

# VILLA LUCCA

## 林海山城

大埔「林海山城 VILLA LUCCA」全新經佈置示範單位<sup>5,6</sup>

坐擁「雙城三圈」<sup>8</sup> 卓越交通網連通港深核心<sup>11,13</sup>

一月起至今五宗成交涉資逾八千六百萬元<sup>7</sup>

【2026年2月5日，香港】由希慎興業有限公司與香港興業國際集團有限公司聯手打造、大埔半山低密度豪宅「林海山城 VILLA LUCCA」，今日宣佈推出兩個全新現樓經佈置示範單位<sup>5,6</sup>。項目背靠八仙嶺<sup>1</sup>、前迎船灣淡水湖與吐露港<sup>1</sup>，地理位置優越，以歐洲山城為設計藍本，綠化地帶逾十萬平方呎，種逾千棵樹，綠化比率高達百分之三十。

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』坐擁『雙城三圈』<sup>8</sup> 發展優勢<sup>9</sup>，隨着香港北部都會區<sup>10</sup>的發展計劃持續推進，加上政府推行投資者入境計劃及專才計劃<sup>3</sup>，完美契合北都發展機遇下的跨境高端生活<sup>9</sup>。有鑑於設有傢俬及裝修的住宅單位更能配合部分跨境或新投入香港生活的買家需求，『林海山城 VILLA LUCCA』自開售以來廣邀環球知名設計師為項目注入符合不同品味及追求的精緻設計典範，其中五個經佈置示範單位亦已在過去兩年間陸續售出，當中包括花園洋房兩座、頂層特色單位一個、花園特色單位及分層單位各一<sup>7</sup>，頗受買家青睞。」

葉慕貞女士續稱：「『林海山城 VILLA LUCCA』是次開放的兩個全新經佈置示範單位<sup>5,6</sup> 均採用市場上深受買家追捧的四房兩套連工人套房間隔<sup>4</sup>，並設私人升降機大堂，私隱度極高。室內設計團隊分別以『縷金藝萃雅居』<sup>15</sup> 及『恬靜自然悅居』<sup>15</sup> 為主題，演繹截然不同的居住哲學。示範單位不僅是空間的展示，更善用室內布局與得天獨厚的戶外景緻<sup>1</sup>，將山林池畔美景<sup>1</sup>融入生活，呈現寓居山城之超然境界。單位將於短期內開放予公眾預約參觀<sup>4</sup>。」

一月起至今 5 宗成交涉資逾 8,600 萬元<sup>7</sup>

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：「坐擁船灣淡水湖與吐露港雙重美景<sup>1</sup>，加上交通便利優勢<sup>11,13</sup> 的『林海山城 VILLA LUCCA』，2026 年伊始『林海山城 VILLA LUCCA』即現強勁勢頭。今年 1 月起至今錄得 5 宗買賣成交<sup>7</sup>，單位成交價介乎 1,405.9 萬至 2,109.38 萬元<sup>7</sup>，總成交金額逾 8,646 萬元<sup>7</sup>。據代理透露近月成交個案中有買家於香港國際機場及不同地區工作，有見項目交通便捷及各方面配套規劃完善，遂購入心頭好單位。項目約 27 至 34 分鐘即可輕鬆往來香港核心商業區、香園圍及落馬洲口岸兩大口岸等<sup>11,13</sup>，緊密連接港深都市圈，往返香港國際機場車程亦僅約 42 分鐘<sup>11,13</sup>。」

# VILLA LUCCA

## 林海山城

陳秀珍女士續稱：「『林海山城』共 262 個單位，已售出 156 個單位<sup>7</sup>，共套現逾 40 億元<sup>7</sup>，實用面積平均呎價 16,575 元<sup>7</sup>。總結 2025 年『林海山城 VILLA LUCCA』全年合共錄得 56 宗一手成交<sup>7</sup>，總成交金額 15.57 億元<sup>7</sup>；較 2024 年的 53 宗成交及 13.2 億元<sup>7</sup>，分別上升約 6% 及 18%<sup>7</sup>，銷情暢旺。

數據顯示<sup>9</sup>，去年全港逾 1,000 萬元以上一手私人住宅成交個案中，內地買家(以買家姓名的英文拼音鑑別)比例均超過一半，當中樓價逾 1,000 萬至 2,000 萬元的一手成交中，內地買家佔比約 57.3%、逾 2,000 萬至 5,000 萬元一手成交中，64.3%買家為內地客，而逾 5,000 萬元一手住宅註冊個案中，內地買家佔比約 69.7%，可見市場出現『金額愈高、內地買家佔比愈大』的趨勢。『林海山城 VILLA LUCCA』項目戶戶過千呎，更包括 36 座由 3,245 至 8,030 平方呎<sup>2</sup>的花園洋房<sup>4</sup>，同時坐享香港『未來發展新引擎—北部都會區』及鄰近香港科學園優勢<sup>3, 8, 9, 10</sup>，盡佔東部知識及科技走廊<sup>8</sup>側的強大優勢<sup>9</sup>。預期將在 2026 年持續受惠於這股內地買家比例增加的新動力<sup>9</sup>。」

### 2026 年「林海山城」錄得的買賣成交個案<sup>7</sup>

單位	單位實用面積 <sup>2</sup> (平方呎 <sup>2</sup> )	成交價 <sup>7</sup> (元)	平均呎價 <sup>7</sup> (元)
第 12 座地下 B 室 連 226 平方呎花園	1,118	1,822.34 萬	16,300
第 7 座 3 樓 C 室	1,123	1,515 萬	13,491
第 7 座 1 樓 D 室	1,096	1,405.9 萬	12,828
第 1 座 3 樓 A 室	1,586	2,109.4 萬	13,300
第 3 座 1 樓 C 室	1,380	1,794 萬	13,000

「林海山城 VILLA LUCCA」兩個全新經佈置的四房兩套連工人套房及私人升降機大堂示範單位<sup>4,5,6</sup>，位於第 8 座 1 樓 D 室及第 11 座 1 樓 C 室，分別代表了輕奢的精緻生活與恬靜的自然寧靜兩種頂級居住哲學。

# VILLA LUCCA

## 林 海 山 城

### 第 8 座 1 樓 D 室 實用面積 1,590 平方呎<sup>2</sup>

#### 四房兩套連工人套房及私人升降機大堂<sup>4</sup>

模擬四口之家的居所，位於第 8 座 1 樓 D 室，實用面積 1,590 平方呎<sup>2</sup>，為四房兩套連工人套房間隔<sup>4</sup>，遠眺八仙嶺美景<sup>1</sup>，近觀內園及闊達六米的歐式林蔭大道景致<sup>1</sup>。設計團隊以「輕奢的精緻生活」為主軸，將低調且精緻的金色元素貫穿全屋<sup>5,6</sup>，營造含蓄而豐富的豪華觸感。

單位擁有寬闊且樓底高的客飯廳，實用面積近 410 平方呎<sup>2</sup>，連同約 125 平方呎<sup>2</sup>開放式廚房，空間感十足。室內低調高雅的設計，透過縷縷金線與光影折射呈現，奢華而不俗套<sup>5,6</sup>。客飯廳落地玻璃連接逾 40 平方呎<sup>2</sup>露台，採光充足；長形沙發、精緻咖啡桌與大型地氈確立豪華而優雅的基調，飯廳擺放六人長形圓角餐桌，適合親友歡聚，灰白相襯的特色牆中央掛上金箔半圓畫作，增添溫暖氛圍<sup>5,6</sup>。單位多處裝設藝術品與雕塑，光線下閃爍細膩金芒，完美詮釋「縷金」的輕奢感<sup>5,6</sup>。

備餐區型格又時尚，廚房用料講究，配備十件國際知名德國品牌 Gaggenau 廚具設備，如雪櫃、酒櫃、洗碗碟機、洗衣乾衣機、焗爐、蒸焗爐及抽油煙機等俱全，讓住戶閒暇時盡享入廚樂，亦能滿足家中各人需要<sup>5,6</sup>。加上德國品牌 Dornbracht 水龍頭及高級廚櫃組合等，格調高雅<sup>5,6</sup>。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，主客空間分明，更顯私隱度。

主人套房實用面積逾 300 平方呎<sup>2</sup>，與客廳同向，設大窗與平台引入園林景致<sup>1</sup>。間隔靈活闊落，並預留特大衣帽間以滿足日常收納。少主套房亦以多樣材質與細緻工藝，營造豐富層次<sup>5,6</sup>。

### 第 11 座 1 樓 C 室 實用面積 1,647 平方呎<sup>2</sup>

#### 四房兩套連工人套房及私人升降機大堂<sup>4</sup>

第 11 座 1 樓 C 室的主要景觀是 42 米長室外大型園林游泳池<sup>1</sup>。設計概念將戶外八仙嶺的翠綠及亮藍色園林泳池與室內大地色調融合，單位實用面積 1,647 平方呎<sup>2</sup>，同為四房兩套連工人套房間隔<sup>4</sup>，以「恬靜自然悅居」<sup>15</sup> 為主題。設計師想像屋主三代同堂的生活模式，選用線條柔和流暢的家具，與大量運用大地色調與自然紋理物料，視野整體氛圍溫暖且寧靜放鬆<sup>5,6</sup>。

客飯廳空間感十足且樓底高，實用面積約 420 平方呎<sup>2</sup>，間隔方正實用，客飯廳分明並連接私人電梯大堂。飯廳配備六人雲石餐枱，營造溫馨且優雅的用餐空間<sup>5,6</sup>。除了雙套房及客房用浴室外，更在客飯廳旁特別增設賓客專用化妝間，讓每位住戶保留更多私人空間，同類單位少有。

# VILLA LUCCA

## 林 海 山 城

長型廚房是單位的一大亮點，實用面積約 130 平方呎<sup>2</sup>，配備十件國際知名德國品牌 Gaggenau 廚房設備，如雪櫃、酒櫃、洗碗碟機、洗衣乾衣機、焗爐、蒸焗爐及抽油煙機等俱全，讓住戶閒暇時盡享入廚樂，亦能滿足家中各人需要<sup>5, 6</sup>。加上德國品牌 Dornbracht 水龍頭及高級廚櫃組合等，格調高雅<sup>5, 6</sup>。室內同時清楚劃分出後勤的「Back of House Area」，用以打理家務，並設有獨立副出入口直通公共升降機大堂，主客空間分明。

主人套房實用面積逾 260 平方呎<sup>2</sup>，採大窗與平台設計，與客廳同向，外望愜意泳池景致<sup>1, 5, 6</sup>。孩子房間緊鄰主人套房，便於照顧，室內以粉色點綴，營造少女風格<sup>5, 6</sup>。屋主父母套房以溫暖色調為基調，床邊保留充裕的行走空間並設有梳妝台，主要光源柔和舒適。同樣享廣闊泳池景<sup>1</sup>的書房配備舒適扶手椅與邊桌，打造沉思與閱讀的安靜角落<sup>5, 6</sup>。

「林海山城 VILLA LUCCA」提供合共 262 伙，包括分層單位及花園洋房<sup>4</sup>，實用面積介乎 1,010 至 8,030 平方呎<sup>2</sup>。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>花園特色單位\*，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。另外，項目亦提供 36 戶花園洋房<sup>4</sup>，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。

「林海山城 VILLA LUCCA」採用人車分路設計，營造出安全生活環境，並以全長逾四百米、闊達六米的歐式林蔭大道連接各座住宅大樓。同時，每戶均設私人升降機大堂連接地庫停車場，全天候穿梭豪華會所，滿足不同家庭需要。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>，為住戶打造尊貴隱逸的半山生活，備多元設施供住戶享用。

- 完 -

# VILLA LUCCA

## 林海山城

### 圖片說明

相片 1. 林海山城第 8 座 1 樓 D 室——客廳及飯廳<sup>14</sup> (經佈置)  
(拍攝日期：2026 年 1 月 23 日)



「林海山城 VILLA LUCCA」第 8 座 1 樓 D 室的經裝飾示範單位<sup>5,6</sup>，客飯廳寬闊且樓底高，實用面積近 410 平方呎<sup>2</sup>，連同約 125 平方呎<sup>2</sup>開放式廚房，空間感十足。

相片 2. 林海山城第 11 座 1 樓 C 室——客廳及飯廳<sup>14</sup> (經佈置)  
(拍攝日期：2026 年 1 月 21 日)



「林海山城 VILLA LUCCA」第 11 座 1 樓 C 室的經裝飾示範單位<sup>5,6</sup>，主要景觀為 42 米長室外大型園林游泳池<sup>1</sup>，單位實用面積 1,647 平方呎<sup>2</sup>，間隔實用，約 420 平方呎<sup>2</sup>客飯廳連接私人電梯大堂，更在客飯廳旁特別增設賓客專用化妝間<sup>5,6</sup>，讓每位住戶保留更多私人空間，為同類單位中少有設計，盡顯尊貴。

# VILLA LUCCA

## 林海山城

相片 3. 林海山城第 11 座 1 樓 C 室——客廳及飯廳<sup>14</sup> (經佈置)

(拍攝日期：2026 年 1 月 30 日)



「林海山城 VILLA LUCCA」開放兩個全新四房兩套連工人套房及私人升降機大堂經佈置示範單位<sup>4</sup>，主要由於市場近期對這類型單位需求殷切。圖為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。

相片 4. 「林海山城 VILLA LUCCA」屋苑住客會所「CLUB LUCCA」<sup>12</sup>—正門

(拍攝日期：2023 年 3 月 16 日)



「林海山城 VILLA LUCCA」屋苑住客會所「CLUB LUCCA」<sup>12</sup>由享譽國際的建築與室內設計團隊 DAVID COLLINS STUDIO 負責設計。當中正門一幅約 12 米大型馬賽克牆由英國藝術家 Pierre Mesguich 手工打造，經 Mesguich Mosaik Limited 位處歐洲的 8 人團隊以玻璃馬賽克及金銀箔勾勒亞洲特有花卉圖案，歷時兩個半月完成，再運送至香港「CLUB LUCCA」<sup>12</sup>組裝重置，彌足珍貴。

# VILLA LUCCA

## 林 海 山 城

相片 1 於 2026 年 1 月 23 日於林海山城第 8 座 1 樓 D 室 (經佈置) 拍攝，而相片 2 及 3 分別於 2026 年 1 月 21 及 30 日於林海山城第 11 座 1 樓 C 室 (經佈置) 拍攝，所有相片 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。本新聞稿/宣傳資料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。

相片 4 於 2023 年 3 月 16 日於發展項目林海山城會所拍攝，所有相片 經電腦編 輯修飾處理，僅供參考，並不構成或不應被視為任何有關會所之實際設計、 佈局、間隔、規格、建築、位置、特色、圖則、裝置、裝修物料、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。所有相片不構成任何要約、陳述、承諾或保證(不論明示或隱含)。會所、園景花園及 會所、園景花園及/或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。

### **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。

# VILLA LUCCA

## 林 海 山 城

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](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；上海的興業太古匯以及位於上海、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)

此新聞稿由恒信公關國際有限公司於賣方同意下發出。

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。本新聞稿/宣傳資料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。單位推出時間與程序細則等以賣方最後決定為準。
5. 除另有指明外，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、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

# VILLA LUCCA

## 林 海 山 城

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. 已售出單位數目指由 2022 年 8 月 19 日至 2026 年 2 月 5 日已簽署臨時買賣合約的發展項目住宅物業之數目，詳情請參閱成交紀錄冊，一切以成交記錄冊為準。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。
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 2026 年 1 月 30 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，準買方絕不應以本新聞稿/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。本新聞稿/宣傳資料部份內容及數據參考以下資料:  
[https://www.hkcd.com.hk/pdf/202601/0110/ha02110c.pdf?utm\\_source=perplexity](https://www.hkcd.com.hk/pdf/202601/0110/ha02110c.pdf?utm_source=perplexity) 及  
<https://hk.investing.com/news/stock-market-news/article-1262452>
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>) (最後擷取日期為 2026 年 1 月 30 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 2026 年 1 月 30 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。本新聞稿/宣傳資料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. 根據 Google 地圖: <https://google.com.hk/maps> (最後擷取日期為 2026 年 1 月 29 日約下午三時)，由發展項目駕車出發，約 27 分鐘車程達香園圍及落馬洲口岸，約 33 至 34 分鐘車程達中環國際金融中心、尖沙咀東部及啟德郵輪碼頭，約 42 分鐘車程達香港國際機場。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. 有關單位之設計，請參閱售樓說明書及單位樓面平面圖。

# VILLA LUCCA

## 林 海 山 城

15. 單位之設計及特色或名稱僅為推廣名稱並用於推廣資料中，可能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。有關發展項目及單位的詳細資料，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。

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：2026 年 2 月 5 日