

恒地：吊臂直運大型藝術品 地標改則牆身開大窿 促成佳士得落戶

趣味樓市

從金鐘天橋走向遮打花園，抬頭望見中環超甲級商廈The Henderson流線型的玻璃幕牆上竟開了一道「洞口」，銀灰色的吊臂隱身其中。對路人而言，這或是香港又一「不解之謎」，但對全球拍賣行龍頭佳士得而言，這條專為藝術品開闢的秘密通道，正是其決定留在香港的關鍵。

大公報記者 蔣夢宇（文） 林良堅（圖）

「佳士得最關心的其實是大廈的電梯。」作為The Henderson首個重要租戶，佳士得在大廈尚未落成之際便決定進駐，共租用4層樓面合共約5萬方呎。然而，促成雙方合作的契機並非租金或地段等條件，而是這個神秘「洞口」。

恒基地產（00012）品牌主管陳詠蓓解釋稱，藝術拍賣經常涉及龐大笨重的藝術品運輸，電梯容量與承載力便成為了一道難題。當時，The Henderson設計已大致定案，但恒地仍然當機立斷道：「我哋不如改個設計，幫你哋在大廈側面開個窿，再裝一隻吊臂。」最終，一隻可承重一噸的吊臂被納入設計，亦推動佳士得拍板簽約。

增強亞洲藝術拍賣中心地位

陳詠蓓透露，佳士得曾一度考慮將亞太區總部由香港遷往新加坡，而這一選擇將左右兩座競爭的城市，誰能奪得亞洲藝術拍賣中心的實座？「The Henderson幫助香港留住了佳士得，亦增強外界對香港的信心。」

彼時，香港被疫情的陰霾所籠罩，商業樓宇市場急轉直下，遠程及混合辦公模式成為潮

流，中環的金漆招牌亦黯然失色。而對於佳士得而言，此前多年的春秋兩季拍賣周需租借會展中心場地，業務受制於時間及場館。佳士得亞太區總裁龐智鋒（Francis Belin）曾表示，入駐The Henderson可令拍賣行隨着市場的變化和機會，在全年任何時刻舉辦拍賣與活動。而在這花薈般的新地點，佳士得很快呈獻了莫奈（Claude



▲恒基地產品牌主管陳詠蓓透露，The Henderson的地價為232.8億元，建築成本為地價的五分之一。



▲The Henderson玻璃幕牆的「洞口」，目的是裝吊臂，方便運送藝術品。

Monet）125年前的巨作《睡蓮》。

知名企業入駐 提振商廈市場

佳士得的落戶僅是故事的序幕。背負「天價地王」光環的The Henderson，在市場低迷中依然錄得超過八成出租率。公開信息披露，美國對沖基金公司Point72今年2月租用物業27至30樓，合共樓面約5.5萬方呎，呎租約120元，被視為近一年區內超甲廈最大承租成交之一；該公司8月再下一城，加租兩個單位，面積共7000方呎。另外，鐘錶製造商愛彼、私募巨頭凱雷及加拿大退休金計劃投資局等多家租戶皆選擇進駐，據悉最高呎租達約130元。

在當前的香港商業地產市場，這份租戶名單無疑是強心劑。高力香港企業客戶服務部主管顏慧萍分析指，The Henderson的租賃表現反映市場對新興、高品質辦公樓的需求。

顏慧萍續指，市場憂慮情緒消退，香港IPO及融資活動暢旺等因素利好新租戶落戶香港；預期中環商廈租金有望在今年底或明年率先錄得升幅，成為帶動全港市場復甦的領頭區域，而其他地段或需多等待6至9個月。

實踐可持續理念 降溫裝置獲專利

綠色建築 什麼才是21世紀所需要的辦公樓？在香港摩天大樓林立的中環，The Henderson並非以高度取勝，而是以「可持續」與「綠色發展」嘗試回答這一個問題。對於恒基地產品牌主管陳詠蓓來說，最動人的讚譽來自一個小孩子。當她帶着從英國返港的甥甥女第一次登上大樓的空中花園時，小女孩脫口而出的「I love nature!（我愛大自然！）」令陳詠蓓滿足地意識到：「Yes！這個設計成功了。」

位於22樓的空中花園，被不少人視為The Henderson最具標誌性的空間，也是為租戶與訪客準備的一份驚喜。電梯門緩緩打開，映入眼簾的是一個由綠植、光影與自然風勾勒出的半開放天地。外牆柱子與柱子之間的縫隙，勾勒出如清真寺（Mosque）造型的拱形光影，既莊嚴又溫柔。夜幕降臨，天花板上細密的圓孔透出星星點點的光斑，

彷彿滿天星。裝置方面，大廈配置恒基地產自主研發的專利技術「太陽能幕牆降溫裝置」，使得在陽光照射時，系統會在近幕牆的位置自動送風，形成一層阻隔熱氣的冷風氣墊，減低室內溫度上升，令租戶不用調低冷氣，減少耗電量。

獎賞鼓勵租戶節能慳水

不過，The Henderson的可持續理念並不止於建築本身，亦延伸至日常使用場景。陳詠蓓分享稱，大廈設立了三方合作機制，即業主、租戶及使用者共同承諾環保，若租戶在用水用電上表現節約，便可獲得獎勵，例如空中花園的免費瑜伽課、咖啡券，甚至租金減免。

她續稱，進駐The Henderson的公司多重視可持續發展，大廈可為租戶提供其辦公空間的能源或水資源審計報告，協助有意願的企業於ESG（環境、社會和管治）評級上

更進一步。

《高力香港寫字樓租戶調查2025》亦印證這一需求，ESG因素逐漸受到租戶重視，尤其是大型企業對可持續發展及企業社會責任的期望日益提升。

企業選擇寫字樓因素

因素	佔比
租金	92%
大廈質量	72%
樓層面積	37%
物業管理服務／公司	33%
業主聲譽	16%
內部便利設施（如空中花園、健身房）	13%
ESG認證	12%
與業主的關係	10%

資料來源：高力研究



▲The Henderson位於3樓大堂的玻璃需要精準安裝，彎曲造型與藝術裝飾甚為匹配。

建造期遇上疫情 運送建材一波三折

過關斬將 The Henderson的建造橫跨疫情時期，本已艱巨的工程因封關與運輸受阻更添險象。大廈許多材料來自瑞士、德國與美國，跨境協調一旦出現延誤，便足以打亂進度。「團隊壓力很大，因地價高昂，而供應商交付推遲一日便要罰款幾百萬元，真是分秒必爭。」恒基地產品牌主管陳詠蓓回憶指，大廈結構所需的一批鋼材，因疫情一度無法從內地運抵，最後團隊想盡辦法改用水路，才最終將材料送進工地。

「很多人說算了吧，不要這麼curvy（曲線）。」陳詠蓓指，要將「花薈般」的天馬行空設計成為現實，困難遠非外人想像。但堅持不放棄，最終基本實現所有設計想法，承襲負責該項目的建築事務所創始人扎哈·哈迪德（Zaha Hadid）的名言——「There are 360 degrees, so why stick to one?（世界有360度，為何要局限於一個角度？）」

玻璃弧度千變萬化 精準拼砌

這份堅持尤其體現在幕牆上。The Henderson的幕牆由4080塊、超過1000種不同弧度的玻璃拼砌而成，玻璃原片來自瑞士，再經由德國加彎，每一塊玻璃最終抵達香港都可謂是「過五關斬六將」。而3樓大堂的玻璃安裝尤其需要講究精準度，為此建造多個Apple Store的德國公司Seele專程派監工團隊到港指揮安裝。陳詠蓓笑稱與德國團隊合作「幾惡搞」，他們星期日上班，「你知道香港人性子急，經常催促快一點。」

地基層被6條港鐵隧道包圍

然而，地面上的建造挑戰不及地下難度，陳詠蓓形容看不到的東西才「最勁」。The Henderson的地基層被6條港鐵隧道包圍，兩者之間最近距離僅3.3米，比一輛私家車的長度還要短。陳詠蓓將建造過程比喻為「好似在ICU內，拿電極片黏住你隻手」，幸好該項目七年建造過程中均未有意外情況發生。據官網指，位於地庫的5層停車場，可提供265個配備電動汽車充電器的停車位，以及78個電單車車位。

記者問及造價，陳詠蓓直白回應，「如果車位很貴，沒理由停泊一架很便宜的車。」The Henderson的建築成本約為地價232.8億元的五分之一，她認為十分合理。比起成本控制，團隊更在意如何令每個設計元素都物有所值。回望七年建造歷程，陳詠蓓用「快樂」總結心境。將不可能化為可能，本身便是一種快樂。

▲The Henderson位於22樓的空中花園，外牆柱子與柱子之間的縫隙，勾勒出清真寺造型的光影。



▲The Henderson配置恒地自主研發的「太陽能幕牆降溫裝置」，有效降低室內溫度，減少耗電。

地標中的地標 重新書寫中環界線

「這座大廈是我看過最智能、最具創意的建築。每天上班都很有成就感。」在The Henderson從事物業管理的Vincent頗為自豪地向記者表示。從花園望出去，這座被譽為「地標中的地標」（An icon amongst icons）的建築，在中環萬象中由六條巨型支柱撐起玻璃花薈，於遮打花園與琳寶徑休憩花園的綠意間綻放。其建築底部高高架起，像火箭準備噴射起飛，而細看外牆，建築表面並非一體成型，邊緣有數處覆滿植被的開口，彷彿是這座大廈的「呼吸孔」，吸入花園的清新，吐納城市的氣息。

與鄰邦中銀大廈相呼應

「中銀伸出的部分，The Henderson

便張開回應，好像跟她『對話』。」恒基地產品牌主管陳詠蓓指着與The Henderson隔街相望的中銀大廈解釋這份巧思，人流在身邊穿梭，電車叮叮聲不時從遠處傳來，讓這場「對話」更添幾分日常的背景音。隨後，她引導記者行至天橋拐角處。在那裏，大廈底部具有弧度的玻璃折射出中環景觀，彷彿城市和建築互相凝望。

事實上，The Henderson所在位置承載逾150年歷史，始終見證香港的時代轉折。追溯至1845年，這片地皮曾為中環美利炮台（Murray Battery），之後又成為廉政公署執行處所在地。

「以前來到這裏，大家覺得是金鐘了。」Vincent笑着表示，在他看來The Henderson落成重新書寫區域界限，「好像條線搬過來，中環區域延伸了。」

▲位於The Henderson旁的琳寶徑休憩花園。



▲The Henderson天台外望中環繁華美景。