



香港科學園二期辦公室大樓

華潤營造

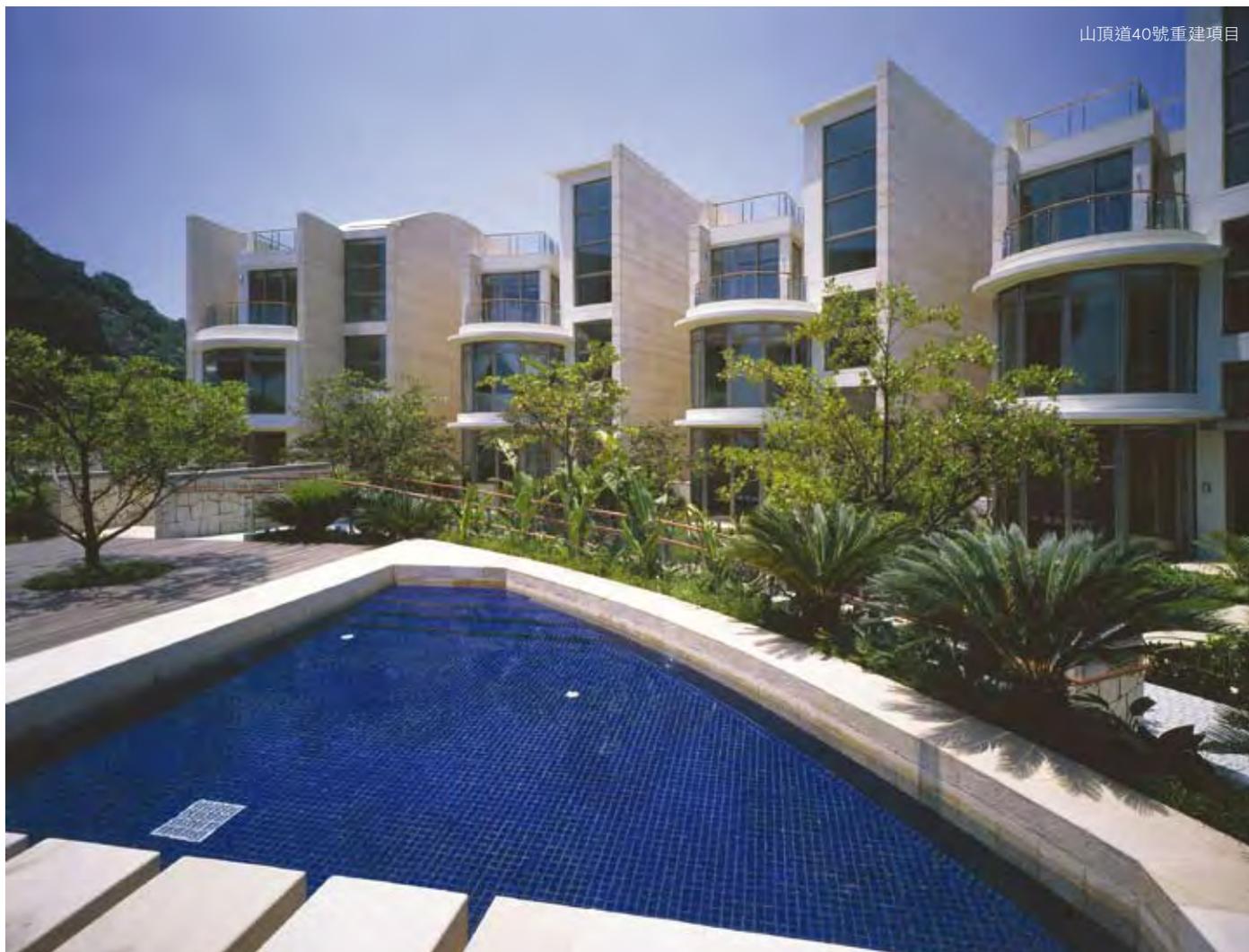
專訪：華潤物業有限公司董事總經理及 前華潤營造有限公司總經理周永淳先生



華潤營造的近期發展及業務方向

華潤集團在建造業務方面，主要有香港區的華潤營造有限公司，主要負責建築及承建業務，旗下包括數間子公司，分別從事玻璃纖維強化水泥（GRC）、預製組件、土木工程及裝修等多元化業務。國內方面，則有華潤建築有限公司，主責中國內地建築業務，特別專門為上市公司華潤置地進行各項內部裝修；以及優高雅有限公司，負責室內裝修工程。此外，集團還設有華潤水泥等分公司。

華潤集團於1986年正式購入「華潤營造」，公司前身名為天順建築有限公司。多年以來，公司完成了多項具代表性的大型工程，當中包括：青衣島的灝



山頂道40號重建項目

景灣第一至三期(包括10幢住宅,提供2,824個住宅單位)、山頂道40號重建項目、白家道2號大型裝修工程;公共設施方面,例如香港科學園二期的辦公室大樓工程等。近期承接的主要工程,則包括位於九龍塘歌和老街的香港城市大學多媒體大樓(Multi-Media Building);以及參與承建了建築署位於鑽石山蒲崗村道的火葬場,項目預計於今年內落成,公司亦期望項目建築師能藉此獲取建築界殊榮。至於,國內項目方面,如深圳市的大型項目萬象城,便是由華潤建築負責興建。

集團一向以較為保守的經營手法從事業務,並不積極參與私人發展商的項目。發展方向乃致力尋找具代表性的工程項目,並努力提升每項工程的質量。華潤營造尤其集中負責一些內部工程,亦有選擇性地參與對外工程,故此,公司的市場份額和營業額都並非很突出。

面對行業的競爭性,周先生認為華潤營造的行



青島島瀨景灣



業優勢和市場定位相當明顯。作為一間中型的建築公司，宗旨乃以高質量工程取勝。另外，公司對建築材料如鋼材、水泥等的敏感度較高，以及在成本控制能力方面亦較同業為強，就如往年鋼材價大幅飆升時，集團便能善用子公司取得鋼材的最新走勢，這有效降低投資風險，亦有利客戶利益，達到雙贏局面。

對於華潤營造的未來發展計劃，周先生認為整體變動性應該不會太大，但相信可循序漸進地發展下去。

華潤大廈翻新工程進展

位於灣仔港灣道的華潤大廈，早於1983年落成，屬灣仔北最早期落成的甲級寫字樓之一，樓齡長達25年。華潤大廈為華潤集團總部的所在地，由兩座分別為50層178米高及5層高的主樓及副樓組成，大廈包括了寫字樓、商場、高級酒樓、地庫停車場，以及位於副樓3至4樓的香港展覽中心。

作為華潤集團總部，公司曾考慮把整幢大廈重



華潤大廈



華潤大廈外公園發展概念圖

新興建，但基於環保理由及配合政府灣仔北區的發展計劃，最後取決只作內部及外部的大型裝修工程，亦包括機電工程在內。

該翻新工程旨在提升大廈日後的整體質素，期望與其他高質素的寫字樓看齊。項目亦會引入多元化的環保、節能及保安等設施。

展覽中心方面，華潤營造目前傾向於把中心重新改建，最後方案仍在研究中，計劃作酒店或寫字樓發展。至於，落成日期將視乎政府就灣仔區發展的佈署，公司期望可盡快執行。

華潤營造計劃透過該項翻新工程，為大廈注入一些嶄新環保元素。

談及華潤大廈門外的公園發展概念，其實早於2006年前已有構思，公司雖與區議會商討多年，亦很關注公眾的意見，希望藉此提升整個灣仔北的環境氣氛。然而，政府最近的答覆卻是將公園用地批作沙中線的工作地盤，結果令公司大為失望。

香港建造業的挑戰及前景

談及香港建造業目前面對的主要轉變及最大挑戰，周先生認為，由於香港始終是以地產為主導的城市，行業並非在轉型階段，只是處於一個經濟循環周期。地產行業的不景氣，乃主要受到外圍因素所影響。

行業的專業性方面，周先生認為全球的大趨勢正走向環保發展，觀乎香港的發展步伐，相比起歐美

地區確是較為緩慢，不過應比鄰近地區稍快。由於本地建造業的競爭性高，轉變難免停滯不前。

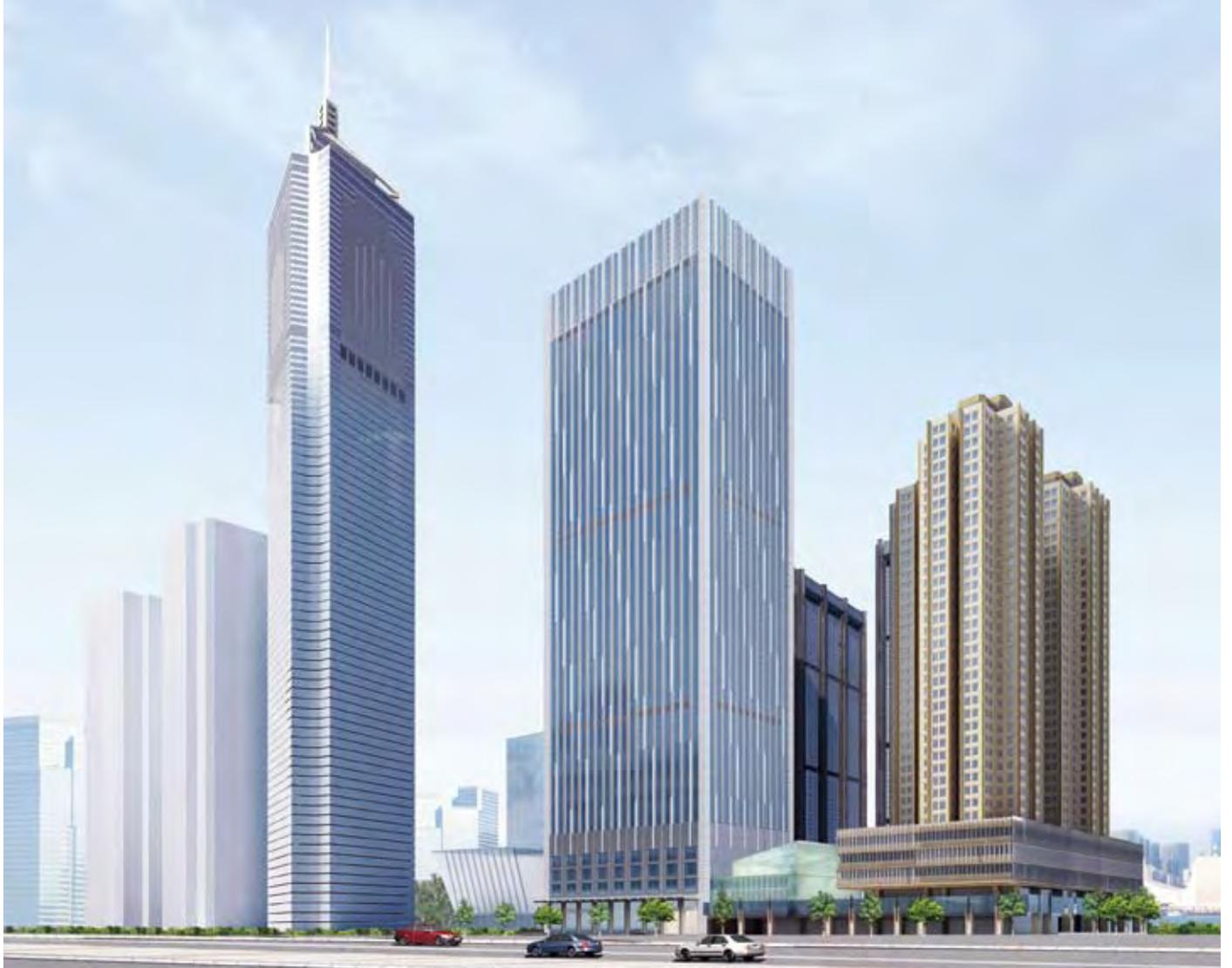
對於香港的建造業條例，若單純以發展商的角度，建築公司與政府條例往往不太配合，因而產生了一些矛盾。

對於香港建造業的前景，由於香港的發展空間始終較狹小，建築公司往外地尋找發展機會已變成大勢主流。周先生認為，香港建築公司應盡量打入中國及東南亞市場，但事實存在一定困難，因為不論國內或其地地區，都有各自的特性和條例，須花較長時間了解和融合其他地區的特性，才能真正發揮自身長處。

目前，華潤營造在中國大陸的建造業市場仍處於摸索的階段，唯一的優勢相信是華潤已建立了良好的網絡關係。



城市大學多媒體大樓



華潤大廈翻新及改造計劃

美國綠色建築協會 - 能源與環境設計先鋒獎認證

華潤集團計劃翻新超過25年樓齡的華潤大廈，引入多項可持續發展元素。奧雅納香港公司董事邱萬鴻博士表示，華潤大廈將會成為本港首個LEED CS 2.0 環保認證的項目，以及本港首個獲得 CS 金獎的項目。

建築設計方面，華潤大廈將會保留大廈現有結構，在現有結構上進行翻新工程，以減少廢棄物產生及資源需求。大廈將由雙層低輻射鍍膜玻璃而成的高效能幕牆覆蓋，以免石屎外牆吸收熱力。

室內空氣質素對大廈用戶的健康最為重要，為了減少室內污染物，翻新工程將會提高大廈的新風量，提供比美國供暖製冷及空調工程師學會標準62.1-2004所規定高30%的新風量。此外，大廈會採用低揮發性物料，如膠水、密封劑、油漆及塗層均符合美國南岸空氣質量管理區及綠色標籤標準；地毯則符合美國地毯研究所的綠色標籤計劃。

大廈亦會全面提升空調及節能機電系統，包括加裝二氧化碳需求控制通風系統，以及加裝先進高

效的節能照明設備。為減低都市熱島效應，大廈會使用淺色屋頂物料，並使用種植屋頂。

大廈的設計可減低光污染，例如採用彩色LED燈效，令外牆燈飾用電量少於2.2瓦/平方米，以符合美國供暖製冷及空調工程師學會90.1-2004標準。此外，設計將燈光集中在頂部，務求令周圍大廈受到的影響減至最低。

為減低汽車污染，大廈翻新後會為低排放及節油汽車提供優先泊位，還會為大廈使用者提供單車泊位。

集團期望，翻新完成後的華潤大廈，可對香港現有大廈進行綠色改造起著示範作用，並喚起社會各界對可持續發展的關注。工程亦可減低大廈用電量，既可提升經濟效益，也可提升物業價值。環境方面，可減少廢物及其處理成本，鼓勵回收，減少能源消耗及溫室氣體排放，並延長大廈的生命週期。

整個翻新工程耗資約5億元，初期準備工作經已啟動，預計可於3年內完成。奧雅納工程為項目的環保顧問。