

VILLA LUCCA

林海山城

大埔半山全新海景¹ 府邸「林海山城 VILLA LUCCA」

現樓經佈置^{^2} 及交樓標準⁵ 洋房首度曝光

洋房配備歐洲古堡酒窖式設計車庫⁴ 綠意處處¹ 尊逸山城生活 矜貴難求

【2023年3月30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打造、位處大埔露輝路半山尊貴地段的全新海景¹ 豪華府邸「林海山城 VILLA LUCCA」，屬低密度、高私隱度的尊逸山城生活社區，周邊環境綠意處處¹，並能盡覽「山、海、林」三重壯麗自然景致¹。發展商今天首度開放現樓經佈置^{^2} 及交樓標準⁵ 洋房予傳媒參觀，洋房入口均設有前花園，並配備獨立尊屬升降機直達以歐洲古堡酒窖式設計的雙車位車庫⁴，矜貴難求。

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』整個屋苑只得 36 幢洋房及尊貴大屋，每幢洋房均擁獨立前後花園及專屬升降機。其中山城徑 2 號至 22 號洋房全部坐北向南。以是次開放參觀的其中一幢現樓經佈置^{^2} 山城徑 2 號洋房為例，實用面積為 3,346 平方呎³，屬五房雙套間隔²，前後花園合共面積 710 平方呎³，由國際著名設計團隊 PDP London Architects 匠心打造，靈感來自項目簡單而精巧的生活風尚，住戶可享尊屬昇華閒逸的生活雅致。另一幢開放參觀的現樓經佈置^{^2} 洋房為林海徑 2 號，實用面積為 5,341 平方呎³，屬四房四套間隔²，室內裝修由國際著名設計公司 Conran and Partners 團隊精心打造，採用輕奢簡約的北歐風格。兩幢洋房地下樓層均擁有高樓底設計*，而其專屬升降機⁴ 能直達歐洲古堡酒窖式設計的車庫⁴，純大戶豪宅住戶獨享。」

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：「我們另外亦將開放兩幢交樓標準洋房⁵，間隔及面積與兩幢經佈置^{^2} 洋房相約，分別為山城徑 3 號及林海徑 3 號，讓客人預約參觀，感受林海山城洋房之開則設計及手工質素。最新之銷售安排[@]中推出了兩幢洋房，包括山城徑 3 號及山城徑 5 號，並已接獲不少查詢。」

林紅女士續指：「『林海山城 VILLA LUCCA』已於早前獲批滿意紙，可供現樓即住。發展商已陸續通知各準業主安排收樓事宜。隨著中港兩地全面通關，睇樓量亦有顯著增加，在過去 3 周錄得超過 600 組參觀人次。在本月中推出先租後買及現有租客置業計劃後，於兩星期內錄得數宗租務成交，並錄得入伙後第一宗成交，可見高質豪宅於市場上仍有一定需求。截至上周五，項目以招標形式*售出共

VILLA LUCCA

林海山城

18 伙，總成交金額為 464,915,983 元 / 超過 4 億，實用面積平均呎價為 18,347 元[#]。」

山城徑 2 號洋房 實用面積 3,346 平方呎³

五房雙套間隔^{2,4} 前後花園面積共 710 平方呎³

設計團隊將經佈置及設計^{^2}之山城徑 2 號洋房模擬是一個大家庭入住²，將家居打造如舒適休閒的藝術收藏空間²。洋房地下之客飯廳約 7.9 米長，6.3 米闊，空間逾 460 平方呎³，空間足夠住戶廣宴親朋好友。為緊扣各家庭成員，設計團隊於單位內打造出不同主題和風格的多用途生活空間²，並把大自然景觀融入其中。例如客飯廳對出的花園設有壁爐[^]，既時尚又實用；柔和色調的梳化和庭園戶外蠟燭台[^]，營造出洋溢暖意的閒聊空間，讓家庭成員飯後享受着大自然氣息。另外，天花板呈傾斜設計²，創造視覺深度，豐富空間層次，令家居視覺上更見闊敞。

洋房前花園與面積近 150 平方呎³的特大廚房相連，設計師於廚房放置早餐桌[^]，住戶可與家人邊享用早餐邊欣賞屋外花園。推開分隔的玻璃門[^]，屋主即可將廚房延伸以舉行戶外派對。廚櫃採用意大利 Moldunova[^]的高級廚櫃組合，彰顯大戶氣派。天台的多用途生活空間²，備有燒烤爐和烤薄餅爐[^]，讓家人聚首以美食作聯繫。

除了客飯廳和多個活動空間，設計師善用二樓主人睡房逾 530 平方呎³空間，包括寢室約 300 平方呎³、衣帽間近 80 平方呎³以及浴室近 150 平方呎³，並將其其中一間睡房設計為書房²，打造成主人專屬層。主人房擺放大型雙人床[^]後，仍可三邊落床及擺放床尾櫈[^]。主人房設銀幕式趟窗[^]，有助加強空氣流通；在窗前擺放了兩張實木單人沙發[^]及一張茶几[^]，供屋主品鑑「山、海、林」景致¹。睡房另一端接連浴室，配備雙洗手盤[^]，加上刻意挑選的燈光效果[^]，營造出如六星級酒店之典雅高貴。

至於同步開放參觀的山城徑 3 號屬交樓標準⁵洋房，間隔與毗鄰山城徑 2 號洋房相若，同屬 5 房雙套間隔^{2,4}，實用面積為 3,322 平方呎³，並附設面積 690 平方呎³花園和面積 539 平方呎³天台，以及歐洲古堡酒窖式設計的雙車位車庫⁴。

林海徑 2 號洋房 實用面積 5,341 平方呎³

擁全層面積逾 1,400 平方呎³ 主人套房連特大衣帽間^{2,4}

VILLA LUCCA

林海山城

「林海山城 VILLA LUCCA」林海徑 2 號洋房，實用面積 5,341 平方呎³，屬四房四套間隔²，採用輕奢簡約的北歐風格，配合戶外的自然美景，勾劃出不同功能和用途的起居空間，迎合崇尚自然簡約的生活品味。

步入家門，7.2 米高樓底*設計盡入眼簾，設計師刻意在入門玄關及玄關落地玻璃窗外望位置擺放了一組型格的現代藝術雕塑[^]作迎門。地下樓層是客飯廳和開放式廚房，布局呈 L 型設計⁴，靠邊全是落地對流大玻璃窗，採光度十足兼可欣賞窗外的風景¹。地下樓層可作四個活動區域，迎合不同生活需要，分別是客廳、飯廳、酒吧區及廚房連輕食用餐區。客飯廳長度超過 9 米，面積超過 640 平方呎³；而廚房位置設有一扇門直通玄關位置⁵，按需要關上分隔門^{2,4}可變成一個獨立烹調空間。

戶外花園面積 1,522 平方呎³，兩旁設兩個活動區，一個為火爐區，另一端是種有香草的香草園；除此之外，由前庭花園到廚房、延伸至客飯廳到後花園約有 24 米長的空間，戶主可以在家舉行小型派對，空間足夠容納超過二十人一同玩樂。

一樓和二樓是寢室樓層，其中一樓設三間睡房連浴室的套房，並有閱讀區²和家庭活動空間²，均以北歐簡約奢華風格^{^2}營造型格自然的美學感覺，不同顏色和風格的幾何圖案作設計[^]，配以相近似顏色的地氈[^]，凸顯出家庭各成員的獨特個性。

設計師特別打造二樓為主人層，打造全層面積超過 1,400 平方呎³的主人套房連衣帽及化妝間²，貫徹以簡約北歐風格設計。睡床背牆以黑色[^]為主，配以宮廷絨面波浪裝飾[^]及兩盞拉絲黃銅金屬燈[^]，主人戶一組落地玻璃窗連接著 80 平方呎³的平台，窗外是優美的船灣淡水湖景致。主人房更設休閒區，位置放了梳化[^]方便屋主與家人在睡前輕鬆談天。主人層擁約 500 平方呎³的特大衣帽連工作室，衣帽間放置了多排衣櫃及多組配飾展示櫃[^]，供戶主展示從世界各地搜羅得來的珍稀藏品和時裝配飾，方便戶主揀選配飾襯衫，盡顯大戶之家的品位和格調。

至於洋房地庫位置是歐洲古堡酒窖式設計車庫⁴，佔地約 500 平方呎³，寓意佳釀與名車。車庫採用不同材質石材、鋼材與黑鏡[^]，糅合於古堡式拱型門廊的空

VILLA LUCCA

林海山城

間設計，流露型格品味。頂層天台實面積 963 平方呎³，設有大型戶外梳化[^]，供屋主隨時隨地與親朋好友閒聚小酌。

至於同步開放參觀的林海徑 3 號屋屬交樓標準⁵洋房，同屬四房四套間隔^{2,4}，實用面積為 5,339 平方呎³，並附設面積 1,628 平方呎³花園和面積 963 平方呎³天台以及歐洲古堡酒窖式設計的雙車位車庫⁴。

位處大埔尊貴豪宅地段的「**林海山城 VILLA LUCCA**」，環境優美，沿尊尚路段露輝路繞道而上，兩旁綠樹成蔭¹，猶如置身林海之中¹。項目背靠八仙嶺延綿山脈¹，前迎船灣淡水湖與吐露港¹，湖海雙重美景¹盡收眼底。「**林海山城 VILLA LUCCA**」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，實用面積皆為逾千平方呎³大宅，為追求寬闊生活空間的家庭而度身定造，是市場難得的尊貴難求純大戶豪宅項目。

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」擁有約 4.5 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。近年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

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

VILLA LUCCA

林海山城

圖片說明



實用面積 5,341 平方呎³的「林海山城 VILLA LUCCA」林海徑 2 號洋房，採用輕奢簡約的北歐風格設計，配合戶外的自然美景營造型格自然的美學感覺。右為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；左為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。

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) 或高級客戶經理劉詠怡 (9091 8934/3960 1917) 聯絡。

相片於林海徑 2 號(經佈置) 拍攝，並經電腦修飾處理，僅供參考，發展項目拍攝的環境可能不時改變。除另有指明外，相片所示之所有裝置、裝修物料、設備、設施、家具、器材、燈飾、藝術品、裝飾品及其他物件等並非交樓標準，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。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(如有)，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。單位所享有之景觀受其座向、樓層、高度、周邊建築物及環境所影響，並不適用於所有單

VILLA LUCCA

林海山城

位。賣方亦建議準買家到有關發展項目作實地考察，以對該發展項目、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。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。於發展項目拍攝的相片展示的實際設計、布局、間格、建築、位置、裝置、裝修物料、設備、裝飾物、植物、園藝及其他物件等不一定在發展項目或其周邊地方出現，僅供參考。

1. 單位所享有之景觀受其座向、樓層、高度、周邊建築物及環境所影響，且周邊建築物及環境不時變改。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項目作實地考察，以對該發展項目、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. 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(如有)，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。
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。
5. 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，亦保留權利更改及/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。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(如有)，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。單位所享有之景觀受其座向、樓層、高度、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發展項目作實地考察，以對該發展項目、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。

^除另有指明外，上述配套的大概描述，及所有裝置、裝修物料、設備、設施、家具、器材、燈飾、藝術品、裝飾品及其他物件等並非交樓標準，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。

* 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。

@ 請參閱最新銷售安排第12號招標出售的住宅物業。

+ 指根據銷售安排第10號招標的住宅物業。

VILLA LUCCA

林海山城

詳情請參閱售樓說明書、最新銷售安排及成交紀錄冊。賣方保留權利不時決定及更改將提供出售的住宅物業的數目、出售日期、時間、方式及相關資料，一切以賣方不時發出或修改的相關銷售安排資料為準。中標/售出單位數目指截至 2023 年 3 月 24 日已簽署臨時買賣合約的期數住宅物業之數目，詳情請參閱成交紀錄冊，一切以成交記錄冊所載之紀錄為準。成交價/成交金額指臨時買賣合約及正式買賣合約所載之實際樓價(或中標樓價(經計算相關支付條款及/或適用折扣後之價錢)。因應相關支付條款及/或適用折扣(如有)計算得出之價目，皆以向下捨入方式換算至百位數作為成交價/成交金額)。而成交呎價/實用面積呎價/實用面積平均呎價以成交價/成交金額計算之實用面積呎價，以四捨五入方式換算至個位數顯示。樓價有可能須扣除有關折扣、禮物、回贈等。

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 | 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 | 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：2023 年 3 月 30 日