

# VILLA LUCCA

## 林海山城

「林海山城 VILLA LUCCA」定義國際級優質生活新高度  
坐擁大埔山海林韻<sup>1</sup> 經佈置<sup>5,6</sup> 尊尚雙巨邸震撼登場  
全盤最大兩座矜罕洋房<sup>4</sup> 享卓越交通網連通港深核心<sup>11</sup>

【2025年11月12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精心打造、傲踞大埔半山露輝路傳統豪宅尊貴地段的海景<sup>1</sup> 巨鑄「林海山城 VILLA LUCCA」，背靠八仙嶺延綿山脈<sup>1</sup>，前迎船灣淡水湖<sup>1</sup>與吐露港<sup>1</sup>。今首度向傳媒開放全盤最大兩座尊貴大屋 — 山城徑 1 號洋房<sup>4</sup> 及林海徑 1 號洋房<sup>4</sup>。

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』山城徑 1 號洋房<sup>4</sup>，為同區罕有的子母式設計獨立屋<sup>15</sup>，該洋房<sup>4</sup>前迎吐露港海天一色<sup>1</sup>，擁覽倚山抱海之壯麗美景<sup>1</sup>。主洋房<sup>4,15</sup> 及子洋房<sup>4,15</sup> 總實用面積為 6,268 平方呎<sup>2</sup>，適合多代同堂的家庭所需。其園林設計由知名園林設計公司 ALN 精心打造，靈感源自意大利托斯卡納花園<sup>5,6</sup>。主洋房<sup>4,15</sup> 地下的家庭偏廳與子洋房<sup>4,15</sup> 以有蓋走廊及花園相連<sup>6</sup>，打造融合自然意境的居住空間。另外，子母屋室內精選優雅當代家具設計<sup>5</sup>，與窗外層疊綠意相映，展現建築與自然的和諧美學。建築師以環球視野勾勒理想住戶形象，從繁複設計中去蕪存菁，低調中現奢華，彰顯對質感生活的獨到追求<sup>6</sup>。」

葉慕貞女士續稱：「項目周邊教育資源豐富，故非常適合大家庭客戶的多元需求。住戶由項目駕車出發，僅需約 3 分鐘<sup>11,13</sup> 車程即可直達香港教育大學大門，約 21 至 38 分鐘<sup>11,13</sup> 車程覆蓋香港中文大學、香港科技大學及香港大學等多所優質學府，約 12 至 15 分鐘<sup>11,13</sup> 車程覆蓋墨爾文國際學校、香港美國學校等知名國際學校。完善的教育配套讓家庭能同時兼顧子女升學發展與家族事業拓展，為理想家園賦予更豐富的機遇和前景。」

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：「坐落林海徑 1 號的『林海山城 VILLA LUCCA』巨無霸洋房<sup>4</sup>，坐擁船灣淡水湖與吐露港雙重美景<sup>1</sup>，實用面積 8,030 平方呎<sup>2</sup>，擁六房六套間隔<sup>4</sup>，是項目最大獨立豪墅。地下客飯廳近 1,300 平方呎<sup>2</sup>，地下前後花園約 2,767 平方呎<sup>2</sup>，天台花園約 1,349 平方呎<sup>2</sup>，戶外空間總計約 4,116 平方呎<sup>2</sup>。940 平方呎<sup>2</sup> 主人套房連近 300 平方呎<sup>2</sup> 雙平台，

# VILLA LUCCA

## 林海山城

合共逾 1,230 平方呎<sup>2</sup>。其餘 5 套房連露台及平台<sup>16</sup>面積由約 260 平方呎<sup>2</sup>至逾 600 平方呎<sup>2</sup>不等。室內設計主題為『林海莊園—山海<sup>1</sup>私人會所式奢華生活』，設計團隊融合中西元素及自然流動，以圓弧轉角和柔和線條貫穿全屋。飯廳延續木石主題<sup>5,6</sup>，毗鄰翡翠石酒吧<sup>5,6</sup>，配備 SUB-ZERO 酒櫃及氮氣急凍杯機<sup>5,6</sup>，並選用頂尖意大利品牌 Officine Gullo 抽油煙機及煮食爐以及 17 件 Gaggenau 廚房設備<sup>5,6</sup>。賓客從氣派非凡、達 1,526 平方呎<sup>2</sup>酒窖風格地下車庫<sup>16</sup>搭乘私人升降機逐層往上探索，可感受到的是處處細節盡顯品味。每一空間經過細心規劃，為住戶打造雅宴親朋的私人會所式奢華生活，演繹『張弛有度』的人生境界，成就傳世珍藏。」

**陳秀珍女士續稱：**「『林海山城 VILLA LUCCA』坐享港深雙城三圈<sup>8</sup>優勢，除本地用家外，內地客或外來買家比例亦有增加跡象。隨着香港『未來發展新引擎—北部都會區』<sup>3,10</sup>持續推進，項目同時匯聚生態康樂旅遊圈及港深緊密互動圈<sup>8</sup>，鄰近香港科學園，盡佔東部知識及科技走廊<sup>8</sup>側的強大優勢。由項目駕車出發，約 25 分鐘<sup>11,13</sup>車程直達香園圍及落馬洲口岸，無縫連接港深都市圈；約 31 至 40 分鐘<sup>11,13</sup>可抵達中環、尖沙咀及啟德郵輪碼頭，約 43 分鐘<sup>11,13</sup>車程直達香港國際機場，真正體現國際級交通網絡<sup>11,13</sup>。」

過去一年，『林海山城 VILLA LUCCA』交投分外活躍，自去年 9 月起 14 個半月內已售出逾 77 伙<sup>7</sup>，套現金額逾 20.9 億元<sup>7</sup>。其中自今年一月起，項目錄得七宗<sup>7</sup>大額洋房成交，分別為山城徑 29 號洋房<sup>4</sup>、山城徑 27 號洋房<sup>4</sup>、山城徑 3 號洋房<sup>4</sup>、山城徑 2 號洋房<sup>4</sup>、林海徑 3 號洋房<sup>4</sup>、山城徑 6 號洋房<sup>4</sup>及山城徑 28 號洋房<sup>4</sup>，成交價依次為約 5,900 萬<sup>7</sup>、5,600 萬<sup>7</sup>、6,776 萬<sup>7</sup>、7,800 萬<sup>7</sup>、1 億 4,600 萬<sup>7</sup>、6,860 萬<sup>7</sup>及 5,788 萬<sup>7</sup>元。迄今，項目累計售出及出租單位達 159 伙<sup>7</sup>（包括洋房<sup>4</sup>12 伙<sup>7</sup>），買賣總成交金額逾 37.6 億元<sup>7</sup>。上述成交數據充分反映『林海山城 VILLA LUCCA』花園洋房備受市場追捧。」

# VILLA LUCCA

## 林海山城

**林海徑 1 號洋房<sup>4</sup> 實用面積 8,030 平方呎<sup>2</sup>**

**六房六套間隔<sup>4</sup>**

- 設 2,767 平方呎<sup>2</sup>花園、683 平方呎<sup>2</sup>前庭、1,349 平方呎<sup>2</sup>平台及 1,526 平方呎<sup>2</sup>車庫<sup>16</sup>

**林海莊園 — 山海<sup>1</sup>私人會所式奢華生活**

林海徑 1 號洋房<sup>4</sup> 為「林海山城 VILLA LUCCA」實用面積最大之尊貴大屋，樓高三層，透過精緻細節和空間軸線的運用，配合山海林全景<sup>1</sup>的獨特視覺美感，營造出山海<sup>1</sup>私人會所式奢華生活<sup>6</sup>。

這座三層高<sup>4</sup>的大宅由綠蔭<sup>1</sup>環抱，設計師 via. 巧妙融合室內設計與外在環境的融和，從車庫走到天台仿如穿梭叢林、登上山峰之巔<sup>5,6</sup>。地面層正門映入眼簾是樓高兩層的門廳(約 7 米)，青銅飾面大門帶有橫直紋效果<sup>5,6</sup>，兩側波浪紋玻璃<sup>5,6</sup>既保持私隱的同時，又將戶外的觀景水池及花園小徑隱約延展入室。

**地庫古堡式酒窖車庫<sup>4,16</sup>**

住戶駕車回家，愛驅將停泊於歐洲古堡酒窖式車庫。地庫車庫設有獨立大閘，1,526 平方呎<sup>2</sup>闊敞停泊空間，滿足收藏名車所需。經車庫入內，左側為深咖木紋牆<sup>5,6</sup>，地面、樓梯及右牆採用淺米黃色石灰華地板或木紋板<sup>5,6</sup>，沿煙燻橡木圓梯<sup>5,6</sup>蜿蜒而上，宛如穿越山林。

**地下雅宴區<sup>16</sup>**

客飯廳連前後花園逾 4,000 平方呎<sup>2</sup>，淺米色石灰華地板貫連地庫及地面層<sup>5,6</sup>。客廳約 720 平方呎<sup>2</sup>，直通寬闊花園，裝潢揉合亞洲風格，天花線條、框架與長形玻璃燈提升空間感，營造靜謐氛圍<sup>5,6</sup>。空間分為兩區：一邊典雅大方，大型米色梳化面向銅啡色金屬紋理牆，電視隱藏其中，添整潔感<sup>5,6</sup>；另一邊以石材為主，牆紙配金屬裝飾，深綠與灰銀織布背板襯木刻層架，營造如小路地板上的樹葉效果，可收納藝術品<sup>5,6</sup>。灰色石紋理地毯及咖啡桌營造出輕鬆的聚會空間<sup>5,6</sup>。落地玻璃引入自然光，令私家花園與室內和諧相融。

地面樓層的飯廳達 570 平方呎<sup>2</sup>，連接逾 2,767 平方呎<sup>2</sup>的前後花園，延續木石主題<sup>5,6</sup>。特色牆以人手雕刻木質面板描繪山村景象<sup>5,6</sup>。玻璃吊燈懸於十二座白色大理石餐桌上，營造摩登古堡的典雅氣派<sup>5,6</sup>。餐桌旁設翡翠石酒吧、SUB-ZERO 酒櫃及氮氣急凍杯機等<sup>5,6</sup>。逾 300 平方呎<sup>2</sup>廚房配備 Arclinea 櫥櫃、頂尖意大利品牌

# VILLA LUCCA

## 林海山城

Officine Gullo 抽油煙機及煮食爐以及 17 件 Gaggenau 廚房設備<sup>5,6</sup>。Gullo 廚具<sup>5,6</sup>源自佛羅倫斯，承襲十九世紀傳統，純人手打造，工藝如藝術珍品。地面層洗手間以綠色瑪瑙、流線型鏡子及竹形金屬支架<sup>5,6</sup>打造，營塑高級氛圍。寬敞聚會空間由室內自然延展至戶外，設計平衡奢華與質樸、古典與現代，成就獨樹一幟的生活格局。

### 地下家庭健身套間<sup>16</sup>

地面層家庭廳改為私人健身套間，設跑步機、單車機和重力訓練設施<sup>5,6</sup>，運動時可欣賞花園景色<sup>1</sup>。套間設獨立浴室和桑拿房<sup>5,6</sup>，運動後即時放鬆。

### 一樓四套房連多功能娛樂室<sup>16</sup>

沿木梯<sup>5,6</sup>而上一樓，設四個套房，均配獨立衣帽區，並圍繞小型酒吧而建<sup>5,6</sup>。設計風格輕奢，各具特色；天花結合漆面、皮革與木材<sup>5,6</sup>，浴室採青銅、天然石材和金屬燈具<sup>5,6</sup>，實用兼貴氣。一樓另設多功能娛樂室<sup>6</sup>，空間寬敞，鄰近各套房，方便住客享受休閒。

### 二樓主人房及兒童天地<sup>16</sup>

主人套房達 940 平方呎<sup>2</sup>，連近 300 平方呎<sup>2</sup>雙平台，合共逾 1,200 平方呎<sup>2</sup>，飽覽吐露港美景<sup>1</sup>。門外展示了香港雕塑藝術家李展輝的不鏽鋼拋光雕塑<sup>5,6</sup>，室內採用亞洲風格材料與編織木地板<sup>5,6</sup>，配 Turri 皮革床<sup>5,6</sup>、TRNK 扶手椅<sup>5,6</sup>及 DeMuro Das Corbu 長椅<sup>5,6</sup>，舒適雅致。主人房浴室以四川白竹大理石鋪設<sup>5,6</sup>，細膩如水墨畫。陽光充盈的偏廳旁為兒童臥室<sup>6</sup>，設遊樂園元素與圓角家具<sup>6</sup>，安全親切。達 260 平方呎<sup>2</sup>兒童臥室連近 300 平方呎<sup>2</sup>雙平台，展現流動美感。

### 屋頂天台戶外花園<sup>16</sup>

天台花園約 1,349 平方呎<sup>2</sup>，設燒烤設備<sup>5,6</sup>、十人餐桌及曬浴場<sup>5,6</sup>。居高臨下，盡覽船灣淡水湖與吐露港雙重美景<sup>1</sup>，詮釋從容度假美學。

### 山城徑 1 號洋房<sup>4</sup> 實用面積 6,268 平方呎<sup>2</sup>

#### 五房四套間隔<sup>4</sup>

- 擁 2,404 平方呎<sup>2</sup>花園、590 平方呎<sup>2</sup>平台及 983 平方呎<sup>2</sup>天台及 1,064 平方呎<sup>2</sup>車庫<sup>16</sup>

和諧共居 山海園林中的子母屋<sup>15,16</sup>

# VILLA LUCCA

## 林海山城

「林海山城 VILLA LUCCA」山城徑 1 號屋，為矜罕的相連洋房<sup>4</sup>，以「和諧共居」為核心，透過全景露台、庭院與子母屋設計，實現室內外融合與互動，兼具私密與共享空間，展現山海環抱中的奢華生活。洋房樓高三層，呈「L」形佈局，以意大利托斯卡納花園作藍本，專為大戶人家打造。洋房附設 2,404 平方呎<sup>2</sup>花園、590 平方呎<sup>2</sup>平台、983 平方呎<sup>2</sup>天台及 1,064 平方呎三車位車庫，並配備獨立升降機，私隱與奢華兼備。

大宅綠蔭<sup>1</sup>、前有觀景水池<sup>1</sup>，私隱寧靜；地下客飯廳<sup>16</sup>長逾 13 米、空間逾 850 平方呎<sup>2</sup>。室內設計由知名英國建築及設計公司 Conran and Partners 操刀，雲石牆配水墨畫<sup>5,6</sup>、十人實木餐桌與層疊吊燈<sup>5,6</sup>；客廳附洗手間及附有衣物護理機<sup>5,6</sup>的衣帽間；長型廚房備超聲波洗菜機、食物垃圾處理器<sup>5,6</sup>與真空包裝機<sup>5,6</sup>；家庭偏廳有六人桌、中島座椅<sup>5,6</sup>與 Mini Bar<sup>5,6</sup>，落地玻璃外望來自美國西雅圖的全球頂尖建築事務所 Olson Kundig 打造的懸挑屋蓋及格柵，將充沛日光融入建築設計之同時保護屋主私隱度，展現建築與自然的和諧共融。

### 一樓兩套房及起居室<sup>16</sup>

一樓為兩間套房及起居室<sup>4</sup>，少主人套房以棕色原木紋裝飾<sup>5,6</sup>，搭配幾何圖案的藍灰黑色地毯<sup>5,6</sup>。另一間套房以綠米色<sup>5,6</sup>為主，水墨山巒畫<sup>5,6</sup>與窗外山海景色<sup>1</sup>呼應。兩房均設衣櫥及浴室，橢圓形浴缸。起居室<sup>4</sup>擺放橘色梳化<sup>5,6</sup>及兒童玩樂設施<sup>5,6</sup>，連接「L」型大平台，供家庭共聚。

### 二樓特大主人套房<sup>4</sup>

特大主人套房達 630 平方呎<sup>2</sup>，採和風淺木設計，書房以型格黑色營造沉靜氛圍。走廊設巨型大窗及窗前木紋長檯和雅致圓形小茶几<sup>5,6</sup>，營造日式禪意，供住戶靜享景致。

### 屋頂天台戶外花園<sup>16</sup>

天台約 983 平方呎<sup>2</sup>，海景<sup>1</sup>綠樹環抱<sup>1</sup>。設灰色七座梳化（含貴妃椅）與圓茶几<sup>5,6</sup>；另有石檯、燒烤爐<sup>5,6</sup>及八座長餐桌<sup>5,6</sup>，適合聚會。

### 兩層高子洋房<sup>4,15,16</sup>

兩幢洋房以景觀庭院相連<sup>5,6</sup>。子洋房約 885 平方呎<sup>2</sup>，樓高兩層內設開放式廚房、寬敞空間和娛樂區，適合大家庭成員或賓客獨立使用。

# VILLA LUCCA

## 林 海 山 城

「林海山城 VILLA LUCCA」提供合共 262 戶花園洋房<sup>4</sup>及分層單位，實用面積介乎 1,010 至 8,030 平方呎<sup>2</sup>。花園洋房<sup>4</sup>共 36 戶，實用面積從約 3,245 至約 8,030 平方呎<sup>2</sup>不等，有 4 房 (3 或 4 套房), 5 房 (2 或 4 套房) 及 6 房 6 套<sup>4</sup>多元間隔選擇。

標準單位<sup>4</sup>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<sup>2</sup>，間隔<sup>4</sup>三房至四房不等，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\*，26 個頂層特色單位\*，大部分為一層 2 伙<sup>4</sup>設計，實用面積為 2,021 至 3,760 平方呎<sup>2</sup>。至於 40 個<sup>4</sup>連花園特色戶，實用面積介乎 1,010 至 2,503 平方呎<sup>2</sup>，所有特色單位\*均屬兩房至四房間隔<sup>4</sup>，對於著重大面積空間的人士別具吸引力。

住客會所「CLUB LUCCA」<sup>12</sup>佔地 34,000 平方呎，會所設施約 30 項<sup>12</sup>，為住戶提供尊貴隱逸的多元生活選擇。

- 完 -

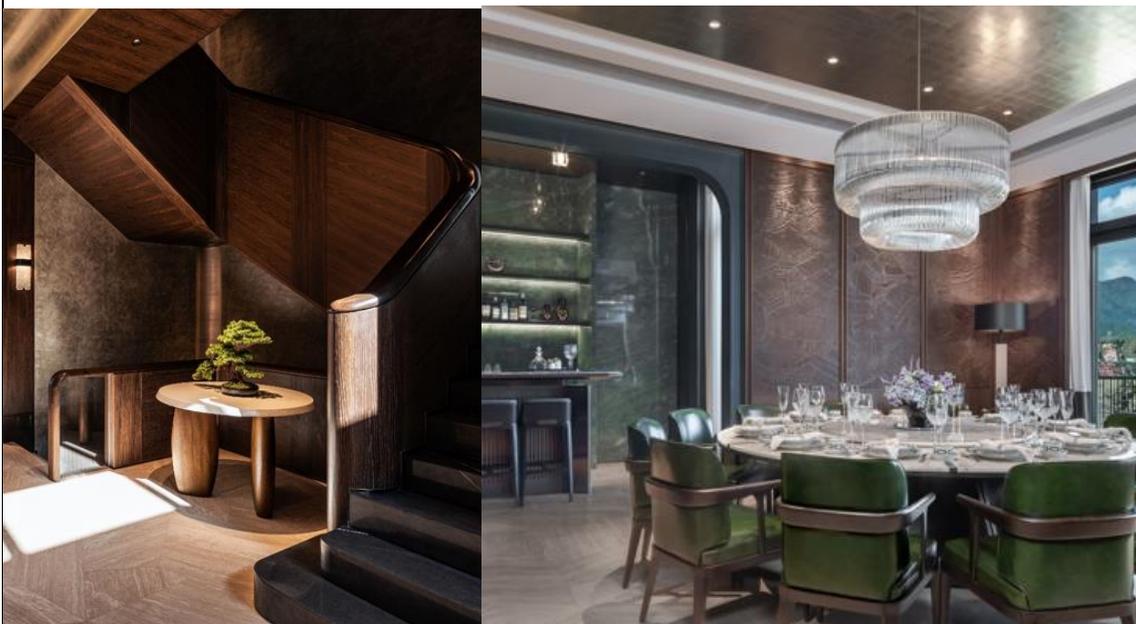
# VILLA LUCCA

## 林海山城

### 圖片說明

相片 1. 林海徑 1 號洋房<sup>4</sup>—地下樓梯(經佈置)(拍攝日期：2024 年 9 月 30 日)

相片 2. 林海徑 1 號洋房<sup>4</sup>—地下飯廳(經佈置)(拍攝日期：2025 年 10 月 16 日)



林海徑 1 號洋房<sup>4</sup>室內設計由 **via architecture limited** 精心打造，陳設匠心獨具，處處流露摩登古堡的典雅氣派<sup>6</sup>。煙燻橡木圓角扶手樓梯<sup>6</sup>蜿蜒而上，貫穿整幢大宅各樓層，盡展自然與尊貴交織的山海<sup>1</sup>私人會所式奢華生活。

相片 1 及 2 均於林海徑 1 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、設備及、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佈局，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，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

# VILLA LUCCA

## 林海山城

參閱售樓說明書。於發展項目拍攝的相片展示的實際設計、佈局、間隔、建築、位置、裝置、裝修物料、設備、裝飾物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。

相片 3. 山城徑 1 號洋房<sup>4</sup> — 客廳及宴會廳<sup>15,16</sup> (經佈置)

相片 4. 山城徑 1 號洋房<sup>4</sup> — 地下花園及家庭偏廳<sup>15,16</sup> (經佈置)

(拍攝日期：2025 年 3 月 10 日)



「林海山城 VILLA LUCCA」山城徑 1 號洋房<sup>4</sup>是獨特的子母式設計獨立屋<sup>15</sup>，室內設計由 Conran and Partners 操刀。主洋房<sup>4,15</sup>地下的家庭偏廳與子洋房<sup>4,15</sup>的會客室由有蓋走廊及花園相連<sup>6</sup>，將充沛日光融入建築設計，展現出人與自然的和諧融會。

# VILLA LUCCA

## 林海山城

相片 3 及 4 均於山城徑 1 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、設備及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佈局，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，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。於發展項目拍攝的相片展示的實際設計、佈局、間隔、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。

### **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](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

# VILLA LUCCA

## 林海山城

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)

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、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。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。
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. 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。
4. 賣方保留權利修改及變更發展項目內未售出單位之住宅物業及車庫(如適用)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。
5. 除另有指明外，洋房配套的大概描述，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、設備及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。
6. 有關單位之大概描述及/或相片顯示之單位佈置設計及佈局，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。
7. 售出單位數目指由 2024 年 9 月 1 日至 2025 年 11 月 11 日已簽署臨時買賣合約的發展項目住宅物業之數目，詳情請參閱成交紀錄冊，一切以成交紀錄冊為準。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。

# VILLA LUCCA

## 林海山城

8. 有關雙城三圈、生態康樂旅遊圈、港深緊密互動圈及東部知識及科技走廊資料，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 11 月 10 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。
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方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. 有關北部都會發展區，請瀏覽北部都會區發展策略報告書及北部都會區網頁 - [北部都會區 - 主頁 \(https://www.nm.gov.hk/tc\)](https://www.nm.gov.hk/tc) (最後擷取日期為 2025 年 11 月 10 日) 及 <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 11 月 10 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。
11. 相關的交通、基建及服務等並不構成發展項目的一部份，亦與發展項目無關。賣方建議準買方到發展項目作實地考察，以對住宅物業、發展項目、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。
12. 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。有關發展項目的詳細資料，請參閱售樓說明書。
13. Google Map-<https://www.google.com.hk/map> (最後擷取日期為 2025 年 11 月 10 日約上午十一時)，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。由林海山城駕車至各地點之預計行車時間僅供參考，而交通時間及大概行車時間是按最短路線及合法車速計算並不包括因交通擠塞及燈號所等候的時間，僅供參考。實際所需時間可能受駕車路線及交通路面情況限制如因道路施工、交通狀況、天氣或其他事件影響而有所不同。
14. 有關造價及價值資料是按發展商所得資料大致估計及提供，僅供參考。最新造價及價值因時間、地點及個別安裝情況而異，詳情請向各大供應商或零售商查詢。
15. 有關單位之設計，請參閱售樓說明書及單位樓面平面圖。
16. 單位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。有關發展項目的詳細資料，請參閱售樓說明書。

\* 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](http://www.villalucca.com.hk) | 本新聞稿/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（「發展項目」） | 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 | 發展項目的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 | 發展項目的承建商：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（有關貸款已經償還） | 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/宣傳資料在賣方的同意下發布。 | 本新聞稿/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11月12日