

# VILLA LUCCA

## 林海山城

大埔半山全新海景<sup>1</sup>豪宅項目「林海山城 VILLA LUCCA」  
開放現樓經佈置<sup>5</sup>分層單位 展現山城寧謐生活格調  
提供多款支付方式及財務按揭貸款優惠<sup>6</sup>

【2022年8月4日，香港】由希慎興業有限公司及香港興業國際集團有限公司攜手精心策劃之全新低密度海景<sup>1</sup>府邸「林海山城 VILLA LUCCA」，傲據大埔露輝路半山豪宅地段，為同區近年內矜罕歐洲式豪邸。項目居高臨下<sup>1</sup>，倚山抱海<sup>1</sup>，背靠八仙嶺延綿山脈<sup>1</sup>，前迎船灣淡水湖與吐露港雙重美景<sup>1</sup>，盡享寓居山城之間逸且高私隱度的生活空間。發展商今天向傳媒開放項目兩個現樓經佈置<sup>5</sup>分層單位，呈現高貴典雅之生活品味。

希慎興業有限公司寫字樓業務及住宅業務總監葉慕貞女士表示：「『林海山城 VILLA LUCCA』作為傳統豪宅新典範，傲據優越地理位置，背靠八仙嶺延綿山脈<sup>1</sup>，前迎船灣淡水湖與吐露港<sup>1</sup>，得天獨厚的倚山抱海之壯麗美景<sup>1</sup>；鄰近北部都會發展區<sup>2</sup>及科學園，方便穿梭港九各區及蓮塘口岸，無縫接軌大灣區，是市場上難得的罕貴之作。配以國際知名殿堂級大師精心佈局及設計，其中垂直金屬條子<sup>®</sup>配合流線形設計之住客停車場入口迴旋處，配以高樓底特色，盡顯貴胄氣派。每座住宅大樓均尊設豪華大堂，當中第10座大堂樓底高達3.8米，加上人車分路設計，住戶出入可時刻享受最舒適體驗。由著名室內設計團隊、曾多次於香港設計師協會環球設計大獎中屢獲殊榮的BTR WORKSHOP主理分層單位設計，該團隊善於將戶外環境引進室內空間，故發展項目大部分單位擁長露台<sup>4</sup>，並設獨立私人升降機大堂，成就項目寧謐雅致及高私隱度的生活氛圍。」

香港興業國際集團有限公司業務拓展及市務總經理林紅女士表示：「『林海山城 VILLA LUCCA』迄今已累積接獲不少查詢，受其實力的準買家及投資者的關注及青睞，尤其追求寬敞生活空間的換樓客、往返中港的商人，以及於鄰近工作的專業人士。為提供更多彈性予準買家，『林海山城 VILLA LUCCA』將考慮提供多款支付方式及財務及按揭貸款優惠<sup>6</sup>。其中包括『90天現金付款計劃』<sup>6</sup>，先付樓價的5%為臨時訂金，樓價的95%餘款於臨時合約日期的90日內付清。而財務及按揭貸款優惠其中包括『第一按揭貸款』<sup>6</sup>及『第二按揭貸款』<sup>6</sup>計劃，買家可向指定財務機構申請按揭最高貸款金額為樓價85%的一按貸款<sup>6</sup>或30%的二按貸款<sup>6</sup>，一按貸款<sup>6</sup>首24個月貸款年利率為最優惠利率（P）減2.5% p.a.，而二按貸款<sup>6</sup>則為最優惠利率（P）減2.25% p.a.，其後(即24個月後)『第一按揭貸款』<sup>6</sup>及

# VILLA LUCCA

## 林海山城

『第二按揭貸款』<sup>6</sup>計劃的最低貸款年利率為最優惠利率（P），貸款最長年期均為 20 年<sup>6</sup>，為買家提供充裕資金調動<sup>6</sup>。」

### **第 10 座 3 樓 A 室<sup>5</sup> 實用面積 1,160 平方呎<sup>3</sup>**

#### **三房一套間隔<sup>4</sup> 優雅大理石餐桌<sup>#</sup>和牆壁<sup>#</sup>貫穿整個客飯廳**

第 10 座 3 樓 A 室為現樓經佈置設計及經改動<sup>5</sup>之單位，單位實用面積 1,160 平方呎<sup>3</sup>，屬三房一套房間隔<sup>4</sup>，擁獨立私人升降機大堂，享極高私隱度。單位由香港 via. 建築設計事務所精心打造，以一家四口家庭為設計藍本<sup>5</sup>，分別設有主人房、一間青少年睡房及一間幼兒房。

客飯廳長逾 8.6 米，闊逾 3.4 米，空間逾 310 平方呎<sup>3</sup>，間隔方正實用，加上高樓底設計\*，層與層之間高度約 3.38 米，更顯空間感。而設計師特意將來自意大利的獨特大理石 Calacatta Viola<sup>#</sup>應用於餐桌和牆壁，一體化的特色牆壁設計<sup>#5</sup>，貫穿整個客飯廳，隱藏門設計<sup>#5</sup>令關門後有如一幅連綿壁畫，盡展奢華氣派，配合雲石地板<sup>#</sup>，營造出歐式風格。客飯廳設落地玻璃大窗，連接約 2.4 米長露台，提高採光度同時亦能引景<sup>1</sup>入室，將吐露港海景<sup>1</sup>及翠綠景致<sup>1</sup>盡收眼底。

主人房長約 4.5 米、闊約 3.4 米，空間逾 150 平方呎<sup>3</sup>，擺放床架<sup>#</sup>及衣櫃<sup>#</sup>後仍可三邊落床，落地玻璃大窗外接工作平台，增加通風採光。主人浴室採明廁設計<sup>5</sup>，特設雙面盆<sup>#</sup>及大浴缸<sup>#</sup>，住戶可享浸浴樂，採用意大利 Gessi 洗面盆龍頭花灑套裝<sup>#</sup>，盡顯氣派。

另外，單位採用開放式廚房<sup>5</sup>，令整個單位更見通透舒適，增加客飯廳的空間感，並配備國際知名品牌廚具設備如 Gaggenau<sup>#</sup>及德國名牌 Dornbracht 水龍頭<sup>#</sup>等，展現高雅的生活品味，更配備特大焗爐<sup>#</sup>，住戶可在家自製燒乳豬，屬市場罕見。廚房連接工作間「後勤區域」（“Back of House Area”），明確劃分打點家務空間，獨立出入口連接公共升降機大堂，主客分明，更顯高貴。

### **第 10 座 3 樓 B 室<sup>5</sup> 實用面積 1,568 平方呎<sup>3</sup>**

#### **四房兩套間隔<sup>4</sup> 特大開放式廚房可擺放中島增儲物空間**

至於同樣由 via. 團隊設計的第 10 座 3 樓 B 室經佈置及設計<sup>5</sup>之單位，實用面積為 1,568 平方呎<sup>3</sup>，屬四房兩套房間隔<sup>4</sup>，設獨立私人升降機大堂，保障住戶私隱。

# VILLA LUCCA

## 林海山城

單位設計藍本<sup>5</sup>為一個成熟、家境富裕的三人家庭，保留了三個睡房，另外預留一個房間作書房或愛好室之用。

客飯廳採「日字型」開則<sup>5</sup>，長約 8.3 米，闊約 4.7 米，面積逾 400 平方呎<sup>3</sup>，間隔方正實用，客飯廳分明，足夠擺放八人圓枱<sup>^</sup>，招呼親友歡聚，氣派非凡。客飯廳地板以淺色的木地板鋪砌<sup>^#</sup>，締造溫馨柔和的愜意空間。單位坐向正南，設有與客飯廳寬度相若的落地大玻璃趟摺門，連接約 3.7 米長露台，飽覽吐露港<sup>1</sup>及高爾夫球場一帶景觀<sup>1</sup>；配以高樓底\*設計，開揚寬敞，大大提高採光及空間感。

主人睡房亦設有落地大玻璃外接工作平台，與客飯廳同向，均可享吐露港一帶景色<sup>1</sup>，景觀<sup>1</sup>別具開揚。睡房空間寬敞，長約 5 米、闊約 3.6 米，空間逾 200 平方呎<sup>3</sup>，擺放特大雙人床<sup>^</sup>、衣櫃<sup>^</sup>及梳妝台<sup>^</sup>後，仍可三邊落床。主人浴室同樣採明廁設計，特設淋浴間及浴缸<sup>#</sup>，配合戶主不同需要，並採用雙面盤<sup>#</sup>設計，盡顯氣派，更升級配置電暖毛巾架<sup>#</sup>，貼心照顧住戶生活細節。

設計師特意預留一個房間作書房或愛好室之用<sup>5</sup>，並由 Alexander Lamont 設計以手工製作稻草鑲嵌的 Étoile Beechwood 特色牆板<sup>#</sup>，為住戶打造富個性的私人空間。

而特大開放式廚房可擺放中島，增加儲物及下廚空間，同樣配備特大焗爐<sup>#</sup>及工作間「後勤區域」(“Back of House Area”)，主客分明。值得一提，所有分層單位均配備國際知名品牌廚具設備<sup>#</sup>，如德國頂級家庭電器品牌 Gaggenau<sup>#</sup>及德國名牌 Dornbracht 水龍頭<sup>#</sup>等，展現生活品味，彰顯高雅風範。

「林海山城 VILLA LUCCA」位處大埔的尊貴豪宅地段，總項目佔地面積廣達 34 萬平方呎，提供 262 戶花園洋房及分層單位，間隔由 2 房至 5 房<sup>4</sup>不等，實用面積皆為逾 1,000 平方呎<sup>3</sup>大宅，項目配備充足車位。此乃純大戶豪宅項目，專為追求寬闊生活空間的家庭而度身定造。

# VILLA LUCCA

## 林海山城

### 關於希慎興業有限公司

希慎興業有限公司為領先的物業投資、管理及發展公司，其核心資產組合香港“利園區”擁有逾 4 百萬平方呎的優質寫字樓、商舖及住宅樓面面積。希慎在香港植根近百年，用心經營，著力社區營造，新舊融合，科技應用，可持續發展，定位“利園區”為具有香港特色的國際現代智能社區，吸引知名企業，國際旅客和本地市民。

集團透過擴大規模和精準的提升改造不斷強化核心資產；同時亦確立了策略性增長支柱，以把握新經濟帶來的機遇，從地域和產業的佈局提升業務。近期亦已投資了上海利園和土瓜灣市區重建等項目。希慎自 1981 年起於香港聯合交易所上市，股份代號為 00014。

官方網站：[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)

### 關於香港興業國際集團有限公司

香港興業國際集團有限公司於香港、中國內地及亞洲從事多元化業務，包括地產發展及投資、物業管理、豪華酒店及其他投資。公司的多元化物業組合包括香港的愉景灣、中染大廈；上海的興業太古滙以及位於上海、嘉興和杭州的多項優質發展中住宅項目。公司自 1989 年開始在香港聯合交易所上市，股份代號 00480。

官方網站：[www.hkri.com](http://www.hkri.com)



# VILLA LUCCA

## 林海山城

圖片說明：



希慎興業有限公司寫字樓業務及住宅業務總監葉慕貞女士(右)及香港興業國際集團有限公司業務拓展及市務總經理林紅女士(左)於今日(8月4日)介紹大埔頂級豪宅府邸「林海山城 VILLA LUCCA」的現樓單位設計特色及介紹多款支付方式及財務及按揭貸款優惠<sup>6</sup>。

此新聞稿由恒信公關國際有限公司於賣方同意下發出。傳媒如有任何查詢，歡迎致電與助理客戶總監王婉勤(9424 7097/3960 1931)及高級客戶經理劉詠怡 (9091 8934/3960 1917)聯絡。

# VILLA LUCCA

## 林海山城

1. 單位所享有之景觀受其座向、樓層、周邊建築物及環境所影響，所述景觀並不適用於所有單位。本廣告並不構成任何賣方就發展項目及其景觀不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。有關發展項目的詳細資料，請參閱售樓說明書。
2. 有關北部都會發展區，請瀏覽北部都會區發展策略報告書 - <https://www.policyaddress.gov.hk/2021/chi/pdf/publications/Northern/Northern-Metropolis-Development-Strategy-Report.pdf>(最後撮取日期為 2022 年 8 月 1 日)，僅供參考。前述網站所述的内容可能不時更改，賣方對該等内容不作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。本廣告內載列的擬建或尚未落成的鐵路、道路、建築物、設施及區域發展等僅供參考，其詳情（包括但不限於落實與否、位置、設計、路線及竣工與通車時間等）均以政府最終決定為準，於本發展項目落成及入伙時可能尚未完成，落成後之詳情亦可能與本廣告所述者不同。賣方並不作出亦不得被詮釋成作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。
3. 實用面積（包括在構成該住宅物業的一部分的範圍內的露台、工作平台及陽台(如有)的樓面面積)是按照《一手住宅物業銷售條例》第 8 條計算得出的。實用面積不包括《一手住宅物業銷售條例》附表 2 第 1 部所指明的每一項的面積。其他指明項目的面積是按《一手住宅物業銷售條例》附表 2 第 2 部計算得出的。上述以平方呎所列之面積，均以 1 平方米=10.764 平方呎換算，並以四捨五入至整數平方呎，以平方呎與以平方米之數字可能有些微差異。
4. 賣方保留權利修改及變更發展項目內任何部份的設計、佈局、間隔或面積等，以最終經批准的建築圖則為準。
5. 單位顯示之佈置設計及布局，純屬設計師之個人選擇，僅作示範。單位有關之間隔改動，於其他單位未必適用或可行。買方於改動任何間隔前，必須先就改動工程向有關專業人士查詢。改動或處理間隔牆或門，可能被相關的法律、法規及/或公契所限制，及/或可能需要相關政府部門及/或發展項目管理人同意或批准，方可進行。
6. 支付方式及貸款優惠受有關條款約束，詳情請參閱不時公佈之銷售安排及招標文件，並以交易文件條款為準。賣方有權亦可能不時更改不同住宅物業之支付條款、折扣、財務優惠或利益，且不同住宅物業可能會於不同時間售出，相關買家亦可能並非選用或未獲得本廣告/宣傳資料內提及之相關支付條款、折扣、財務優惠或利益。此外，按揭貸款由賣方指定按揭公司批核，批核與否及批核條款會根據不同因素如買家之還款能力、信貸紀錄等作出評估及以按揭公司最終批核為準。以上所述或內容並不構成任何批貸承諾。賣方(或其有關連公司)或其指定按揭公司並無亦不得視作就按揭之申請或批核作出任何明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。指定按揭公司之決定，與賣方無關。賣方建議準買方先向指定按揭公司查詢及了解有關貸款和批核等詳情。但不論貸款獲批與否，買方仍須按買賣合約完成住宅物業之交易及繳付住宅物業的全數樓價。

^ 除另有指明外，上述所有裝置、裝修物料、設備、設施、家具、器材、燈飾、藝術品、裝飾品及其他物件並非交樓標準，亦不適用於所有住宅物業。有關裝置、裝修物料及設備、採用之品牌或製造商的詳情，請參閱售樓說明書，並以買賣合約條款為準。賣方保留權利更改及/或以任何其他裝置、裝修物料、設備及採用之品牌或製造商代替有關裝置、裝修物料、設備及採用之品牌或製造商，詳情請參閱售樓說明書。

\* 樓底即層與層之間的樓層高度指該樓層之石屎地台面與上一層石屎地台面之高度距離。因應個別單位所處的樓層、間隔設計及建築結構，每單位之樓層高度有所差異，亦可能於同一單位內包含不同樓層高度，詳情請參閱售樓說明書。

# 上述配套的大概描述，並不適用於所有住宅物業。有關裝置、裝修物料及設備、採用之品牌或製造商的詳情，請參閱售樓說明書，並以買賣合約條款為準。賣方保留權利更改及/或以任何其他裝置、裝修物料、設備及採用之品牌或製造商代替有關裝置、裝修物料、設備及採用之品牌或製造商，詳情請參閱售樓說明書。

# VILLA LUCCA

## 林海山城

© 發展商保留更改停車場設計、布局、裝置、裝修物料及設備、採用之品牌或製造商之權利。  
有關發展項目的詳細資料，請參閱售樓說明書。

區域：大埔 | 發展項目所位於的街道名稱及門牌  
號數：露輝路 36 號 | 賣方為施行《一手住宅物業銷售條例》第 2 部而就發展項目指定的互聯網  
網站的網址：[www.villalucca.com.hk](http://www.villalucca.com.hk) | 本廣告／  
宣傳資料內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示  
純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖  
像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及／或可能經  
過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳  
情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有  
關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周  
邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。

發展項目的名稱：林海山城 | 盡賣方所知，發展項目的預計關鍵日期：2023 年 6 月 30 日。（「關  
鍵日期」指批地文件的條件就本發展項目而獲得符合的日期。預計關鍵日期是受到買賣合約所允  
許的任何延期所規限的。）| 賣方：加鋒有限公司（作為「擁有人」）及 TCS Project Management  
Limited（作為「如此聘用的人」）（「如此聘用的人」指賣方聘用統籌和監管有關發展項目的  
設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程的人士）| 擁有人（加鋒有限公司）的控權公司：  
Strongbod Limited、Mariner Bay Limited、Harbour Front Global Limited 及希慎興業有限公司 | 如  
此聘用的人（TCS Project Management Limited）的控權公司：Crown Dragon Company Limited、  
Hanbright Assets Limited 及香港興業國際集團有限公司 | 認可人士及認可人士以其專業身份擔  
任經營人、董事或僱員的商號或法團：劉榮廣伍振民建築師有限公司的王明炎先生 | 承建商：  
聯力建築有限公司 | 就發展項目中的住宅物業的出售而代表擁有人行事的律師事務所的名稱：  
胡關李羅律師行 | 已為發展項目的建造提供貸款或已承諾為該項建造提供融資的認可機構：中  
國銀行（香港）有限公司作為融資代理人 | 已為發展項目的建造提供貸款的任何其他人：Mariner  
Bay Limited 及 Pine Isle Holdings Limited | 本新聞稿在賣方的同意下發布。 | 本廣告／宣傳資料並  
不構成亦不得詮釋成賣方作出不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。賣方亦不探求對發展  
項目任何物業的無明確選擇購樓意向或有明確選擇購樓意向。 | 賣方建議準買方參閱有關售樓說  
明書，以了解發展項目的資料。 | 詳情請參閱售樓說明書。 | 印製／製作日期：2022 年 8 月 4 日