

希慎興業執行董事及首席營運總監呂幹威指出，集團發覺使用社區基礎，再去發展可持續發展，效率會更高。



百年企業希慎 利園八期驚艷建築界

颱風季節來臨，隨時出現暴雨，而且近年經常出現極端天氣情況，企業需要作出全面應對。建築物需要夠韌性，同時節能環保。將於今年第四季開幕的利園八期，獲得「環保建築大獎2025」新建建築類別（興建及/或設計中項目——商業）大獎。

希慎興業執行董事及首席營運總監呂幹威指出，集團建設超過100年，期望利園八期示範最佳營運，從而影響業界，一起推動可持續發展。



希慎興業旗下的利園八期將於第四季開幕，屆時由希慎廣場開始便由有蓋天橋連接，直達利園八期，令銅鑼灣的面貌煥然一新。

希慎一向是銅鑼灣的大地主，原本的利園一至六期，合共450萬平方呎，八期總面積逾100萬平方呎，擴大園區可租賃樓面面積約30%。

以目前的進度推算，利園八期將會推出聖誕節活動，連動集團旗下其他物業，營造更濃烈的氣氛。

MiMEP 佔比高達85%

利園八期位於加路連山，希慎於2020年投得這個項目，隨即開始動工，建造速度相對快捷。

希慎興業執行董事及首席營運總監呂幹威說：「我們在投標之前，經已做了很多前期工作，研究各種建築方法，以及詳細搜集各種數據。」

在前期研究階段，為確保設計的可行性，希慎已投入資金，聘請承建商展開客觀的研究及顧問工作。

利園八期於2022年9月動工，隨即快速開展建築工程，並且高度採用機電裝備合成法（MiMEP），比例高達85%，為業界的可持續發展樹立新標準。

項目在設計初期，最先考慮的是被動式設



利園區的建築物透過有蓋天橋連接起來。（圖片由被訪者提供）



希慎廣場由有蓋天橋連接不同期數，直達利園八期。（圖片由被訪者提供）

計，即是因應日照、風向，進行建築物的設計。

利園八期寫字樓前後都有露台，增強通風對流，同時在辦公室大樓的幕牆，設有可開啟的窗戶，容許新鮮空氣進入室內，提升室內空氣質素及使用者健康與舒適度。

在建造過程之中，鼓勵承建商盡量使用環保物料，包括鋼筋、水泥等也會採用環保選擇。

利園八期引入「建築信息模型」（Building Information Modelling, BIM）整合各項數據，以提升建築管理效率，減少施工時的建材浪費。

利園八期採用高效節能設計，正式營運後，能源消耗較一般建築物降低約20%，並以取得由香港綠色建築議會頒發的「零碳就緒建築認證」超低能耗級別為目標。

「我們正在建造有蓋行人通道和天橋，將希慎旗下建築物全部連在一起，我們計劃透過這個行人天橋系統，設計區域供冷系統（DCS）。」

由希慎廣場走到利園八期，距離約400米；至於集團旗下的建築物，平均相距約100米，由於擁有地利，能夠善用這個優勢，設計區域供冷系統。

區域供冷系統可以同時為不同的建築物提供冷水進行製冷，取代建築物本身各自的設備，有效節省空間及能源。



利園八期總面積逾100萬平方呎，預期於今年第四季開幕。(圖片由被訪者提供，此為概念圖，僅供參考。)

區域供冷系統將分兩階段推展，並以利園八期作為核心供冷樞紐，逐步為集團旗下其他建築物提供空調支援。

園區組合更完整

「以整個香港島而言，銅鑼灣是中間點；然後山上的人，由東半山到西半山，包括中半山、淺水灣，全部都會到銅鑼灣，所以這個地方的定位是面向全香港島的市民。」

希慎近年重塑銅鑼灣的面貌，2012年開業的希慎廣場，現已成為潮流指標。

沿著白沙道、蘭芳道，密度較低，吸納很多特色店舖。

希慎積極維持利園區內傳統行業與現代都市文化商戶的共存比例及多元組合，以保存社區特

色，促進商業生態及文化多樣性，並推動社區的可持續發展。

再上一點的是利園一期及二期，定位較為高級，雲集不少奢侈品牌。

至於利園八期，強調時尚潮流，當中設有60,000平方呎的草地及戶外空間。

每年2月，利園舉行渣打藝趣嘉年華「夜光巡遊」，今年的路線由利園一期正門出發，途經恩平道、白沙道、利園山道及啟超道，延伸至希慎廣場折返。

「日後『夜間巡遊』可以推展至利園八期，甚至一併舉行嘉年華，令整個區域增強聯動。」

利園八期設有表演藝術與文化展廳，面積超過10,000平方呎，內有黑盒劇場，可以舉行不同的展覽、表演藝術等。

希慎一直照顧銅鑼灣不同社群，例如於2022年，希慎廣場增設Urban Park，凝聚滑板愛好者；另組織Hysan Running Community，吸引逾2,200人參與。

「集團推動各種涵蓋文化藝術、身心健康、可持續發展和親子家庭的社區活動，按參與人數及人均參與時數估計，去年我們為社區創造超過300萬個快樂時光(Happy Hours)，隨著利園八期開幕，相信能夠創造更多。」

日後60,000平方呎的公園，早上可以舉行太



利園八期設有逾60,000平方呎的草地及戶外空間，可舉行各種活動。(圖片由被訪者提供，此為概念圖，僅供參考。)



利園八期獲得「環保建築大獎2025」新建建築類別(興建及/或設計中項目——商業)大獎。(圖片由被訪者提供)

極、黃昏可以舉行瑜伽等活動，吸引更多社區人士參與。

跨代共融的環境

希慎的社區商業模式包括四大支柱，分別是宜居性、社會福祉，積極的經濟影響、嚴格環境管理標準。

「我們很多時候都希望帶動商戶的生意，因為作為一個可持續發展的社區模式，如果全部是『企業社會責任』(Corporate Social Responsibility, CSR)根本不可行。」

利園八期在可持續發展方面擁有極高的標準，呂幹威相信業界的標準亦只會愈來愈高。

「可持續發展其實是企業的責任，但是同時要面對成本問題，因為有時客觀條件未必配合。」

希慎經已設定科學基礎減碳目標倡議(SBTi)驗證的減碳目標，於2031年或之前，減少46%範圍一及範圍二碳排放(與基準年2021年相比)。

截至2025年，集團減碳表現符合達成目標的預定進度，並按既定路徑穩步推進。

「最初開始減排較為容易，較後期便需要更高階的方法，或者在科技配合上，有時可能需要等待新科技、新基建配合，才有機會達到更高的減排目標。」

希慎與科學園合作推出The Community Lab，雙方合作經已踏入第四年，為從事智慧城市方案的初創公司，提供最後一哩的測試環境。

The Community Lab曾經進行不同的測試，包括建築物料、降溫方案等。

「希慎前後用了超過100年進行建設，以後的挑戰主要在日常營運，希望透過最佳示範，為業界提供參考。」

這些日常營運，包括廚房回收覆蓋面更廣，培養租戶對可持續發展的要求更高。

利園八期設有地區健康中心、幼兒中心及長者日間中心，除創造歡樂時光，同時希望建立一個跨代共融的環境，作為業界的榜樣。



MiMEP VS MiC

近年愈來愈多人認識MiC(組裝合成建築法)，這種方法是先在工場預製組件，然後運到建築地盤，像砌積木一樣組裝。

呂幹威說：「MiC著重建築結構，主要是外殼；MiMEP牽涉較多層面，包括風火水電，注重整體的協調性，預製工序更加複雜。」

利園八期的MiMEP，合共使用超過7,000個模組，有效應對行業勞動力短缺和建造效率等關鍵挑戰。

項目再減廢方面取得顯著成果，現場建造廢料減少70%、碳排放量減少70%，機電成本整體降低5%。

此外，模組裝嵌僅用90天完成，比傳統建造方法縮短三個月。

「使用MiMEP，令在地盤工作的人員數目減少很多，同時有效減少意外、物料、時間、品質控制等，令整個地盤的環境乾淨企理得多。」呂幹威說。