

VILLA LUCCA

林海山城

大埔半山低密度海景豪邸「林海山城 VILLA LUCCA」

山城徑 26 號洋房¹¹售逾 5,700 萬元¹⁰

六月首五天合共套現近 7,300 萬元¹⁰

【2025 年 6 月 5 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、傲據傳統豪宅地段的大埔露輝路半山低密度海景¹豪華府邸「林海山城 VILLA LUCCA」，由國際知名殿堂級大師精心佈局及設計，展現尊貴隱逸氣派，擁覽倚山抱海之壯麗美景¹，是近年新盤中罕見提供全大面積戶型¹¹；項目享地利優勢，擁北部都會發展區⁶與雙城三圈⁷的發展機遇，深受經常往來中港的內地投資者及本地買家追捧。六月份首五天「林海山城 VILLA LUCCA」連環錄得兩宗成交。山城徑 26 號洋房¹¹售逾 5,700 萬元¹⁰，發展商合共套現近 7,300 萬元¹⁰；山城徑 26 號洋房實用面積近 3,300 平方呎²洋房，物業外望優美的碧綠八仙嶺山巒美景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』為構建美好生活的家庭提供高私隱度的尊逸山城生活，具有傳統豪宅大戶典範，提供近年新盤罕見的全大面積戶型¹¹，加上屋苑周邊環境優美¹，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，讓崇尚自然的住戶締造寓居山城之超然境界。配合『林海山城 VILLA LUCCA』的地利優勢，擁北部都會發展區⁶與雙城三圈⁷的發展機遇，前往各個內地出入境口岸或機場均十分方便，加上香港特區政府早前優化『新資本投資者入境計劃』⁸，容許申請人投資購買 5,000 萬元或以上住宅，當中最多 1,000 萬元可以計算入投資總額內。令『林海山城 VILLA LUCCA』對內地投資者更具有吸引力。」

香港興業國際集團有限公司銷售及市務助理總經理陳秀珍女士表示：「適逢銀行放寬樓按的新政策⁸，除本地用家外，內地客或外來買家比例亦有增加跡象，市場流動性提升⁹，相信個別買家入市原因可能是見息口回落，以及近期 H 按息下跌，供樓平過租的利好因素⁹。『林海山城 VILLA LUCCA』交投明顯活躍，單是六月份首五天已錄得兩宗成交，其中山城徑 26 號，洋房面積 3,294 平方呎²，屬五房兩套房設計，成交價 5,738.7 萬元¹⁰，折合實用面積呎價 17,422 元¹⁰，單位望向八仙嶺¹，配備歐洲古堡酒窖式設計車庫，綠意處處，尊逸山城生活，矜貴難求。『林海山城 VILLA LUCCA』開售至今，售出及出租單位累計 138 伙¹⁰，其中買賣總成交金額近 30 億元。¹⁰」

VILLA LUCCA

林海山城

除洋房單位成交外，六月份亦售出第 2 座 2 樓 C 室標準單位，以 1,543 萬元成交¹⁰，單位實用面積 1,187 平方呎²，屬三房一套連工人套房設計，望向八仙嶺景緻¹，成交呎價 13,000 元¹⁰。

「林海山城 VILLA LUCCA」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。花園洋房共 36 戶，實用面積從約 3,245 到約 8,030 平方呎²不等，有 4 房 3 套到 6 房 6 套¹¹多元間隔選擇。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¹¹不等，每戶皆設私人升降機大堂；另外有 66 伙連花園或頂層特色單位*，其中 26 個頂層特色單位*，大部分為一層 2 伙¹¹設計，實用面積為 2,021 至 3,760 平方呎²。至於 40 個¹¹連花園特色戶，實用面積介乎 1,010 至 2,503 平方呎²，所有特色單位*均屬兩房至四房間隔¹¹，對於著重大面積空間的人士別具吸引力。

至於屋苑住客會所「CLUB LUCCA」³揉合四周大自然美景，展現寓居山城之恬靜風雅，配合住戶尊貴隱逸的生活氣派。

VILLA LUCCA

林海山城

圖片說明

相片 1. 「林海山城 VILLA LUCCA」洋房 (拍攝日期: 2022 年 6 月 28 日)



「林海山城 VILLA LUCCA」除分層單位，亦提供 34 幢洋房及 2 座尊貴大屋。

相片 1 於 2022 年 6 月 28 日於發展項目拍攝，並經電腦修飾處理，僅供參考。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，並不適用於發展項目所有單位。賣方亦建議準買家到發展項目作實地考察，以對發展項目、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

相片 2. 「林海山城 VILLA LUCCA」鳥瞰圖 (拍攝日期: 2022 年 8 月 23 日)



「林海山城 VILLA LUCCA」周邊環境優美，居高臨下，倚山抱海。¹

相片 2 於 2022 年 8 月 23 日拍攝於汀角路附近上空，並經電腦修飾處理，以展示發展項目大約之周圍環境、建築物及設施，一切僅供參考。發展項目鄰近或周邊之環境、建築物及設施不時會有改變。賣方並不就發展項目區內及周邊環境、建築物及設施及發展項目之景觀，作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。賣方建議準買方到發展項目作實地考察，以對發展項目、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。

VILLA LUCCA

林海山城

相片 3. 「林海山城 VILLA LUCCA」屋苑住客會所「CLUB LUCCA」——宴會廳³
(拍攝日期：2022 年 6 月 28 日)



GRAND LUCCA 宴會廳³。屋苑住客會所「CLUB LUCCA」³揉合四周大自然美景，展現寓居山城之恬靜風雅。

相片 3 於 2022 年 6 月 28 日於發展項目林海山城會所內拍攝，本相片經電腦編輯修飾處理，僅供參考，本相片並不構成或不應被視作為任何有關會所之實際設計、布局、間格、規格、建築、位置、特色、圖則、裝置、裝修材料、設備、傢俱、裝飾物、植物、園藝及其他物件或其周邊地方、設施、建築物或構築物。相片不構成任何要約、陳述、承諾或保證(不論明示或隱含)。賣方保留其修改及改變發展項目中未售出的部分之設計、規格、特徵、圖則、用料和用途及其他設施、部分和地方之絕對權利。有關發展項目的詳細資料，請參閱售樓說明書。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。

高清圖片下載：

https://drive.google.com/drive/folders/1ldHnpesN4eaE7NcP_hh0pago6kc5vkM?usp=sharing

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，其在香港擁有約 4.5 百萬平方呎優質的寫字樓、商舖及住宅樓面面積。希慎植根香港逾百年，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

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，歡迎致電與助理客戶總監王婉勤（9424 7097/ 3960 1931）或高級客戶總監李嘉雯小姐（6685 5926/ 3960 1914）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。

VILLA LUCCA

林海山城

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> (最後擷取日期為 2025 年 6 月 5 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. 有關雙城三圈資料，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> (最後擷取日期為 2025 年 6 月 5 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。
8. 相關政策以政府/相關機構最終決定/公佈為準。賣方對該政策不作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。
9. 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。
10. 售出單位數目指由 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 6 月 5 日已簽署臨時買賣合約的發展項目住宅物業之數目，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。
11. 賣方保留權利修改及變更發展項目內未售出單位及車庫(如適用)之任何部份的戶型、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。

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 6 月 5 日