



新聞稿

新地沙田南半山全新豪宅發展項目第 1 期「瓏珀山 St Michel」

示範單位首度曝光 處處展露大宅矜貴非凡氣派

【2021年4月7日，香港】新鴻基地產發展有限公司（新地）精心規劃，座落於沙田南半山的低密度豪宅發展項目「瓏珀山 St Michel」，坐擁渾然天成的地理位置，前俯瞰沙田市的繁華景致[^]，後被翠綠山巒環抱[^]，相傍廣達 557 公頃的獅子山郊野公園^o，其連接佔地 2,880 公頃馬鞍山郊野公園[@]，盡享恬靜愜意且高私隱度的生活空間。同時「瓏珀山 St Michel」管理公司帝譽服務有限公司提供七人轎車接載服務^v，只需約 3 分鐘 28 秒[%]可直達港鐵第一城站，由項目駕車前往大老山隧道收費亭（往九龍方向）及獅子山隧道收費亭（往九龍方向）分別只需約 4 分鐘 11 秒[%]及約 4 分鐘 53 秒[%]，快捷連繫都會核心，出則繁華，入則恬靜。新地於今日率先安排傳媒率先參觀第 1 期「瓏珀山 St Michel」住宅大樓「Queen Tower 2」16 樓 C 單位之無改動示範單位，以及「Crown Tower」16 樓 C 單位之無改動示範單位及經改動示範單位^{*}，進一步呈現項目矜貴高雅的非凡生活享受。

「Queen Tower 2」16 樓 C 單位之無改動示範單位

- 「Queen Tower 2」16 樓 C 單位為三房一套連工作間及書房間隔^{*}，實用面積 1,043 平方呎^o，包括 38 平方呎^o的露台及 16 平方呎^o工作平台，樓層與樓層之間最高達 3.375 米^Ω。
- 單位大門配備 LOCKLY 智能電子門鎖[^]，玄關右側位置擺放高身儲物櫃[^]，附設多個層板及掛架，住戶可放置鞋類、雨傘以至無線吸塵機等用品，收納空間充足；
- 儲物櫃已預留擺放 Samsung 平板電腦[^]及 TP-LINK 路由器[^]的位置，並貼心設有插頭，便利極致；

瓏珀山

St. Michel

- 單位客飯廳地板以淺色的複合木地板鋪砌[∩]，玄關位置則特意以淺色人造石鋪砌[∩]，劃分不同區域。
- 單位採用時尚梗廚設計*，寬敞實用，設置雙邊工作檯面[∩]，洗滌盤更細心配備多功能配件，如砧板[∩]及疏水篩[∩]，可穩固置於洗滌盆邊，方便住戶作切菜、洗滌及瀝水之用；
- 廚房配備頂級專業廚房家電組合[∩]，包括 Siemens 微波蒸焗爐[∩]、抽油煙機[∩]、煤氣爐[∩]、電磁爐[∩]及洗衣乾衣機[∩]；Fisher & Paykel 雪櫃[∩]；Vintec 酒櫃[∩]，設備齊全，讓住戶享受入廚的樂趣；
- 同時提供多組淡雅灰色皮革廚櫃[∩]，內置日式升降吊架[∩]，方便住戶擺放物件於高處層架，安全貼心；
- 廚房內設工作間連廁所*，儲物空間充足，倍添靈活性。
- 客飯廳地板以淺色的複合木地板鋪砌[∩]，締造溫馨柔和的愜意生活空間；
- 客飯廳呈長方形布局*，長約 7.2 米，寬約 3.3 米，與 38 平方呎[°]的寬敞露台連接，配上落地大玻璃趟摺門[∩]，引入戶外美景。
- 主人套房位於走廊末端，倍添私隱度。主人睡房方正實用，放置雙人床[&]及偌大衣櫃[∩]後仍感寬敞，衣櫃造工精細，採用透明櫃門設計[∩]，令衣物一目了然。
- 睡房備有玻璃大窗設計[∩]，提高採光度同時亦能為住戶引入寬敞的迷人景致[^]。睡房 2 及睡房 3 間隔實用，容易擺放各種家具，為住戶貼心打造優質睡眠空間。
- 書房設計方正*，備有玻璃窗設計[∩]，可作藏書室或珍藏館之用，提供一個有天然光線的私人天地。
- 主人套房浴室配備三件頭設計[∩]，設備齊全，包括浴缸、洗手盆及坐廁，設有疏水蓋板[∩]，方便住戶擺放剛清洗的洗滌用品，更隱藏排水位置，雅緻美觀。浴室設有三件頭配備[∩]，包括淋浴間、洗手盆及坐廁，裝有天花式浴室寶，打造高貴實用的淋浴空間。

瓏珀山

St. Michel

「Crown Tower」16樓C單位之無改動示範單位

- 「Crown Tower」16樓C單位為四房兩套連工作間間隔*，實用面積1,494平方呎^o，包括41平方呎^o的露台及17平方呎^o工作平台，樓層與樓層之間最高達3.375米^Ω。
- 單位入口採用雙掩大門設計[∩]，配上LOCKLY智能電子門鎖[∩]，採用PIN Genie防窺視密碼鍵盤及FPC 3D活體指紋感應技術，倍添安全及私隱度；
- 大門旁提供收納位置*，高身儲物櫃[∩]內設多個層板及掛架，易於放置各式家居物品，例如鞋類、雨傘及清潔用品，並貼心備有擺放吸塵機的空間，更裝設電插座，生活空間劃分井井有條；
- 單位備有Samsung平板電腦[∩]，配合項目專屬應用程式[£]，連接屋苑升降機系統，住戶只須於手機應用程式內輸入所到達樓層即可輕鬆呼召升降機，省卻輪候電梯時間，而大門旁的儲物櫃已預留擺放Samsung平板電腦[∩]及TP-LINK路由器[∩]的位置，方便至極；
- 玄關位置的地板特意以淺色人造石鋪砌[∩]，可劃分不同區域之餘，更易於保養打理。
- 單位採用梗廚設計*，間隔寬敞方正，提供寬廣的烹調空間，特設雙邊工作檯面[∩]及雙洗滌盆設計[∩]，更貼心配有洗滌盤多功能配件，包括砧板[∩]及疏水篩[∩]，可穩固置於洗滌盆邊，住戶處理食材可作切菜、洗滌及瀝水之用，並增加檯面空間，設計更添靈活性；
- 廚房設計匠心獨運，均配以偌大玻璃窗戶[∩]，提高採光度同時亦能為住戶引景入室[^]，戶外醉人景致一覽無遺，倍添下廚樂趣；
- 廚房提供一系列歐洲品牌的廚房家電組合[∩]，包括Miele蒸焗爐[∩]、FoodView焗爐[∩]、電磁爐[∩]、煤氣爐[∩]、抽油煙機[∩]及酒櫃[∩]；Siemens洗衣乾衣機[∩]；Fisher & Paykel雪櫃[∩]，設備一應俱全；
- 廚房配備高級時尚的Miele FoodView焗爐[∩]，配合智能遙距操控的Miele App流動手機應用程式[∞]，住戶可時刻調節及查看菜式的烹調進度，讓入廚更安全靈活；
- 同時設有多組淡雅灰色皮革廚櫃[∩]，內置日式升降吊架[∩]，提供充裕的收納空間，締造井然有序的生活；

瓏珀山 St. Michel

- 廚房內備有壁掛式折疊餐桌[∩]，用餐時，住戶將餐桌往下折疊並放置餐椅後，即變成用餐區，而用餐區與工作平台*相連，讓住戶以美景伴餐，體驗高雅非凡的生活享受。
- 客飯廳呈長方形*，長約 8 米，寬約 3.8 米，布局分明，易於擺放電視、沙發及大型餐桌等各式家具，靈活實用；
- 單位設有與客飯廳寬度相若的落地大玻璃趟摺門[∩]，連接特大露台，倍添靈活性之餘，採光度更高，配以高樓底設計，開揚寬敞，極具空間感；
- 客飯廳另一端設有大玻璃窗戶[∩]，大廳前後可開窗[∩]，與露台呈對流設計*，帶來通風效果，一室更為通爽舒適。
- 單位所有睡房的窗戶均採用玻璃幕牆設計[∩]，營造特大寬闊的透視效果，廣攝戶外景色，更令室內明淨舒適，愉悅人心。
- 主人套房備有廣角玻璃幕牆設計[∩]，設計呈長方形*，長約 5.8 米，寬約 3.4 米，間隔寬敞，放置雙人床*及特大透明玻璃衣櫃[∩]後仍具空間感，間隔靈活十足。
- 睡房 2 同為套房設計*，空間寬敞方正，發揮度高，放置寢具更為靈活。睡房 3 亦設有大玻璃窗設計[∩]，提高採光度同時亦能為住戶引景入室[∧]，景觀別具開揚[∧]。單位特意採用趟門設計*分隔睡房 4 及浴室，配以平面磁石門擋[∩]，能靈活變化睡房 4 為套房設計*，單位瞬即巧妙打造成三套房間隔。
- 主人套房浴室配備五件頭設計[∩]，設有淋浴間、浴缸、雙洗手盆洗滌盤及坐廁設計，配有疏水蓋板[∩]，方便住戶擺放剛清洗的洗滌用品之餘，亦可隱藏排水位置，視覺上更為整潔美觀。主人套房浴室貼心採用乾濕分離設計[∩]，更安裝天花式浴室寶[∩]，打造清爽舒適的優越淋浴環境。浴室及浴室 2 皆配備三件頭設計[∩]，分別設有淋浴間及浴缸，提供不同的淋浴模式，令住戶擁有舒適的淋浴享受。



「Crown Tower」16樓 C 單位之經改動示範單位*

- 「Crown Tower」16樓 C 單位為四房兩套連工作間間隔*，實用面積 1,494 平方呎°，包括一個連接客廳之 41 平方呎°露台，廚房與 17 平方呎°的工作平台相接，空間感十足。
- 單位全屋布置以一系列明暗變化的金棕色為主要色調，選用深淺不一的綠色家品&連貫各空間，配搭金屬藝術裝飾&和雲石家具&，用色涇渭分明，點綴共融，處處散發濃厚的高雅氣息，洋溢著大宅矜貴非凡格調。
- 長方形廚房*空間寬敞，配以偌大觀景窗[∩]，迎納自然光線同時亦能為住戶引入廣闊的迷人景致[^]，營造非凡烹調體驗；
- 廚房雙邊的工作檯面以啡棕色雲石[∩]打造，綴以玻璃擺設&及優雅花卉&，富有藝術感，配上多組用料優質的淡雅灰色皮革廚櫃[∩]，互相映襯；
- 廚房內精心設置早餐區*，住戶只需將壁掛式折疊餐桌[∩]往下折疊並放置餐椅&即可，而早餐區更相連工作平台*，締造開揚用餐環境，優雅舒適。
- 面積偌大的客飯廳連接戶外特大露台*，落地大玻璃趟摺門設計[∩]廣納自然光線，延伸室內空間，營造明亮溫馨氣氛之餘，窗外廣闊景色[^]更一覽無遺；
- 設計師巧妙地採用不同牆身設計劃分客廳及飯廳區域，客廳砌上象牙白色的立體特色牆[∩]，營造豐富的層次感，牆架綴以青銅藝術擺設&，而飯廳則配以金色磚牆[∩]，牆身掛上如樹葉形態的金屬鏡&作裝飾，兩個區域營造既鮮明又不失和諧的對比；
- 客廳地板以色調淡雅的淺灰色雲石鋪砌[∩]，襯托屋內以金棕色為主調的非凡設計，品味盎然；
- 客廳放置高雅的米白色絨面沙發&，襯以同色系的壓紋抱枕&，配上簡約圖案的灰色地毯&，客廳中間位置擺放碧綠色雲石茶几&及兩張長形絲絨椅子&後仍空間闊落，營造溫暖舒適的居住環境；
- 設計師特意打通客廳與睡房 3 之間の間隔牆^β，以灰色軟呢貴妃椅&串連兩個空間，並綴以高貴精緻的實木拼金屬大櫃&，陳列各式藝術裝飾&及書籍&，盡展時尚氣息；

瓏珀山

St. Michel

- 飯廳選用翠綠色雲石檯面的橢圓形八人餐桌[&]，配上淡灰色的皮革拼接布藝餐椅[&]，擺放著一系列金色餐具[&]及優雅花卉[&]，天花以精緻的奶白色造型吊燈[&]作點綴，洋溢高貴時尚格調。
- 主人套房設有轉角玻璃窗[∧]，採用偌大玻璃幕牆設計，提升採光度，一旁更擺放橄欖綠色貴妃躺椅[&]，讓住戶盡享廣角開揚景觀[^]；
- 睡房貫徹瑰麗氣派，鋪砌複合木地板[&]，配搭淡灰色的絨毛地毯[&]，打造豁亮舒適空間；
- 雙人床[&]放在房內中央位置，空間甚見寬敞可三邊落床^{*}，床上鋪上簡約條紋被單[&]及同色系抱枕[&]，配以淺啡色披肩[&]，掛上典雅圖案窗簾[&]，貫徹矜貴時尚格調；
- 睡房牆身一端以幾何圖形的金色掛燈[&]作點綴，一端以木條[&]排列造出凹凸的設計，營造出豐富的層次感；
- 雙人床[&]另一邊放置一組淺桃木色高身衣櫃[&]，床頭位置則擺放原木色抽屜地櫃[&]及金屬小型擺設[&]，充裕的收納空間打造井然有序的生活。
- 睡房 2 為套房間隔^{*}，雙人床[&]綴以素雅圖案被單[&]，配襯綠色及花灰色布藝抱枕[&]，盡顯獨特時尚品味。睡房 2 近門位置設有一張原木小書桌[&]，擺放絨面椅子[&]，方便戶主處理文書工作。睡房 4 間隔方正實用^{*}，同樣設有寬闊玻璃窗戶[∧]，引入室外景觀[^]，感覺明亮舒適。睡床放在睡房 4 的靠窗位置，以灰色潑墨被單[&]作配襯，綴以同色系抱枕[&]，營造溫馨的氛圍，而床尾位置設有一張原木床邊桌[&]，設計時尚實用，讓戶主於床上休息或閱讀時擺放小食及飲品。睡房 2 及睡房 4 皆放置磨砂玻璃高身衣櫃[&]，雅緻實用。
- 主人套房浴室地板以色調淡雅的淺灰色雲石鋪砌[∧]，配以碧綠色雲石紋理牆身[∧]，連紋設計凸顯大宅風範，襯上棕啡色雲石洗手盆[∧]，融合屋內以金棕色為主調的顯赫設計。浴室及浴室 2 貫徹全屋浴室色調設計，洗手盆檯面以素雅墨綠色雲石鋪砌[∧]，別具品味，打造富個性的私人浴室空間。

瓏珀山 St. Michel

本廣告/宣傳資料內提及之交通運輸服務由第三者提供，賣方對服務提供與否，詳情或路線均不作任何承諾或保證。

本廣告/宣傳資料載列的服務及/或設施將由發展項目的管理人或其他合約聘用的第三方公司所提供或管理，詳情受制於條款及細則，管理人或合約聘用的第三方公司可自行就有關服務及/或設施之服務/使用條款及細則作出修訂、更改或增減，包括及不限於收費、營運時間及服務期限，而不作另行通知，惟服務及/或設施須受公契、服務合約或其他相關法律文件所訂立的條款規限。服務及/或設施於發展項目期數住宅物業入伙時未必能即時啟用。如有任何爭議，管理公司或合約聘用的第三方公司保留最終決定權。

^上述僅為發展項目期數周邊環境的大概描述，並不代表所有單位同時享有相關景觀。所述景觀受單位所處層數、座向及周邊建築物及環境影響，並非適用於所有單位，且周邊建築物及環境會不時改變。賣方對景觀及周邊環境並不作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。

°獅子山郊野公園範圍包括北九龍與沙田之間的山嶺地帶，西端毗鄰金山郊野公園，以大埔公路作為分界線，總面積為 557 公頃。相關資料來源自 https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/country/cou_vis/cou_vis_cou/cou_vis_cou_lr/cou_vis_cou_lr.html，資料擷取日期為 2021 年 4 月 7 日。

@馬鞍山郊野公園位於新界部，佔地 2,880 公頃，其與西貢西郊野公園及獅子山郊野公園連接，形成面積遼闊的康樂地帶。相關資料來源自 https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/country/cou_vis/cou_vis_cou/cou_vis_cou_mos/cou_vis_cou_mos.html，資料擷取日期為 2021 年 4 月 7 日。

√此服務為期 2 年合約，由瓏珀山公契及管理合約之簽立日期起計。管理服務及其他上述服務將由期數的管理人或其他合約聘用的第三方公司所提供，詳情受制於條款及細則。管理人或合約聘用的第三方公司可自行決定就其管理服務或其他上述服務之收費、使用條款、營運時間及服務期限，惟須受公契、服務合約或其他相關法律文件所訂立的條款規限。服務及/或設施於發展項目期數入伙時未必能即時啟用。如有任何爭議，管理公司或合約聘用的第三方公司保留最終決定權。

%上述的預計行車時間是按最短路線及合法車速計算，所述預計時間僅供參考，並受實際交通及路面情況影響及限制。

*上述提及的「Crown Tower」16 樓 C 單位之經改動示範單位的布局及設計、裝置、裝修物料、設備、設施、家具、器材、燈飾、藝術品、裝飾品及其他物件並非實際住宅單位的交樓標準，不會在實際住宅單位內提供及與交樓標準及實際狀況不同。此經改動示範單位並非發展項目期數的實際住宅單位的示意，亦非其實際或最終設計或情況。有關交樓時實際住宅單位提供的裝置、裝修物料及設備，請參閱售樓說明書。

瓏珀山

St. Michel

*發展項日期數的單位戶型以政府有關部門最後批准之圖則為準，詳情請參閱售樓說明書，並以買賣合約條款為準。賣方保留權利根據買賣合約及政府有關部門最新批准的建築圖則對發展項日期數的布局圖及樓面平面圖作出修改。

°實用面積以及露台、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。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。

Ω 層與層之間的樓層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。

∩ 上述配套的大概描述，並不代表所有單位同時享有該配套。有關裝置、裝修物料及設備的詳情，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、裝修物料及設備代替有關裝置、裝修物料及設備。

& 除另有指明外，上述所有裝置裝置、裝修物料、設備、設施、家具、器材、燈飾、藝術品、裝飾品及其他物件將不會出現於交樓時之實際住宅單位內。

∫ 管理服務及其他上述服務將由發展項的管理人或其他合約聘用的第三者公司所提供。管理人或合約聘用的第三者公司可自行決定就其管理服務或其他上述服務之收費、使用條款、營運時間及服務期限，惟須受公契、服務合約或其他相關法律文件所訂立的條款規限。餐飲服務須待取得有關牌照後方可提供。「項目專屬應用程式」為流動智能電話的應用程式，仍處於開發階段，其功能及覆蓋的服務可能不時作出修改、增加、刪減或調整，而無須事先通知買方。「項目專屬應用程式」於期數入伙時可能未必能即時啟用。以上資料並不構成或不應被視作賣方對任何有關設施及/或服務的使用、操作及/或提供之要約、陳述、承諾或保證（不論明示或隱含）。

∞ 上述服務是第三方公司所提供，詳情受制於條款及細則。第三方公司可自行決定就其管理服務或其他上述服務之收費、使用條款、營運時間及服務期限。如有任何爭議，第三方公司保留最終決定權。以上資料並不構成或不應被視作賣方對任何有關設施及/或服務的使用、操作及/或提供之要約、陳述、承諾或保證（不論明示或隱含）。

β 經改動示範單位內有部分內部間隔或門戶並無設置，建議準買家參閱售樓說明書。而憑藉《建築物條例》（第 123 章）第 41（3）條，有關住宅物業內的該等內部間隔或門戶是可以不經建築事務監督批准而從該物業拆走的。然而，改動或拆走該等內部間隔或門戶或新加任何內部間隔或門戶可能受其他相關法律法規及/

瓏珀山 St Michel

或本發展項目公契限制，亦可能需獲政府及/或本發展項目管理人批准或同意方可進行。特此建議準買家就改動、拆走或新加任何內部間隔或門戶向有關專業人士查詢。

— 完 —

發展項目期數名稱：瓏珀山發展項目（「發展項目」）的第1期（「期數」）
（期數中住宅發展項目的 Crown Tower、Queen Tower 1 及 Queen Tower 2 稱為「瓏珀山」）

區域：沙田

期數的街道名稱及門牌號數：多石街 33 號[#]

[#]此臨時門牌號數有待期數建成時確認。

賣方就期數指定的互聯網網站的網址：www.stmichel.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。

本廣告/宣傳資料及其所有內容僅供參考，並不構成亦不得被詮釋成作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。

賣方：Mainco Limited

賣方的控權公司：Champion Sino Holdings Limited、Time Effort Limited、新鴻基地產發展有限公司



期數的認可人士：賴志良

期數的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：亞設貝佳國際(香港)有限公司

期數的承建商：駿輝建築有限公司

就期數中的住宅物業的出售而代表擁有人行事的律師事務所：胡關李羅律師行、孖士打律師行

已為期數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：香港上海滙豐銀行有限公司

已為期數的建造提供貸款的任何其他人：Sun Hung Kai Properties Holding Investment Limited

盡賣方所知，由期數的認可人士提供的期數之預計關鍵日期：2022年5月31日（「關鍵日期」指批地文件的條件就期數而獲符合的日期。預計關鍵日期是受到買賣合約所允許的任何延期所規限的。）

本廣告由賣方發布或在賣方的同意下由另一人發布。

賣方建議準買方參閱有關售樓說明書，以了解期數的資料。

詳情請參閱售樓說明書。

印製日期：2021年4月7日

此新聞稿由智悅公關策劃（Joyous Communications），並在賣方的同意下發放。傳媒如有垂詢，請與 Joyous Communications 李凱琳（電話：2560-8202）或楊惠琳（電話：2560-8919）聯絡。