化每一個項目。恒基集團擁有長久的市區重建經驗和實力雄厚的專業團隊，正好為我們最新推出的市區重建項目系列“The H Collection”成功締造“時尚城市生活”的典範。

目前，香港市區重建只有政府的市區重建局負責，一般手續和資源的問題，往往令重建速度滯後，但以私人發展商的系統去造，不但可提供穩定的房屋供應，更可以加快改善社區面貌。一般戰後五、六十年代的樓宇，壽命只有幾十年，亦反映這是合適時間去加快市區重建。

恒基地產市區重建項目的規模及發展策略如何？

目前，約有37項市區重建工程在各階段進行中，大部份都是幾



千平方呎的地盤，最細約四至五千平方呎，大的約萬幾二萬平方呎。據估計這批項目全部落成後，可提供約288萬平方呎樓面面積。

因為我們有很多市區重建項目，而大部份項目的周邊環境都很近似，我們的主要目的是將一些重要的設計元素和要求，實行系統化及加以改良，繼而把這些重要元素，如人體的DNA一樣，注入各個不同類型的項目。經過這種系統化的處理，更能容易把我們的設計理念去告訴別人，縱使我們每一個項目的工程顧問和設計師都是不一樣的，也可貫徹始終，有效率地依照我們的要求去完成每一個項目。這一個概念最終得到管理層的認同和支持，順理成章，推出“The H Collection”品牌的市區重建項目。

“The H Collection”品牌的重點不是“硬體”，而是“軟件”。我們的品牌代表了項目的內在精神，與眾不同。例如：我們特別注重質量和專業智識，我們與十分專業的建築師、工程師和承建商合作，利用系統化，執行高質素控制，務求所有“The H Collection”品牌項目的質量都能達到最高的標準。

請重點介紹一些“The H Collection”的設計元素？

市區重建項目的地盤都主要集中在舊區，因此我們會很重視大廈外立面設計，包括：採用細緻線條、色調和非單一立面設計方案，突顯大廈的外觀，目的是要令大廈建成後，成為該區的地標。窗戶、窗臺、冷氣機位和管道，經過悉心設計及處理後，也完全溶入整個外立面，變成設計的一部份。

為了要擴闊單位的視野和空間感，我們採用了一系列嶄新的設計方案，包括：單位內樓底比一般高；特別設計雙摺式露臺玻璃門，配合客廳地台平面連接露臺；開放式室內設計；大型玻璃窗；大廈入口大堂設8呎高天花等。

一些機電設備，通常住戶沒有留意的，我們一樣會十分小心去處理，減低將來住戶受噪音和維修的影響。每個項目都採用優質時



尚建材，其它共用設施，如住客會所，平台花園和健身室等，都會因應項目的規模去提供多元化、特色的設計。

面對市區重建項目面積細小，作為則師有何困難和解決方法？

今時今日設計住宅項目難度高，比較上商業樓宇較容易，因為一般住宅面積較小，客戶期望很高，要貼合顧客需要口味，要令顧客認同你，所以我們要充份、多方面去了解每一個地盤、每一項細節，要考慮地盤特性，多方面去探討，包括市場形勢和顧客需要等因素，才能決定最終設計方案。

我們的團隊不斷從各方面搜集、研究和測試各式各樣最新的設計和建材，目的是要使“The H Collection”品牌系列的項目成為顧客追求大都會品味生活的benchmark。

請介紹一些其它新項目

近期推出的有位於新界烏溪沙的大型住宅發展 – 迎海(Double Cove)一期，未來還有2,3,4,5期。項目的設計大概念是戶外空間質素，將外在環境帶入屋內，同時重視戶外建設，鼓勵居民享受戶外設施、綠花，如居住於一個大公園中。

另外，重點還是市區重建項目，包括施工中的High Point, High West及High Place。位於灣仔的Mira Moon酒店，已取入伙紙，2013年第一或二季開幕，共91個房間，是一間設計特色的時尚品味酒店。同區還有酒店式豪華住宅The Gloucester。

工業樓改建為住宅，作為建築師你認為可行性如何？

我個人十分支持，作為則師亦有很大發揮空間，很有挑戰性。工業樓有其特點，例如：樓板特厚，隔音會好些，樓底較高，有空間感。因為香港缺少細單位，而工廠大廈未嘗不可改造為像apartment/hotel式住宅。

因為香港工業大部份已經北移，所以政府要配合城市發展方向及好好運用土地資源的原則，改建工廈是理所當然的做法。政府只要在法例上配合，私人業主配合，定可加快提供住宅數量，同時亦可改善舊區的面貌。

主要發展中項目

- 1 柴灣利眾街24號東貿廣場
- 2 灣仔謝斐道388號Mira Moon
- 3 半山西摩道2A號蔚然
- 4 灣仔告士打道202號尚匯
- 5 馬鞍山落禾沙沙田市地段502號迎海
- 6 元朗大棠元朗市地段526號
- 7 鯽魚涌西灣臺1-9及2-10號
- 8 黃竹坑道19-21號
- 9 長沙灣永康街59-63號及瓊林街89-92號
- 10 深水埗大埔道186-188號
- 11 西環保德街30-38號及加倫臺36號
- 12 界限街68號
- 13 界限街45-49號及西洋菜北街189-195號

主要已建成之已開售或未開售項目

- 14 大埔露輝路28 號淺月灣一期
- 15 大埔露屏路1 號淺月灣二期
- 16 大埔三門仔路23號比華利山別墅一期
- 17 大埔三門仔路23號比華利山別墅三期富匯半島
- 18 半山千德道39 號天匯
- 19 沙田顯泰街18 號名家匯
- 20 元朗唐人新村翠峰
- 21 粉嶺馬會道283號翠林

資料來源：恒基兆業2011年報

曉薈

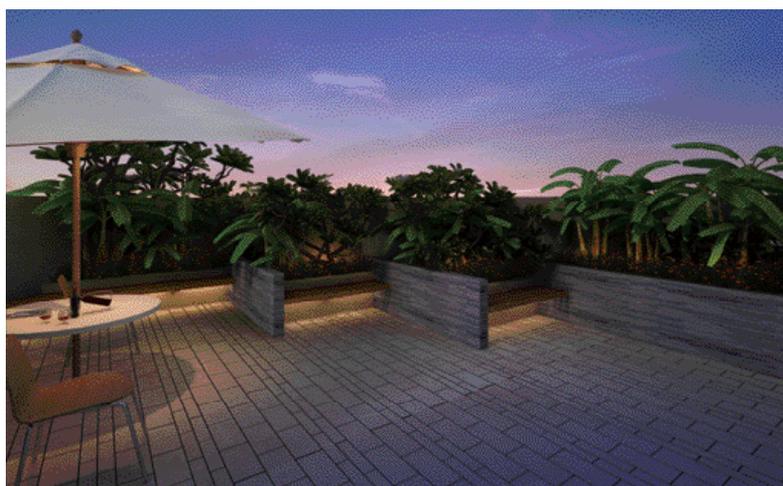
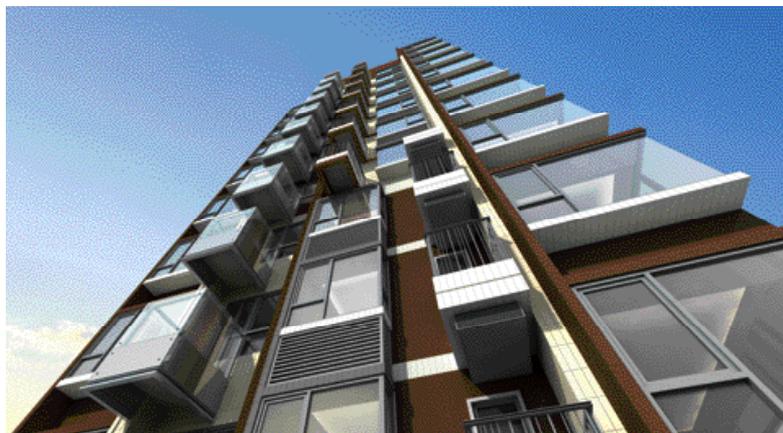
(High Place)



項目位於九龍城賈炳達道33號，地盤面積3,582平方呎，住宅共設21層，合共提供76個住宅單位，單位建築面積約由270平方呎至約1,110平方呎。

曉薈是恒基地產地標式住宅系列 The H Collection 項目之一。單位佈局均以開放式設計，令室內空間可更靈活使用，滿足追求都市生活時尚品味的用家。其它 The H Collection 元素包括：精心設計的外立面，由懸掛式窗臺、玻璃露臺及不同色調的外牆料所組成；雙摺式露臺玻璃門，得以把室內和露臺平面接連，增加戶內空間感；大型玻璃窗及特別設計轉角位，大大提高引入光線效果。

曉薈由神舟設計有限公司設計，項目預計於2014年底落成。



20-23/F, 25-26/F floor plan



Hill Paramount



Henderson Centre, Beijing



Centre Point



IFC



Union Hospital



The Beverly Hills



Miramar Shopping Centre



Grand Promenade



Shenyang IFC



Four Seasons Place



Double Cove



The Gloucester



The Arch of Triumph, Changsha



JRP
澧信



JRP, a leading M&E Consultancy group in the Asia Pacific region. With 50 years of practicing experience, we take pride in the diverse portfolio of prestigious projects we have completed.

JRP is committed to contributing our expertise and experience for improving the built environment. We aggressively take part in sustainable engineering design, responding to the increasing demand of Green buildings within the region.



ISO 9001:2008
Certificate No.: CC 220



ISO 14001:2004
Certificate No.: CC 3157



5 years+
商界精英團隊
caring company
Awarded by The Hong Kong Council of Social Service
獲香港社會服務界頒發

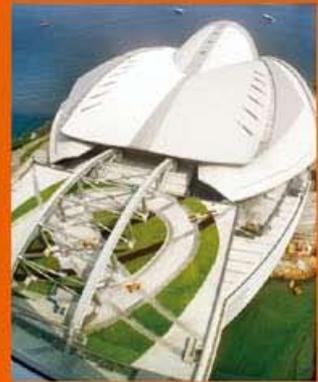
T (852) 2590 9333

F (852) 2590 9897

E Info@jrp-group.com W www.jrp-group.com

Level 11, Tower 1 Millennium City 1, 388 Kwun Tong Road, Kowloon, Hong Kong

Excellence is not achieved by chance, it is in our DNA.



Constructing buildings and infrastructure in
Hong Kong, China and South East Asia for
over 50 years. Hip Hing Construction —
the contractor you can trust.



協興建築
HIP HING CONSTRUCTION

新創建集團成員 Member of NWS Holdings

www.hiphing.com.hk

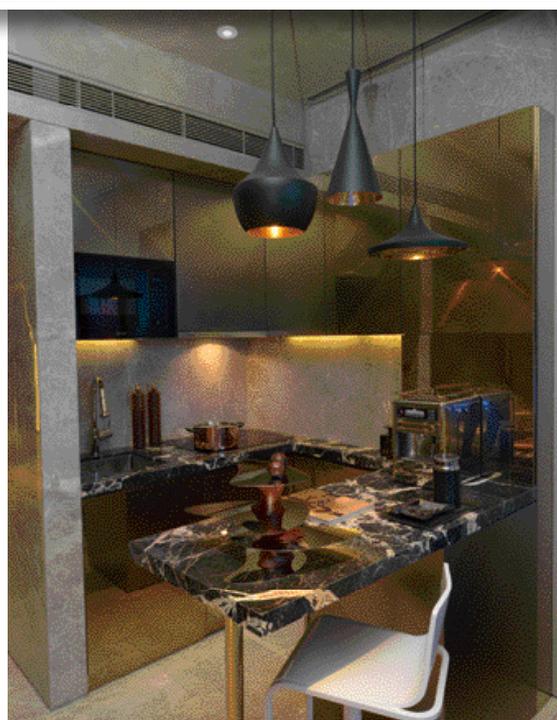




曉譽 (High West)

曉譽整個項目提供133伙，而頂層特色單位僅有2伙，其中一伙為逾千呎大單位，亦是物業的唯一一伙。頂層特色單位為35樓A室，面積1,208平方呎，備有頂層三房連套房，以及配備私人天台及平台間隔，配合逾11呎3吋樓底。

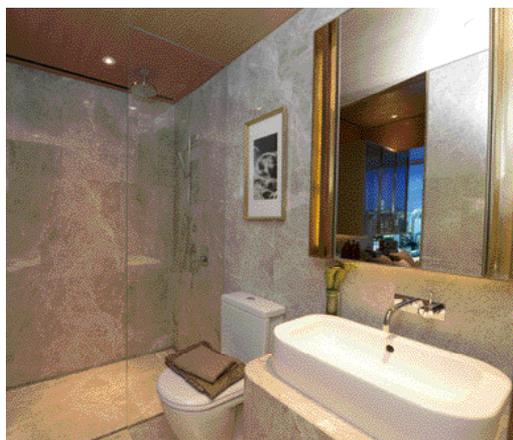
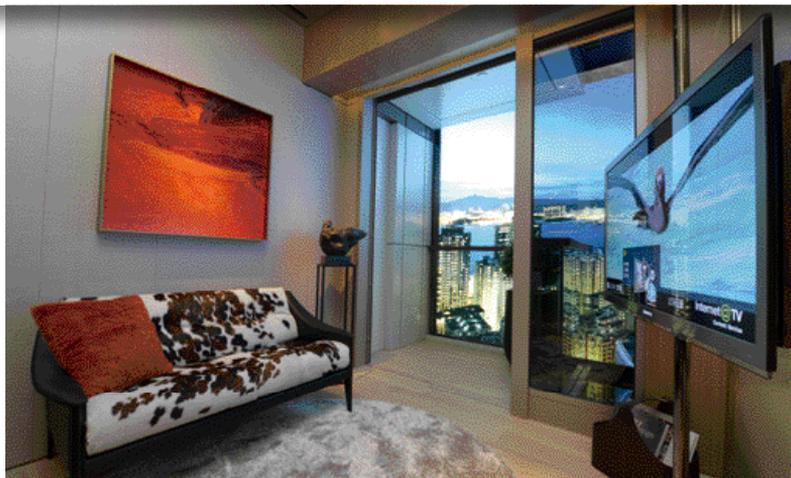
各單位均設有互動家電遙控系統，用戶亦可透過單位內設之 Carrot Touch 輕觸式屏幕，和訪客進行視像對講、隨時隨地遙控客/飯廳和睡房的燈光開關、啟動各項預設場景功能、操控空調設備之開關、預設風速溫度選擇。用戶亦可透過自行購買的 iPod Touch,

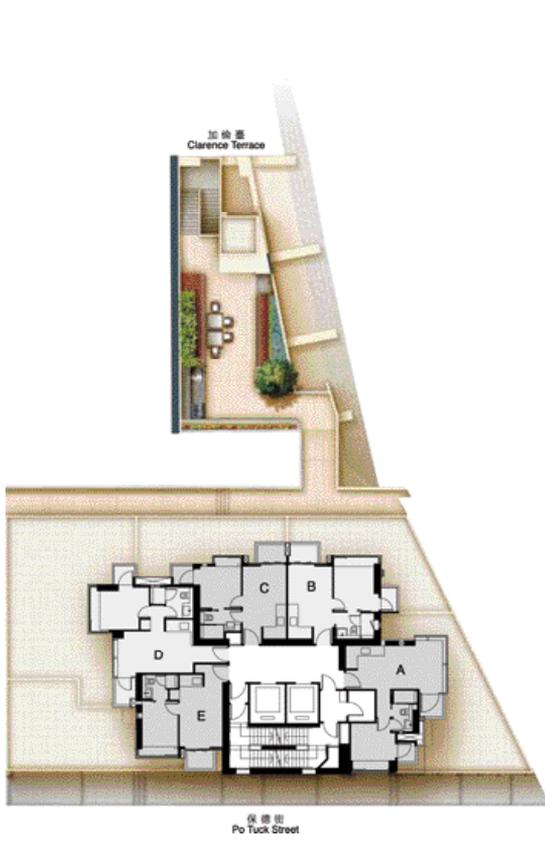




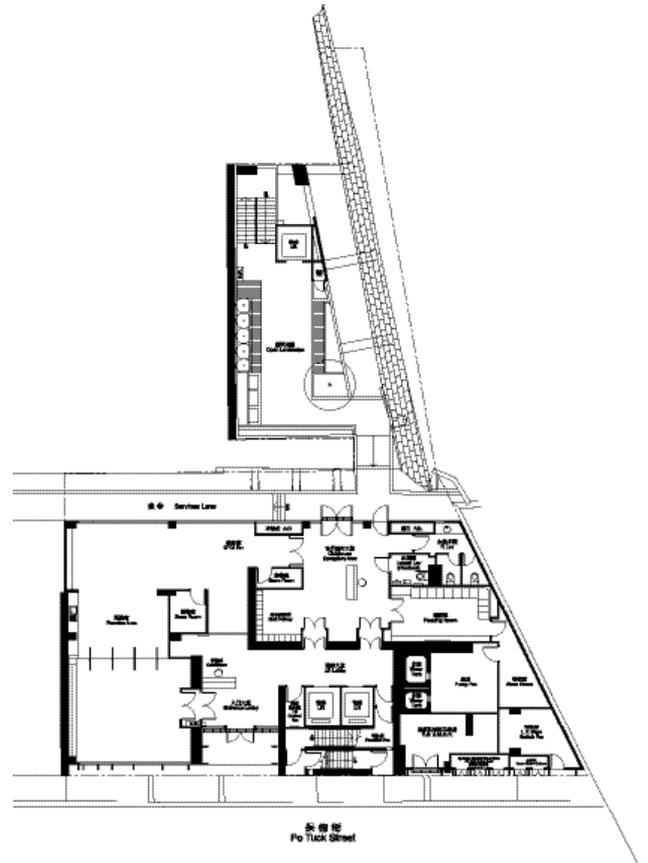
iPhone 或 Android phone 控制智能家居系統的各项功能，離家時只需輕按此輕觸式屏幕系統，可馬上關掉非必要之電器，亦可透過 Carrot Touch 閱讀由物業管理公司發出的屋苑資訊及通告。而行政樓層(31樓至35樓)更設有無線平安鐘及呼叫升降機功能。

項目發展商為展騰投資有限公司 (恒基兆業地產有限公司之附屬公司)，建築師為余蕭鍾建築有限公司，結構工程師為鄭育麟顧問工程師有限公司，上蓋建築總承建商為恒麗建築有限公司。





Master layout plan



G/F floor plan



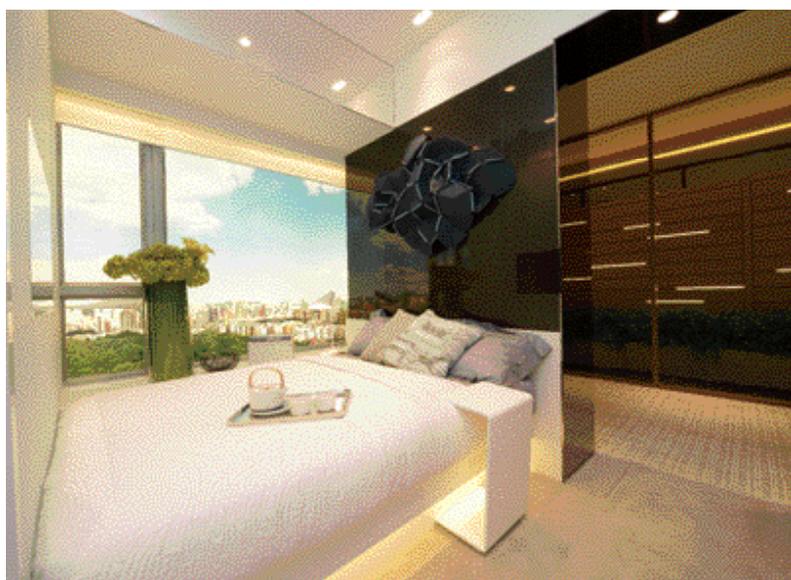
2-8/F floor plan



曉尚

(High Point)

位於九龍長沙灣大埔道188號，曉尚是一單幢住宅大廈，提供138個住宅單位，包括一房開放式設計和兩房單位。特色單位設於三樓和頂層連私人天台。設計概念以迎合新一代的用家。大堂樓底8米高，地下設有店舖。住客會所及平台花園設於2/F。項目共有28層住宅，預計於2015年2月落成。



Master layout plan



THE REACH (Tai Tong, Yuen Long)

with the compliments of

**Hsin
Yieh**

ARCHITECTS & ENGINEERS LTD.
興業建築師樓有限公司

ARCHITECTURE • MASTERPLANNING & URBAN DESIGN

www.hsinyieh.com

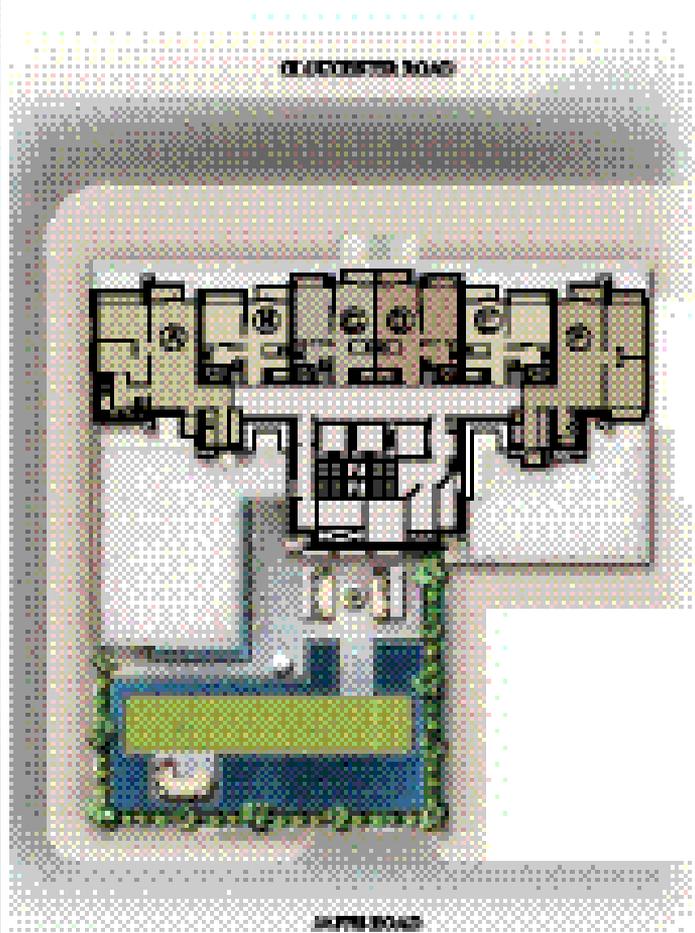


尚匯 (左) 及 Mira Moon (右)

尚匯

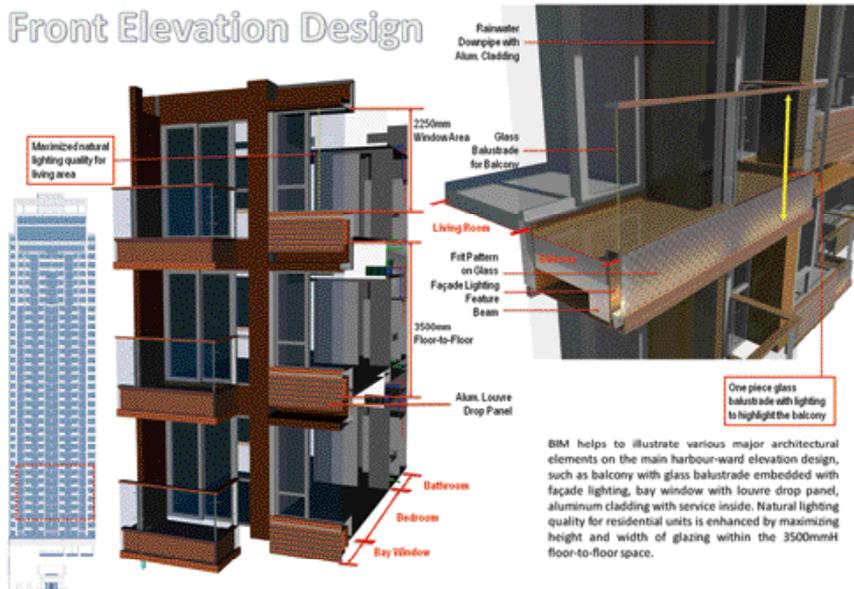
(The Gloucester)

THE GLOUCESTER位於港島灣仔告士打道212號，是一幢樓高約160米的高級住宅物業。住宅共設34層，提供177個住宅單位，建築面積約由500平方呎至4,000平方呎，多款戶型間隔選擇，包括一房、兩房、三房、四房、五房以及六房之豪宅單位，單位內樓底高3.5米。THE GLOUCESTER 頂層設有水族館式摩天恆溫泳池是全港首創。THE GLOUCESTER獲由香港環保建築協會頒發之環保建築白金級別，項目預計於2013年4月建成。



Master layout plan

Front Elevation Design



Mira Moon

別具創意的設計酒店

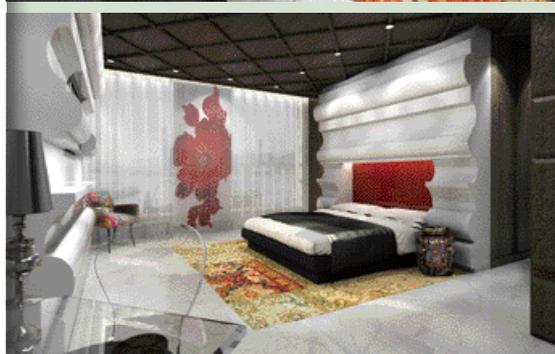
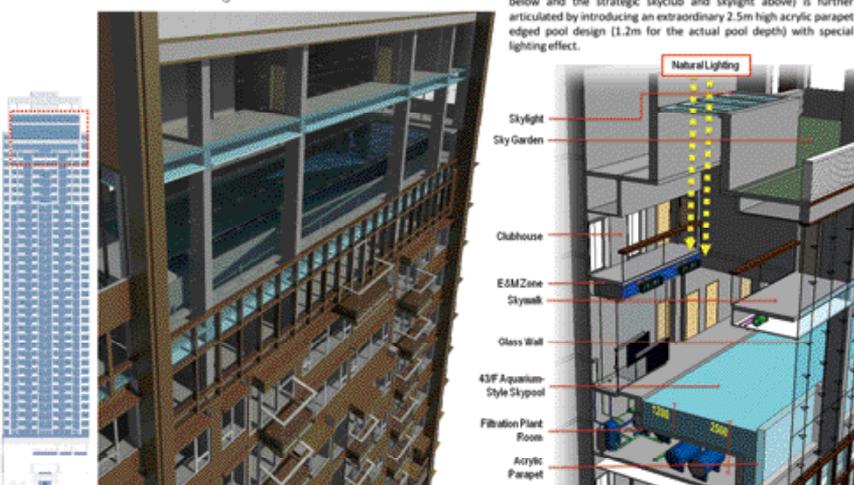
由美麗華集團管理的Mira Moon酒店位於香港灣仔謝斐道388號。Mira Moon 的創作概念是在香港這個大都會裡重新演繹中國傳統魅力，此全新時尚品味酒店提供合共91間客房，包括24間每間面積236平方呎的標準客房、66間面積由382至436平方呎的豪華客房和一間1,500平方呎的Penthouse Suite。設計師Wanders & yoo充滿品味的設計注入了時尚及尖端科技元素，揉合無限創意和想像力的空間，讓住客舒適自在地沉醉於輕鬆寫意的氣氛中。Mira Moon將於2013年第二季開業。

Back Elevation Design

BIM identifies all the possible clashes between services and structure at an early stage before firming up the concrete precast façade construction. Following BIM's coordinated E&M strategy, simple and clean back elevation design is achieved by introducing A/C grille and aluminum cladding to articulate the unavoidable expose services on the back façade, which should be treated nicely as it is taken to be the main elevation to the adjoining buildings at its back.



Aquarium-Style Skypool at Tower Top



迎海

Double Cove



位於香港新界烏溪沙落禾沙的住宅項目迎海(Double Cove)，地盤面積達284萬平方呎，為該區規模最大的住宅發展項目之一。國際知名建築大師Lord Richard Rogers為迎海規劃了Living in a Park 的主題概念，當中最矚目的特色單位元，是位於每幢住宅大樓頂層的複式天際屋。





迎海由恒基兆業地產有限公司、新世界發展有限公司及培新集團合作發展。第一期建4幢住宅大樓，提供928夥單位，而名為“鑽幕海景天際屋”的複式頂層單位，僅提供8個單位。

鑽幕海景天際屋分為A及B兩種戶型，皆擁有特大空中平臺及獨有私人電梯大堂。A戶的面積為3,606平方呎連1,283平方呎至1,477平方呎空中平臺，並設有廣闊天際泳池，而B戶的面積則為3,433平方呎連1,087平方呎至1,090平方呎空中平臺。鑽幕海景天際屋每層均設特高樓底，達3.5米（約11呎5吋），屋內三面全玻璃幕牆，提供270度三面環迴視野。

鑽幕海景天際屋

鑽幕海景天際屋，建築面積為3,606平方呎連1,283平方呎空中平臺，設有私人天際泳池。乘電梯到達39樓，即有專屬的私人電梯大堂。開闊的客廳連接飯廳，露臺選用法式活動玻璃摺門，視野廣闊，貯物室、廚房及客廳，佈局方整有致。

沿著樓梯上，即為主人套房及另外三間套房。每個房間均設有獨立浴室，雙盥洗手盤浴室及大型衣帽間。另外，敞的廚房亦備有工人套房。鑽幕海景天際屋設私人空中平臺，A戶特設廣闊天際泳池。

此外，迎海複式住宅單位還採用了國際頂級廚房

設備。當中包括德國高級套裝組合廚櫃，及中式鑊單爐頭及雙爐頭煤氣煮食爐、電燒烤架、雪櫃、抽油煙機、微波焗爐、焗爐、蒸爐、咖啡機、乾碗碟機、洗衣乾衣機、恆溫酒櫃、洗碗碟機及廚房電視。

康體設施

項目內設單車徑長度超過1,300米，而沿著項目外圍的單車徑亦超過1,100米，合共約2,400米。四周的天然樹林內更設有約1,800米長的緩跑徑。迎海住客會所內設31米的全天候室內恆溫泳池，設計佈局現代化，另設有兒童嬉水池、水力按摩池及足部按摩池。

戶外泳池方面則以湖泊式流線型設計，連兒童嬉水池全長達83米。另設有灑樂園、水力按摩池及日光曬台。此外，戶外泳池旁更設有貴賓休閒廳，供各住戶安排池邊派對。

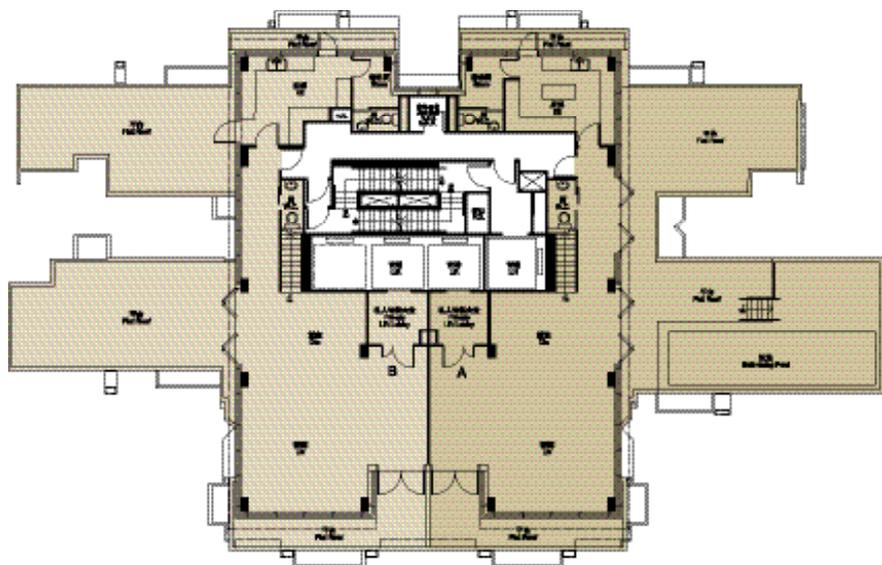
住客會所的派對廳附設小型吧枱、獨立音響及電視等設備，可與毗鄰的桌球室結合成為小型娛樂場地。

主席宴會廳裝設大型水晶燈飾，面積達4,000平方呎，無柱式設計，闊度更達15米，樓底高度超過8米，可筵開達12席，或分成三間獨立房；另設有貴賓室和迎賓大堂。

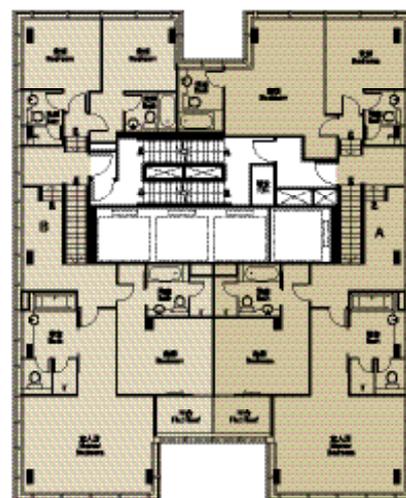


Landscape planning, design concept and surrounding environment

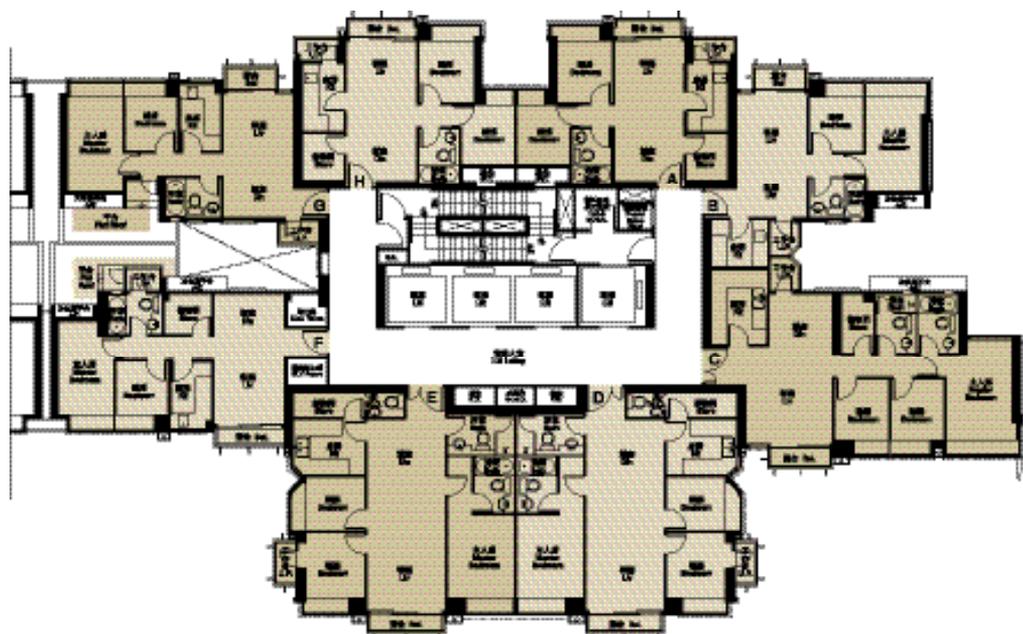




Block 1, 39/F floor plan
Lower duplex



Block 1, 40/F floor plan
Upper duplex



Block 1, 3/F floor plan

"If it can be built,
we can build it."

*Daniel Chan,
Maintenance and Servicing Specialist*



Ensuring the long-term quality and performance of your assets

Designing and installing are just the beginning - the true value of your assets lies in the function they deliver over years and decades. Our Maintenance Team has more than 500 trained engineers and technicians, leveraging 35 years of experience delivering responsive, flexible and reliable service for all your needs.

ATAL BUILDING SERVICES

ATAL BUILDING SERVICES ENGINEERING LTD

ATAL BUILDING SERVICES (MACAO) LTD

ATAL ENGINEERING (SHANGHAI) LTD

A member of the Analogue Group of Companies



Your Total Solution Provider

ATAL Building Services provides total solution from design, installation, testing & commissioning to maintenance and operation of full spectrum of building services works, including MVAC, Electrical, Fire, Plumbing & Drainage, ELV, Energy Management, Control and Building Management Systems for building and infrastructure projects.

ATAL

13/F, Island Place Tower, No. 510 King's Road, North Point, Hong Kong

Tel : (852) 2561 8278 • Email : atalbs@atalbs.com.hk

Fax : (852) 2565 7638 • Website : www.atalbs.com.hk



We are proud to be the

Electrical
Contractor
for

The
Gloucester

&

Mira
Moon
Hotel



增輝工程有限公司
JUNEFAIR ENGINEERING CO. LTD.

Units 201-4, 2/F, Hong Leong Industrial Complex,
4 Wang Kwong Road, Kowloon Bay, Kowloon.
Tel: (852) 2359 8000 Fax: (852) 2359 8099 E-mail: info@junefair.com





千里馬綠化有限公司

Pegasus Greenland Ltd.



Unit 818-819, 8/F., New Commerce Centre, 19 On Sum Street, Shatin, N.T.
Tel: (852) 2191 4308 Fax: (852) 2191 4012 Email: info@pegasushk.com

GREEN HONG KONG – FOR BETTER ENVIRONMENT

Tamar Development Project



Design and build Irrigation System



Landscaping

Established since 1978, Pegasus is one of the earliest established landscaping companies in Hong Kong.

We provide professional services to Developers, the HKSAR Government, and Contractors which include:

- Soft Landscaping works (planting, hydroseeding, turfing, greenroof, greenwall etc.)
- Tree works (tree risk assessment, tree roots scanning, tree pruning, tree transplanting etc.)
- Other works (irrigation system, wood recycling, tree consultancy service etc.)

Redevelopment of Yuet Wah Street

Tree Transplanting at night



Transplanting of tree
with total weight 200 tons



KOHLER



KALLISTA



ZUCCHETTI



CLAYBROOK



THG
PARIS



KOS



hansgrohe



KOHLER.KITCHENS

Arnhold & Co., Ltd.

Showrooms:
ARNHOLD
DESIGN ARTISTIQUE

Arnhold Design Centres Ltd.

ARNHOLD
DESIGN ARTISTIQUE

6/F, Victoria Centre, 15 Watson Road, Hong Kong
Tel: (852) 2807 9400 · Fax: (852) 2806 1744 · Email: arnhold@arnhold.com.hk · Website: www.arnhold.com.hk

1/F, Dominion Centre, 59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong
Tel: (852) 2529 7490 · Fax: (852) 2529 7491 · Email: adbl@arnhold.com.hk

315 Lockhart Road, Wanchai, Hong Kong
Tel: (852) 2865 0318 · Fax: (852) 2865 0383 · Email: arndesign@arnhold.com.hk

619 Shanghai Street, Mongkok, Kowloon
Tel: (852) 2396 9902 · Fax: (852) 2396 9905

Man Po International Business Centre, 664 Xin Hua Road, Shanghai, PRC
Tel: (8621) 6280 3338 · Fax: (8621) 6280 0662 · Email: adbsh@arnhold.com.hk

安利 ARNHOLD & CO., LTD.
Since 1866

With Compliment to
HENDERSON LAND DEVELOPMENT CO LTD



裕寶工程有限公司
Yue Po Engineering Co., Ltd.



Europe & Asia Pacific Winners of International Property Award 2012-2013



天和工程有限公司
TIN WO ENGINEERING CO., LTD.

With Compliments to

HENDERSON LAND DEVELOPMENT CO LTD



NEW PROGRESS CONSTRUCTION Co Ltd
新 進 建 築 有 限 公 司

香港九龍新蒲崗太子道東706號太子工業大廈21樓B室
Unit B, 21/F, Prince Industrial Building, 706 Prince Edward Road East, San Po Kong, Kowloon, Hong Kong.
電話 Tel: (852) 2336 4668 傳真 Fax: (852) 2336 4374
網址 Web: www.kcbprogress.com.hk 電郵 E-mail: kcbp@kcbprogress.com.hk

With Compliments

to

Henderson Land Development Co Ltd



KIN CHING CONSTRUCTION PRODUCTS Ltd
堅 正 建 築 材 料 有 限 公 司

Unit B, 21/F, Prince Industrial Building, 706 Prince Edward Road East, San Po Kong, Kowloon, Hong Kong.
香港九龍新蒲崗太子道東706號太子工業大廈21樓B室
Tel: (852) 2398 8577 Fax: (852) 2398 8599 E-mail: kcbp@kcbprogress.com.hk
Web-site: www.kcbprogress.com.hk

Family owned.
 Craftsman built.
 Customer inspired.

From the stunning beauty of design to the pure genius of functionality, a simple creed has resulted in more than a century of inspiring moments.



Awards



reddot design award
 www.2017

FREYSSINET
 SUSTAINABLE TECHNOLOGY



STAY CABLE

BRIDGE ERECTION

POST-TENSIONING

HEAVYLIFTING



GROUND ANCHOR

REINFORCED EARTH WALL

The World's Leader in Structures and Soils

Increasingly involved in sustainability, the Group is stepping up initiatives, to improve environmental protection on construction sites as well as strengthening the policy on social responsibility.

With bases in over 100 countries, the Group sets the standards in cable-stayed structures, fitting out structures and repair technique.

It is also the recognized specialist in Reinforced Earth system, and has developed leading edge know-how in soil treatment, applying exclusive processes perfected by Menard Soltraitement.

Recent development also includes inspection and rehabilitation of drainage system by trenchless technology.

Room 705-706, Tower 1 Cheung Sha Wan Plaza,
 833 Cheung Sha Wan Road, Kowloon, Hong Kong
 Tel: 852-2794 0322 Fax: 852-2338 3264
 info@freyssinet.com.hk