

VILLA LUCCA

林海山城

大埔半山低密度海景¹豪邸「林海山城 VILLA LUCCA」 全新現樓經佈置^{4,5}單位 展現尊貴隱逸氣派

【2025年4月16日】由希慎興業有限公司及香港興業國際集團有限公司匠心策劃發展的大埔露輝路半山低密度海景¹豪華府邸「林海山城 VILLA LUCCA」，傲據傳統豪宅地段，由國際知名殿堂級大師精心佈局及設計，成就項目高私隱度及寧謐雅致。發展商今日首度開放兩個全新現樓經佈置^{4,5}單位，展現項目尊貴隱逸氣派，讓崇尚自然的住戶，擁覽倚山抱海之壯麗美景¹。

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』具有傳統豪宅大戶典範，項目環境優美，居高臨下，倚山抱海¹，背靠八仙嶺延綿山脈¹，前迎船灣淡水湖與吐露港¹，擁湖海雙重美景¹，提供近年新盤罕見的全大面積戶型，為構建美好生活的家庭提供高私隱度的尊逸山城生活。『林海山城 VILLA LUCCA』享地利優勢，擁北部都會發展區⁶與雙城三圈的發展機遇，備受具實力的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等。配合四周大自然美景¹，為項目打造展現寓居山城之超然境界。項目特別委聘知名設計團隊 OVO 設計兩個全新現樓經佈置^{4,5}示範單位，設計師分別以『海洋寧謐之美』及『高球愛好者之家』為題，善用單位室內布局和得天獨厚的戶外優美景緻¹，將山、海、林的美景¹為項目打造展現寓居山城之超然境界。」

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：「政府自去年撤辣後投資氣氛明顯加重，美國減息步伐雖有可能放慢，惟減息周期大勢未變，業主在利息上的支出減低；加上政府最新施政報告調整按揭成數及於上月起改良「新資本投資者入境計劃」措施，均對樓市起刺激作用；當中投資客及換樓客相信會率先入市，市場流動性提升。『林海山城 VILLA LUCCA』於早前錄得多宗成交，其中第18座5樓A室頂層特色戶以9,800萬元售出⁷，為項目特色單位成交記錄新高，實用面積為3,760平方呎²，呎價逾2.6萬元⁷；另一頂層特色戶第6座5樓B室為經佈置單位⁴，以逾5,700萬元售出⁷，實用面積為2,259平方呎²，呎價逾2.5萬元⁷。相信年度息口仍有機會下調，加上優質豪宅於市場需求仍然強大⁸，故發展商對銷情持充滿信心，相信陸續會有更多成交⁸。」

VILLA LUCCA

林海山城

第16座5樓B室頂層連天台特色戶* 實用面積2,309平方呎²

四房雙套房間隔# 以海洋風打造恬靜平和居庭

第16座5樓B室頂層連天台特色單位*，實用面積廣達2,309平方呎²，屬四房雙套房間隔#，由OVO設計團隊精心打造，特別選用藍色及海洋元素融入單位的室內設計⁵，打造寧謐安逸氛圍。

單位坐擁寬闊而且高樓底®的客飯廳，空間感十足，為戶主提供舒適的生活空間，建立一個溫馨的三代同堂大家庭。客廳一幅碧藍水紋圖案特色牆⁵，配以金屬荷葉掛飾點綴⁵，象徵著流水為空間帶來生氣，同時保持著悠然雅致的平靜，點出了整個空間的設計主題。客飯廳以落地玻璃窗連接面積約160平方呎²大平台，採光度特高，配襯白色窗紗及湖水藍的窗簾⁵，清爽的微風和充滿活力的藍色主調⁵，再加上氣泡般的圓形吊燈及坐地燈^{4,5}，除了為居室增添海洋動感，更為住戶帶來煥然一新的活力感覺。巨型米啡色輕奢沙發及沙發凳^{4,5}，背後放置了風帆、水晶繩結等一系列航海相關的擺設^{4,5}，歡迎戶主泊岸歸家。飯廳裝修風格簡約，足夠擺放八人長形圓角餐桌，招呼親友歡聚，氣派非凡。

備餐區採用灰色石面廚櫃配襯白色雲石牆^{4,5}，中間放置雲石台面的酒吧枱配棕啡色高椅^{4,5}，型格又時尚。廚房用料講究，配備國際知名德國品牌廚具設備如Gaggenau⁴及Dombracht⁴等，展現生活品味，彰顯高雅風範；加上意大利Modulnova⁴高級廚櫃組合，色調配襯得宜，格調高雅。室內明確劃分出「Back of House Area」的後勤空間，用以打點家務，並有獨立副出入口連接公共升降機大堂，讓主、客空間分明，更顯高貴氣派及私隱度。

主人套房設廣闊大窗引入遼闊景致¹，實用面積逾400平方呎²，間隔靈活闊落，放置雙人大床及床尾長檯後仍有足夠空間可三邊落床。貫徹客廳的海洋設計元素⁵，主人睡房同樣選用氣泡形燈具^{4,5}，床頭灰色石紋圖案特色牆⁵，綴以閃爍珍珠白魚鱗圖案掛畫^{4,5}，將海洋的寧靜融入居庭。主人房內更預留特大衣帽室⁵，櫃門把手低調地使用了象徵海洋的圓形圖案⁵，營造出充滿格調又盡顯時尚氣派的效果。另一套房同樣以圓形貫穿整個設計主題⁵，加入少量紅色元素⁵，為戶主父母的房間增添一份傳統而且高雅的韻味⁵。

VILLA LUCCA

林海山城

其餘兩間睡房同樣注入圓形設計，但格調與套房明顯略有不同，目的主要是為了凸顯戶主的兒子對於賽車的熱愛，例如床頭上方掛有一幅裝上汽車呔盤的跑車掛畫^{4,5}，風格時尚且玩味十足。設計師更特意將其中一間睡房改造為書房⁵，為男戶主打造一個獨立的私人空間，除了提供一個令人專注的環境辦公事，亦可安靜地閱讀喜愛的藏書。

頂層天台面積過千呎²，設有大型戶外梳化及足夠十人同時聚餐的長形戶外餐桌^{4,5}，供屋主隨時隨地與親朋好友閒聚小酌。

第 12 座 1 樓 A 室分層單位 實用面積 1,387 平方呎²

三房一套房連工人套房間隔[#] 為高球愛好者創造完美精緻的生活空間

第 12 座 1 樓 A 室同樣由 OVO 設計團隊設計，實用面積 1,387 平方呎²，三房一套房連工人套房間隔[#]，靈感沿自永恒的高爾夫球運動，透過現代而優雅的演繹手法，為高爾夫球愛好者創造洋溢大自然悠逸感覺的生活空間。

客飯廳採「日字型」開則，實用面積近 400 平方呎²，間隔方正實用，客飯廳分明。飯廳以長方形及灰色為主調⁵，中間放置了一張長形雲石紋岩板六人餐枱^{4,5}，締造溫馨柔和的愜意空間。客廳裝修簡潔明亮呈現現代風格⁵，以米白色 V 型的大梳化配以圓形地毯^{4,5}，盡用客廳寬闊空間之餘，亦不會造成壓迫感。

主人房睡床上方掛著屋主最愛的高爾夫球球棍、手套及高爾夫球等裝飾^{4,5}，配以床尾特色牆紙彷彿置身綠油油的高爾夫球場之中，房內另設有大衣櫃及 L 型梳妝枱，牆身掛著高爾夫球及球桿作裝飾^{4,5}，正好與高爾夫球主題相互呼應，為空間增添了視覺趣味。

另外兩間睡房分別打造為粉色少女風格的小女孩房間以及以冰上曲棍球為主題的男孩房間⁵，房間間隔闊落、靈活且實用，放置睡床後仍可三邊落床，適合孩子在不同成長階段的需要，可作出靈活調度。

「林海山城 VILLA LUCCA」前迎船灣淡水湖與吐露港雙重美景¹，倚山抱海而建，背靠八仙嶺延綿山脈，提供合共 262 戶花園洋房及分層單位，實用面積介乎 1,010 至 8,030 平方呎²。標準單位[#]共有 160 個，分布於 14 幢樓高 5 層大樓，實用面積介乎 1,078 至 2,526 平方呎²，間隔[#]三房至四房不等，每戶皆設私人升降機大堂；26 個頂層特色單位^{*}，大部分為一層 2 伙[#]設計，實用面積為 2,021 至 3,760 平方呎²，另有 40 個[#]連花園特色

VILLA LUCCA

林海山城

戶，實用面積介乎 1,010 至 2,503 平方呎²，所有特色單位³均屬兩房至四房間隔[#]，對於著重大面積空間的人士別具吸引力。另住客會所「CLUB LUCCA」³揉合四周大自然美景，展現寓居山城之恬靜風雅。

圖片說明



「林海山城 VILLA LUCCA」第 16 座 5 樓 B 室頂層連天台特色戶(經佈置)^{*}，實用面積 2,309 平方呎²，屬四房雙套房間隔[#]。

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，其在香港擁有約 4.5 百萬平方呎的優質寫字樓、商舖及住宅樓面面積。希慎植根香港百年，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

VILLA LUCCA

林海山城

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

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，歡迎致電與高級客戶經理劉詠怡(9091 8934/3960 1917)及助理客戶總監經理王婉勤小姐(9424 7097/3960 1931)聯絡。

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，且周邊建築物及環境不時變改。本文所述之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. 實用面積 (包括在構成該住宅物業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。
3. 會所、園景花園及康樂設施之開放時間及使用受相關法律、批地文件、公契條款、會所使用守則及現場環境狀況限制。「CLUB LUCCA」為發展項目的住客會所，使用者或須另外繳費。會所各區域及設施的名稱為推廣名稱並僅於推廣資料中顯示，將不會在發展項目的公契、臨時買賣合約、買賣合約、轉讓契或其他業權契據中顯示。
4. 除另有指明外，本廣告所述之單位配套的大概描述，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，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。
5. 本廣告所述之單位佈置設計及布局，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

VILLA LUCCA

林海山城

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. 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 2025 年 4 月 15 日)，僅供參考。前述網站所述的內容可能不時更改，賣方對該等內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、位置及設計等）均以政府最終決定為準。
7. 詳情請參閱發展項目的最新成交紀錄冊，一切以成交紀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(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。
8. 物業投資涉及風險且住宅物業市場情況不時變化，準買方應衡量其財務情況及負擔能力及所有相關因素作出決定購買或於何時購買任何住宅物業，於任何情況或時間，準買方絕不應以本廣告/宣傳資料之任何內容、資料或概念作依據或受其影響決定購買或於何時購買任何住宅物業。

賣方保留權利修改及變更發展項目內未售出單位之任何部份的設計、佈局、間隔或面積等，以最終經批准的建築圖則為準。

* 特色單位是指頂層連天台特色戶及地下連花園特色戶。

@ 樓底指層與層之間的高度，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。

^ 相片於林海山城第 16 座 5 樓 B 單位 (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。

VILLA LUCCA

林海山城

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：2025 年 4 月 16 日