

VILLA LUCCA

林海山城

大埔半山「林海山城 VILLA LUCCA」一年套現近 20 億港元[^]

「山城徑 20 號」經佈置現樓花園洋房登場

低密度山海¹大宅 三代同堂即買即住

【2026 年 9 月 24 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攜手發展的大埔半山低密度豪宅項目「林海山城 VILLA LUCCA」，今日隆重呈獻全新山城徑 20 號經佈置現樓尊尚洋房，以「跨代共居」為設計軸心，盡享山海環抱¹及低密度的優勢，為三代同堂的家族度身訂造「同堂而各得其所」的生活——全新現樓、即住、可傳承，是區內稀有的收藏級山海¹花園洋房。

過去一年，項目售出逾 50 伙[^]、套現近 20 億港元[^]。當中包括 13 宗大額洋房成交[^]，總成交額逾 12 億港元[^]，平均實用面積呎價達 23,117 港元[^]。

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』為山海環抱的低密度住宅項目，既鄰近北部都會區盡享區內『雙城三圈』跨境發展所帶來的機遇^{5,~}；同時坐落於大鵬灣/印洲塘生態康樂旅遊圈⁵，周邊環抱八仙嶺郊野公園、船灣郊野公園，以至紅花嶺郊野公園及深圳梧桐山國家森林公園。優質居住空間與豐富生態資源融為一體，是山海自然與發展動能⁵完美契合的跨境高端生活方式。」

葉慕貞女士續說：「近年部分買家偏好『即買即住』的經佈置物業，以即時展開高品質生活規劃。『林海山城 VILLA LUCCA』自推出以來，持續邀請國際知名設計團隊，為不同生活品味及家庭構建精緻設計的居停。今日首度開放的山城徑 20 號洋房，由知名室內設計團隊 OVO 匠心設計，從三代家人的共聚、安居、成長及社交需要出發，建構自然和諧地『同堂而各得其所』的共居生活空間。連同早前開放的經佈置洋房及單位，項目現設有 9 大矜罕經佈置洋房及分層住宅單位，可供即買即住，實用面積由約 1,160 至 8,030 平方呎（約 107 至 746 平方米）[@]，為不同規模家庭、投資者及各項人才入境計劃²的準買家提供『即買即住』的置業與資產配置選項。」

VILLA LUCCA

林 海 山 城

香港興業國際集團有限公司銷售及市場推廣助理總經理陳永盟先生表示：「截至2026年9月23日，『林海山城 VILLA LUCCA』累計售出及出租物業達192伙[>]，當中包括22幢洋房[>]；買賣總成交金額逾52億港元[>]，項目成為了不少本地及跨境高淨值家族持有的珍藏資產[~]。項目現有約70戶[>]精選優質物業以高淨值人士為目標客群，涵蓋花園洋房及大面積住宅單位^{4, #}，憑藉極高私隱度與低密度優勢，為注重生活品味及價值傳承的準買家，提供極具收藏價值的置業之選[~]。」

陳永盟先生續說：「『林海山城 VILLA LUCCA』享卓越交通網連通港深核心⁵，項目以低密度完善規劃及優質配套，吸引不少買家落戶[~]。由2025年9月2日至2026年9月1日，過去一年項目已售出逾50伙[^]，套現近20億港元[^]。其中大額洋房成交錄得13宗[^]，包括林海徑洋房5間及山城徑洋房8間[^]，相關洋房實用面積約3,294至5,339平方呎（約306至496平方米）[@]，年內13宗洋房總成交額逾12億港元[^]，成交價約5,600萬港元至1億4,600萬港元不等[^]，平均實用面積呎價達23,117港元[^]。洋房銷情尤為理想[~]，反映具備寬敞空間、私家花園和天台，以及獨立生活空間的物業，對重視家族生活、尊尚私隱、泊車便利及長線居住質素及價值的高淨值買家，具備持續吸引力[~]。」

「林海山城 VILLA LUCCA」由美國著名建築設計公司Olson Kundig與香港建築設計公司DLN匠心打造，外牆採用天然石材搭配懸挑屋蓋與格柵，巧妙引光入室。以住戶安全及生活私隱為核心，採用人車分流設計，並以兩條闊約6米、共長400米的歐式林蔭大道，貫穿逾10萬平方呎園林空間。全數洋房均設有自置升降機；所有分層單位均配備私人升降機大堂，住戶更可全天候通達大部分會所*設施。

項目設有約34,000平方呎豪華會所*，由英國著名室內設計團隊David Collins Studio打造，提供約30項多元化設施*，照顧不同年齡層住戶的生活需要。

VILLA LUCCA

林海山城

山城徑 20 號洋房 實用面積約 3,308 平方呎 (約 307.3 平方米) ^②

五房二套[#]連花園約 503 平方呎 (約 46.7 平方米) ^②、天台約 539 平方呎 (約 50.1 平方米) ^②及車庫^{*}約 412 平方呎 (約 38.3 平方米) ^②

為傳承而設計的空間哲學：立體樓層分工實現三代同堂，各得其所

「林海山城 VILLA LUCCA」山城徑 20 號洋房 ⁴，以「跨代共居」為設計主軸，專為重視家族傳承、生活品味及私隱度的尊貴三代家庭打造。全屋以沉穩大地色系為基調，揉合天然石材、溫潤木材、皮革、布藝及細緻金屬元素，配搭流線型家具與具雕塑感的藝術陳設，再配備全球知名高端品牌 **Gaggenau** 的十件廚房及洗衣設備 ^{3,4}，展現低調奢華的豐富質感。地下客飯廳直通戶外花園引入自然景緻，頂層天台更設有戶外餐椅與休閒沙發區 ³，完美詮釋動靜皆宜的豪宅生活。

住戶模擬為「智富名門三代生活」：男主人為企業高層，女主人酷愛藝術，子女具備國際視野，而年逾八旬的長輩則重視靜謐與養生。設計因此不單着眼於視覺美感，空間規劃上更以縱橫樓層的空間分隔，轉化為兼顧家族社交與個人私隱的立體生活場景。清晰的樓層分工回應每一代人對共聚、獨處、社交及休養的不同需要，成就「同堂而各得其所」的典範居住哲學 ⁴。

地下客飯廳連花園 將自然引入家人相聚核心

地下客飯廳區實用面積逾 430 平方呎 (逾 40 平方米) ^②，大部分客飯廳區樓底高逾 3.6 米高，格局開揚高曠，為日常相聚與節慶宴聚的核心場所。客廳以奶白色弧形長沙發 ³、特色木質單椅及茶几 ³ 勾勒出現代感休憩場景，上方環形吊燈 ³ 為素雅基調添上精緻亮點 ⁴。

飯廳擺放 8 人圓形餐桌配搭質感餐椅 ³，牆上金色抽象藝術畫 ³ 與暖木飾面彼此呼應 ^{3,4}，配以透景木質屏風 ³，兼具藝術張力與空間劃分 ⁴。落地玻璃連接前後戶外花園共約 503 平方呎 (約 46.7 平方米) ^②，將繁茂綠意與天然採光引入室內，盡顯室內外相融的從容節奏。

洋房地下客飯廳、約 146 平方呎 (約 13.6 平方米) ^② 的寬敞長形廚房及前後戶外花園，分別外望悠然疊翠景致及接連山城徑林蔭大道 ¹，展現低密度洋房社區的安然氣度，在綠意環抱與私隱兼備的環境中 ¹，演繹大宅生活的優雅格調。

VILLA LUCCA

林 海 山 城

主人套房擁吐露港優美寧靜景致¹與品味書房⁺相配合 留予夫婦二人的靜思

二樓為戶主夫婦的私密領地，全層約 775 平方呎 (約 72 平方米)[@]。主人套房⁺擁吐露港優美寧靜景致¹，實用面積約 564 平方呎 (約 52 平方米)[@]，位處同層並以走廊相隔的獨立書房⁺約 131 平方呎 (約 12 平方米)[@]，色調諧和陳設精選，將休憩、辦公的二人世界完美串連。

獨立書房⁺以深色木紋展示櫃作主景，預留大量展示空間供陳列書籍與藝術收藏，搭配圓角木質書桌、高背辦公椅、單座沙發與百葉窗，沉澱專注氣氛，兼具商務功能與美學涵養^{3,4}。主人套房採全功能設計，有序連結睡眠區、衣帽空間與專屬浴室，讓日常作息互不干擾，盡顯親密從容的大宅格調。

長者友善佈局與家庭休憩區⁺ 實踐共居而各得其所

一樓專為長者規劃約 350 平方呎 (約 32 平方米)[@]靜謐睡房連偏廳⁺的專屬天地，兼顧休息、私隱與便利，營造沉穩雅緻的養生氛圍⁴。約 233 平方呎 (約 21 平方米)[@]套房享山林海景，旁設約 117 平方呎 (10 平方米)[@]獨立家庭休憩空間⁺，設計師飾以型格棋盤，方便品茗、下棋、閱讀、娛樂及與兒孫親友隨興聚會⁴；洋房更配備貫通各主要起居層的升降機，方便長者日常上落，充分體現跨代共居的周全考量。

由地下的家人共聚空間、樓上的私人領域，到以私人升降機貫穿各層的便捷垂直連繫，隨心切換個人生活節奏，同時隨時回到共同的生活核心⁴。

頂層海景天台⁺延展生活尺度 迎合名門的尊尚日常

約 539 平方呎 (約 50.1 平方米)[@]的頂層天台⁺，眺望山林與瞭闊吐露港優美景致¹，為洋房延展出難得的戶外生活場景。晨間，長輩可於漫步曬暖陽；一家人可於花園相聚；閒時，戶主夫婦亦可於天台的戶外餐桌及休閒沙發區招待摯友³，享受別具儀式感的私享宴聚。室內外不同層次的空間彼此呼應，令日常生活與社交款待皆能各得其所。

地庫古堡式酒窖車庫⁺

住戶駕車回家，可將愛驅停泊於面積約 412 平方呎 (約 38.3 平方米)[@]寬敞車庫。車庫採用歐洲古堡酒窖式設計，別具質感與格調，並可直接通往住宅各主要起居樓層，讓住戶由停車至回家，盡享尊貴便捷的生活體驗。

山城徑 20 號花園洋房不僅呈獻現代大宅的設計美學，更以周詳分區與細節，承載家族相伴、傳承品味生活，特別適合經常往來大灣區、追求私隱與便利兼備的高淨值家庭。

VILLA LUCCA

林海山城

「林海山城 **VILLA LUCCA**」提供合共 262 伙，包括分層單位及花園洋房[#]，實用面積介乎 1,010 至 8,030 平方呎[@]。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[@]，間隔[#]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[#]設計，實用面積為 2,021 至 3,760 平方呎[@]。至於 40 個[#]連花園特色戶[&]，實用面積介乎 1,010 至 2,503 平方呎[@]，所有特色單位[&]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。另外，項目亦提供 36 戶花園洋房[#]，實用面積從約 3,245 至約 8,030 平方呎[@]不等，有 4 房 (3 或 4 套房)、5 房 (2 或 4 套房) 及 6 房 6 套[#]多元間隔選擇。

- 完 -

高清圖片下載：

<https://drive.google.com/drive/folders/19Ss6T2nOj7LTDpToEPkFzm-L6NIJsVb?usp=sharing>

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：<https://www.hysan.com.hk/zh-hant/>

VILLA LUCCA

林 海 山 城

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，歡迎致電助理客戶總監經理王婉勤小姐 (9424 7097/ 3960 1931) 聯絡。

1. 洋房/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，並不適用於所有洋房/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、陳述、承諾或保證。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. 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。
3. 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，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。
4. 洋房/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。洋房/單位有關之間隔改動(如有)，於其他洋房/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。賣方保留權利不時修訂及/或更改洋房/單位裝置、裝修物料、設備及其間隔、用料、傢俬、設計、佈局、用途、規格及顏色等的權利，而無須另行通知。
5. 有關雙城三圈、生態康樂旅遊圈、港深緊密互動圈、東部知識及科技走廊及北部都會發展區資料，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 9 月 21 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 9 月 21 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的鐵路、道路、建築物、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、設計、路線及竣工與通車時間等)均以政府最終決定為準，於發展項目入伙時可能尚未完成，落成後之詳情亦

VILLA LUCCA

林海山城

可能與本廣告所述者不同。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。賣方並不作出亦不得被詮釋成作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。

+ 洋房/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。

@ 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。以平方呎所列之面積，均由以平方米列出的面積以 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。

賣方保留權利修改及變更發展項目內未售出洋房/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。

^ 售出洋房/單位數目指由 2025 年 9 月 2 日至 2026 年 9 月 1 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。

> 售出洋房/單位數目指由 2022 年 8 月 19 日至 2026 年 9 月 23 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。出租物業數目指由 2022 年 8 月 19 日至 2026 年 9 月 23 日已簽訂租賃協議並正生效之發展項目住宅物業數目，以賣方記錄為準。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。

~ 住宅物業市場狀況不時變化，準買方應衡量個人/公司之財務狀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。本新聞稿宣傳資料部份內容及數據參考成交紀錄冊及以下資料：https://sc.mp/ugsbt?utm_source=copy-link&utm_campaign=3363322&utm_medium=share_widget

* 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。會所、園

VILLA LUCCA

林海山城

景花園及/或康樂設施裝置、設備、家具或裝飾物均可能由物業經理不時變更。賣方就此類設施並不作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。

& 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 | 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9月24日