



THE PORTAL TO MANOR LIVING

康莊城園 傲賞山巒

- 鄰近港鐵康城站總站，港島東鯉魚涌及九龍東觀塘商貿區輕鬆到達。
- 建設中之將軍澳跨灣連接路、將軍澳—藍田隧道及中九龍幹線，貫通東西九龍核心。
- 英式宴會大樓 The Manor，構建自我生活空間。

基本資料



項目名稱:	海茵莊園			
地址:	將軍澳石角路1號			
伙數:	1556伙			
住宅樓層:	1座: 2-38樓 (32層) 2座: 1-38樓 (33層) 不設4,13,14,24,34樓			
車位:	151個			
樓層與樓層高度:	約3.5米			
戶型:	開放式	203-245呎	380伙	24.5%
	1房	280-321呎	1046伙	67.2%
	2房+儲物室	402-428呎	126伙	8.1%
	3房特色單位	839-866呎	4伙	0.3%
會所設施:	英式莊園會所大宅，宴會廳，餐飲區，24小時健身室，30米長室外泳池，遊戲區，K房，Lounge，室內籃球場，多媒體投射遊戲區，室外兒童遊玩區等等			
律師樓:	Baker & McKenzie			
預計關鍵日期:	2022年8月31日			

半小時黃金生活圈

- ✳ 尖沙咀 35分鐘
- ✳ 銅鑼灣 26分鐘
- ✳ 中環 32分鐘



800億基建-六號幹線

- 總造價超過800億
- 總長度13公里
- 由西九龍往日出康城由原本75分鐘至18分鐘, 節省近1小時
- 為西九龍至將軍澳主要幹道
- 連接西九文化區，高鐵站，郵輪碼頭，啟德發展區及九龍東CBD

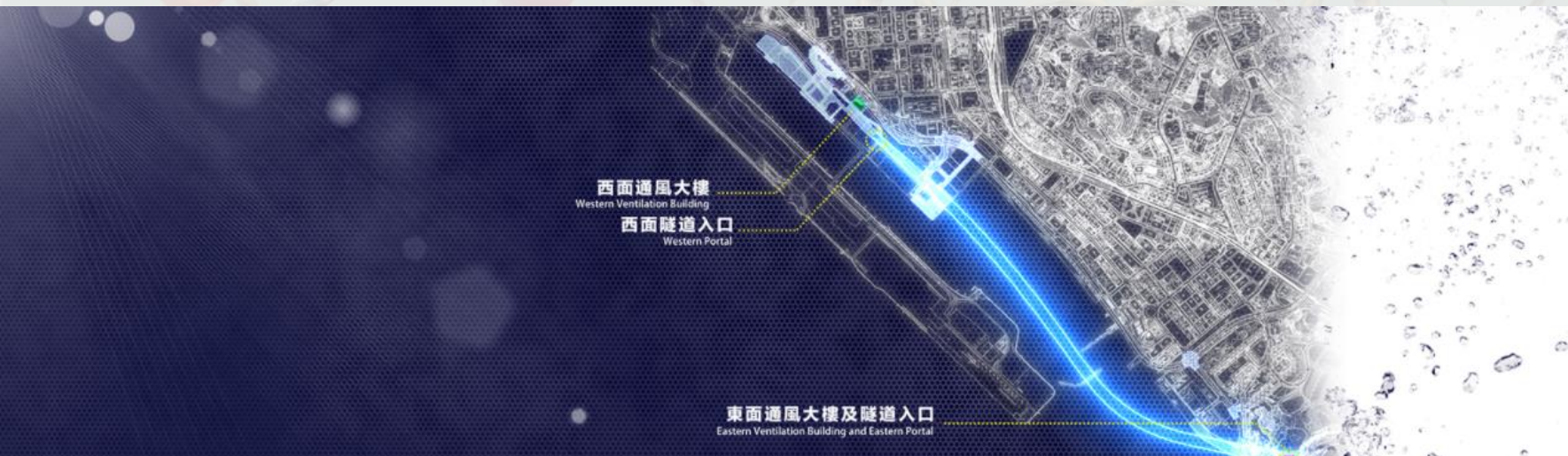


中九龍幹線(六號幹線)

- 造價424億
- 4.7公里長雙程三線幹道
- 包括一條約3.9公里長的隧道
- 連接西九龍填海區及啟德發展區
- 由西九龍至九龍灣至需5分鐘
- 節省約25分鐘
- 創造全年約30億經濟效益



T2主幹路茶果嶺隧道(六號幹線)



T2主幹路及茶果嶺隧道 Trunk Road T2 and Cha Kwo Ling Tunnel

- 造價160億
- 屬六號幹線的中間路段
- 西接中九龍幹線
- 東連將軍澳-藍田隧道(將藍隧道)的主隧道



將藍隧道(六號幹線)



將軍澳 - 藍田隧道
TSEUNG KWAN O - LAM TIN TUNNEL

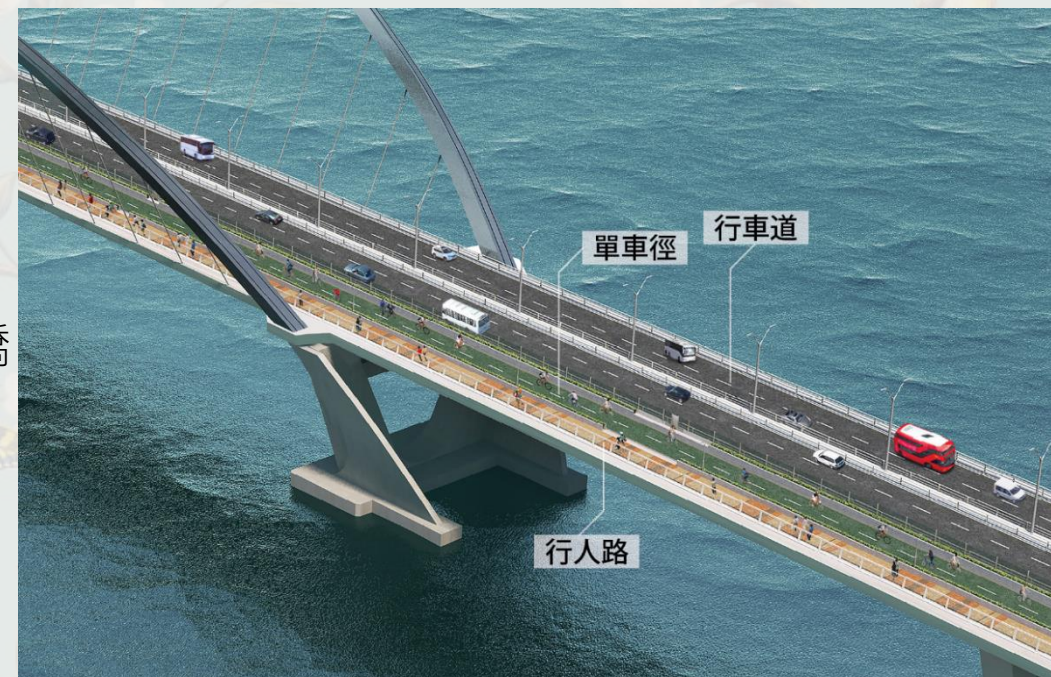
Main tunnel length of
2200M

- 造價**150億**
- 長約3.8公里
- 接連將軍澳及東九龍CBD
- 啟德發展區的T2主幹路和中九龍幹線
- 組成主要道路網的六號幹線



將軍澳跨灣連接路

- 造價56億，預計2022年通車
- 以活力無限 ∞ 為主題
- 全港首條同時設有行車道、行人路、單車徑及觀景台的海上高架橋
- 闊34.3米，橋拱最高點離海面約70米
- 連接興建中的將軍澳 - 藍田隧道及環保大道
- 紓緩現有將軍澳隧道的繁忙交通



配套成熟



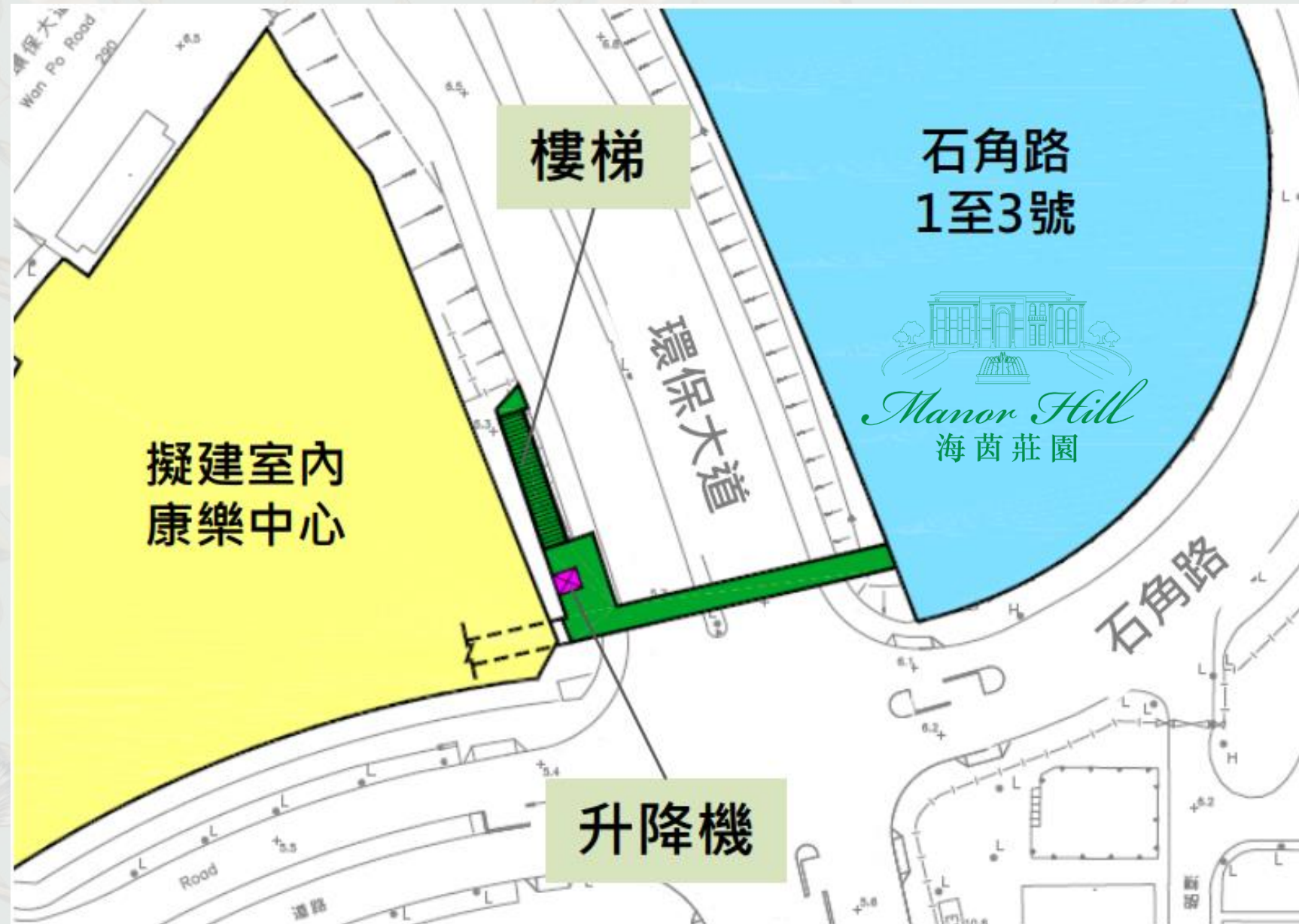
- 佔地480,00平方呎
- 比將軍澳站Popcorn商場大40%
- 超過140個商戶，包括戲院溜冰場



全港最大溜冰場

行人天橋橫跨環保大道

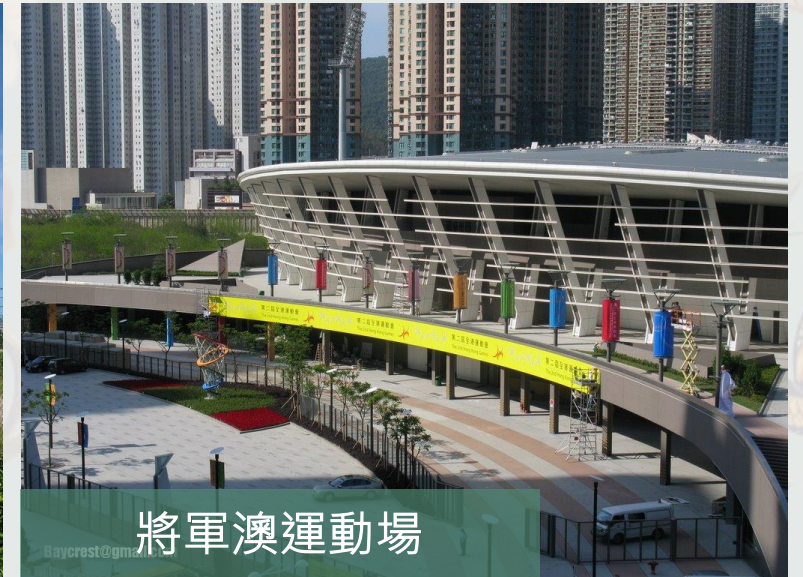
連接擬建室內康樂中心



配套成熟



將軍澳南海濱長廊



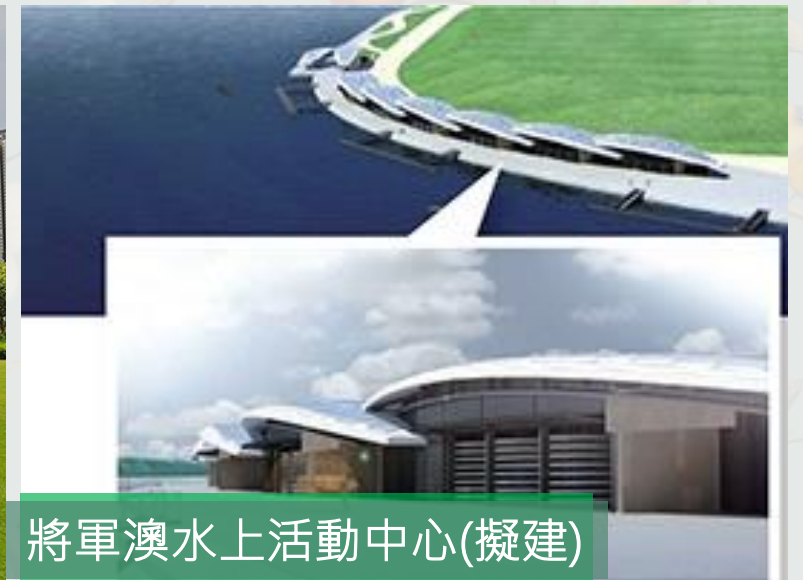
將軍澳運動場



將軍澳足球訓練中心



將軍澳單車館公園



將軍澳水上活動中心(擬建)

配套成熟



環保大道寵物公園



清水灣郊野公園



釣魚翁山

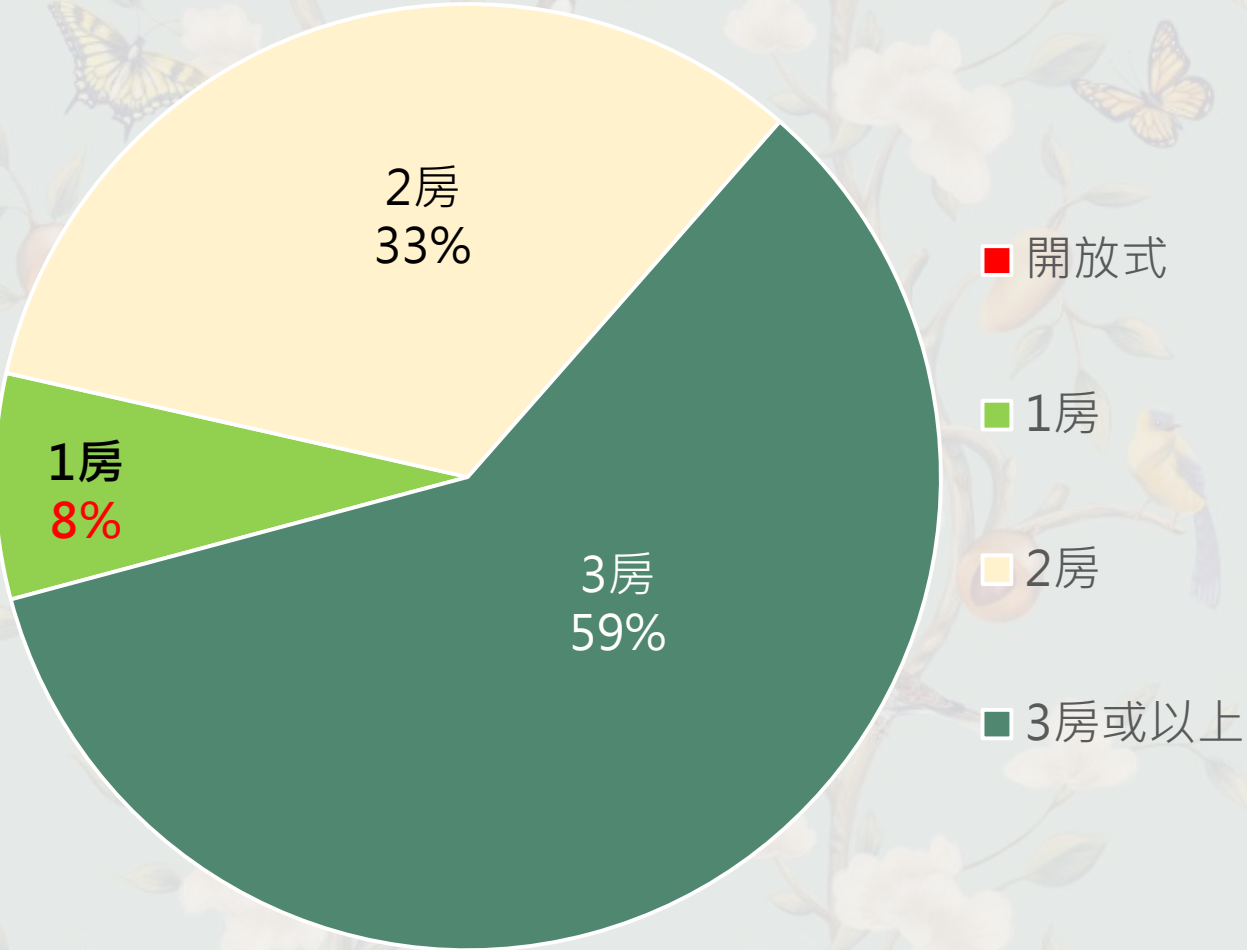
戶型同區罕見

日出康城+峻瀝1,2期
約22,000伙

海茵莊園戶型

戶型:	開放式	203-245呎	380伙
	1房	280-321呎	1046伙
	2房+儲物室	402-428呎	126伙
	3房特色單位	839-866呎	4伙

開放式
0%

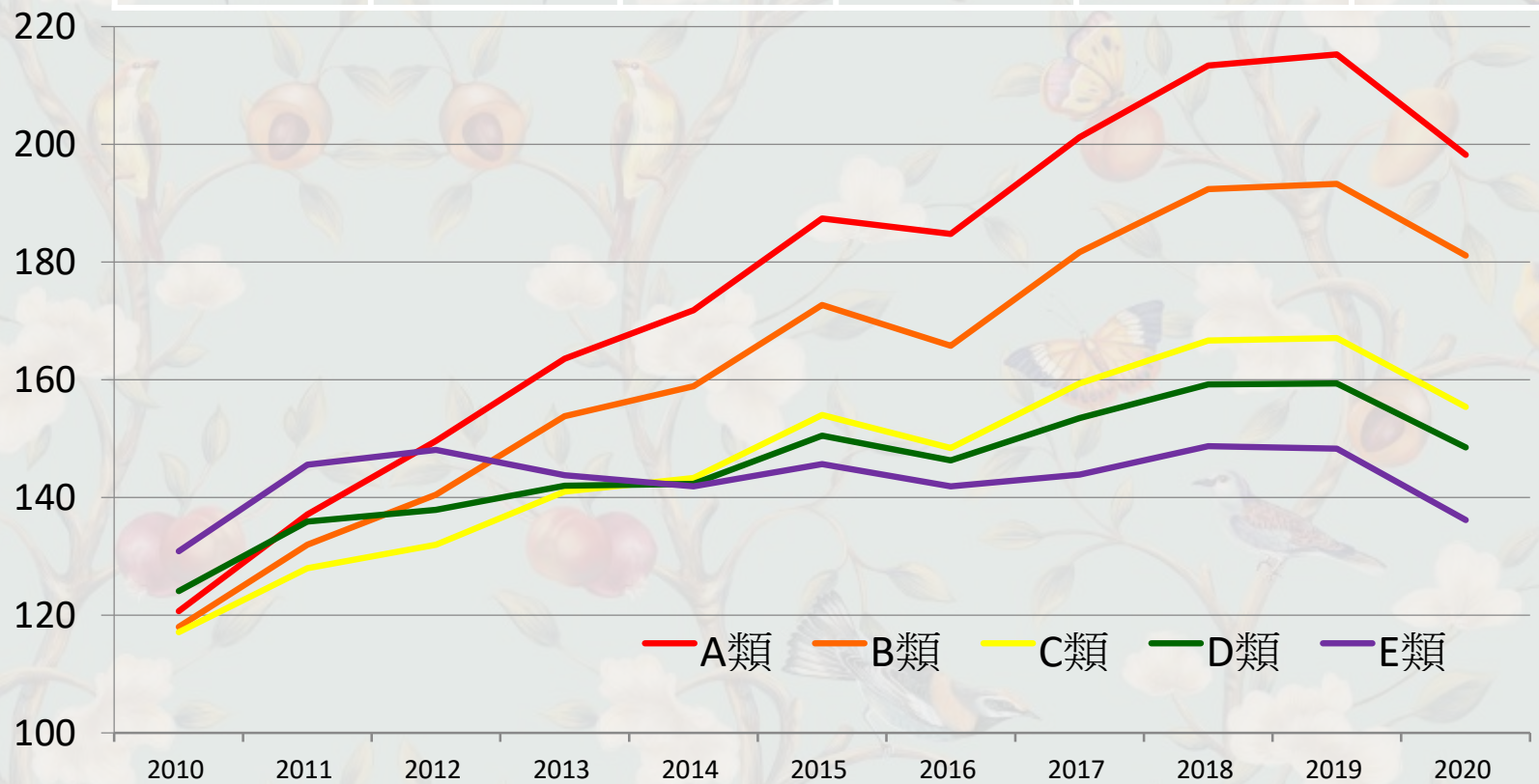


細單位租金增長跑贏大市

類別	A類	B類	C類	D類	E類
面積	<431呎	431-752呎	753-1,075呎	1,076-1,721呎	>1,722呎
2010年	<u>120.7</u>	118	117.1	124.1	130.9
2020年	<u>198.2</u>	181.1	155.4	148.5	136.2
增長	<u>64%</u>	53%	33%	20%	4%

海茵莊園標準單位
203呎至428呎
全屬A類

差餉物業估價署
租金指數



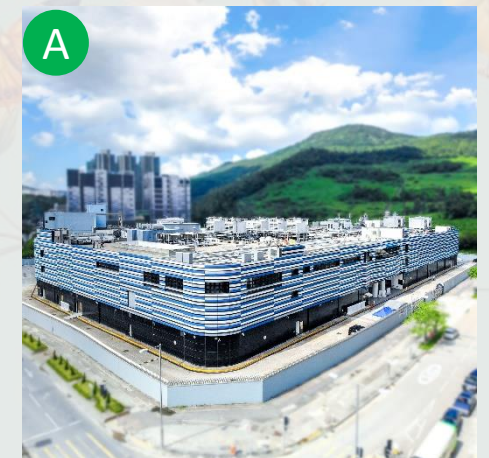
龐大租客群



配合政府策略，多間大公司於將軍澳設立高端數據中心
匯聚人才，租務市場龐大

標示	Mega IDC	Mega Plus
地皮	將軍澳市地段131號	將軍澳市地段122號
面積	295,413	110,869
地積比率	4.1倍	4.27倍
地皮中標價	54.56億 (2018年)	4.28億 (2013年)
可建樓面	1,212,497	473,616
每呎樓面地價	\$4,500 (比之前大升4倍)	\$904

標記	數據中心/營運商	佔地面積(平方呎)
A	HKCOLO香港(中立機樓)	約18萬
B	匯豐銀行	約50萬
C	中國移動	104,863
D	NTT(WT)	322,920
E	港交所	67,598



HKCOLO香港(中立機樓)

龐大租客群-新CBD



BURBERRY



BOSS
HUGO BOSS

HKT®



港島東CBD

Baker
McKenzie.
貝克·麥堅時律師事務所

Coca-Cola



恒生銀行
HANG SENG BANK

九龍東CBD



精英搖籃校網



思貝禮國際學校



耀中國際學校幼兒教育部

項目毗鄰思貝禮國際學校
培養精英，學習氣氛濃厚
區內亦有其他國際學校
助小朋友發展所長

大專院校
-香港科技大學

中學校網
-西貢區

小學校網
-95校網



思貝禮國際學校內部



法國國際學校

大廈外型



The Manor

億元打造令人引以為傲，約20,000平方呎的
The Manor

為全日出康城區獨有英式莊園會所大宅
設有餐飲服務

住戶可在氣派不凡的大宅，享受早午晚餐
甚至在草地招呼親友，來一場華麗盛宴



The Manor

住戶走進The Manor，可在休閒區享受會所餐飲服務
再經旋轉樓梯抵達1/F宴會廳，舉辦宴會派對



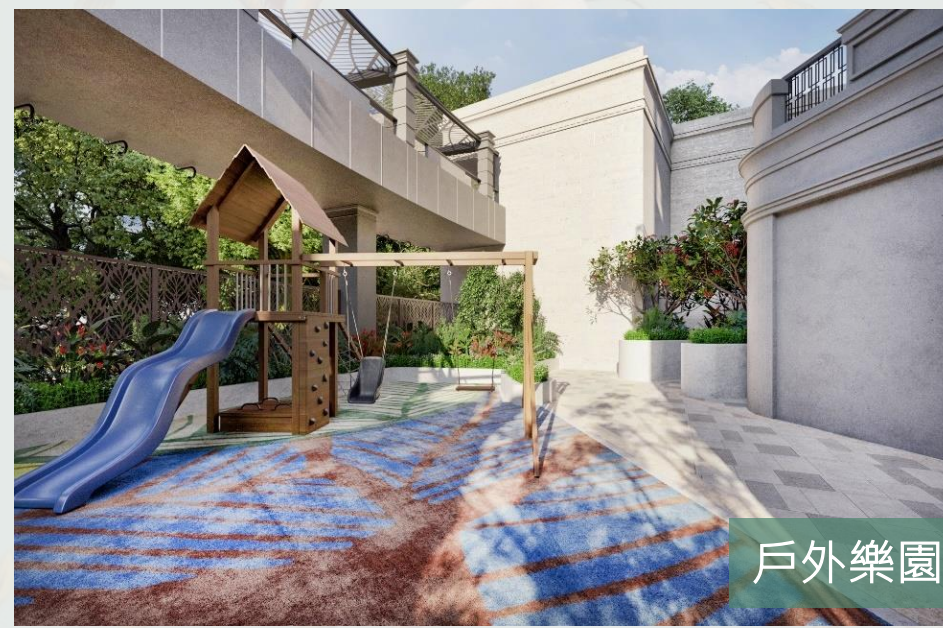
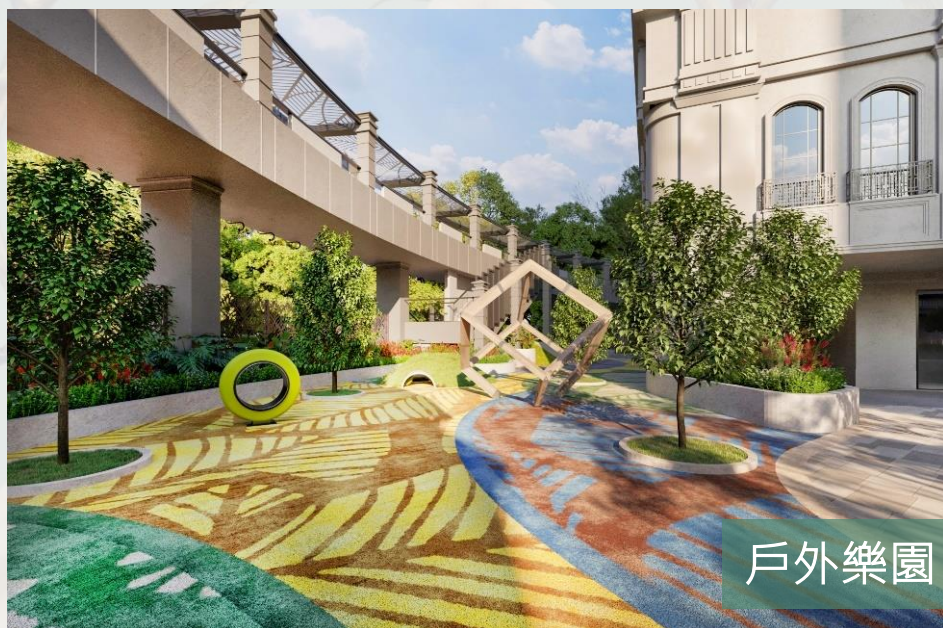
室外泳池



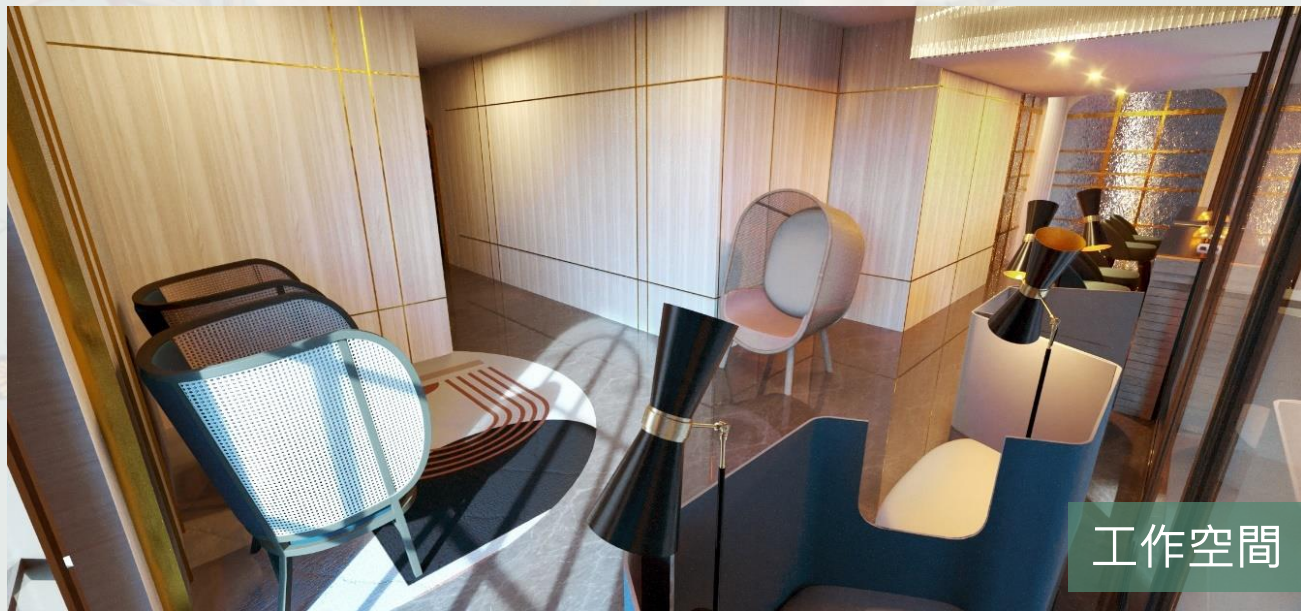
落客區及BBQ場地



戶外大草地及遊樂設施



Club House



工作空間

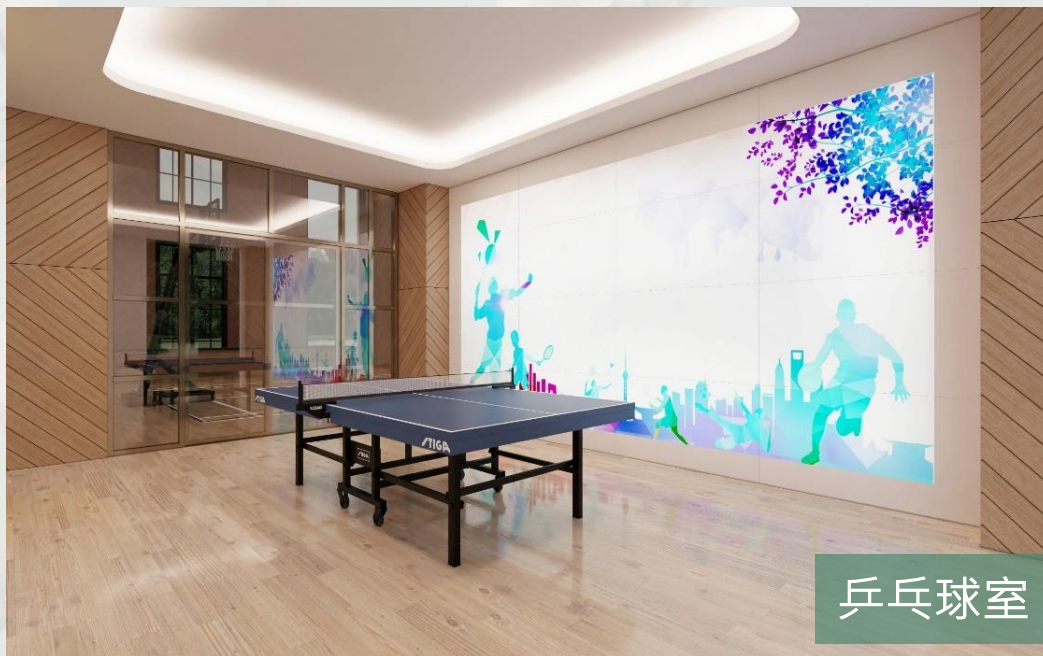


會所走廊



會所電梯大堂

Club House



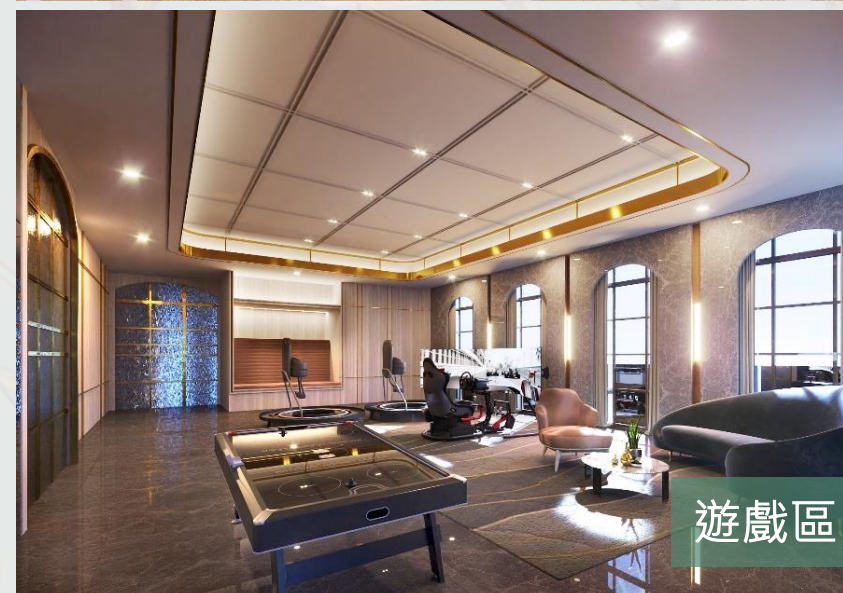
乒乓球室



室內籃球場

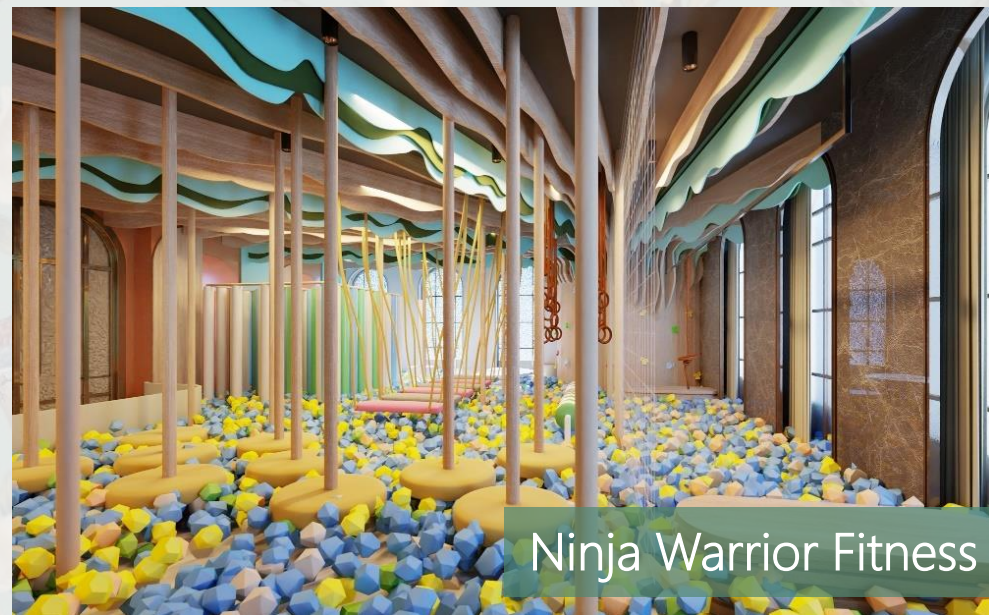


健身室

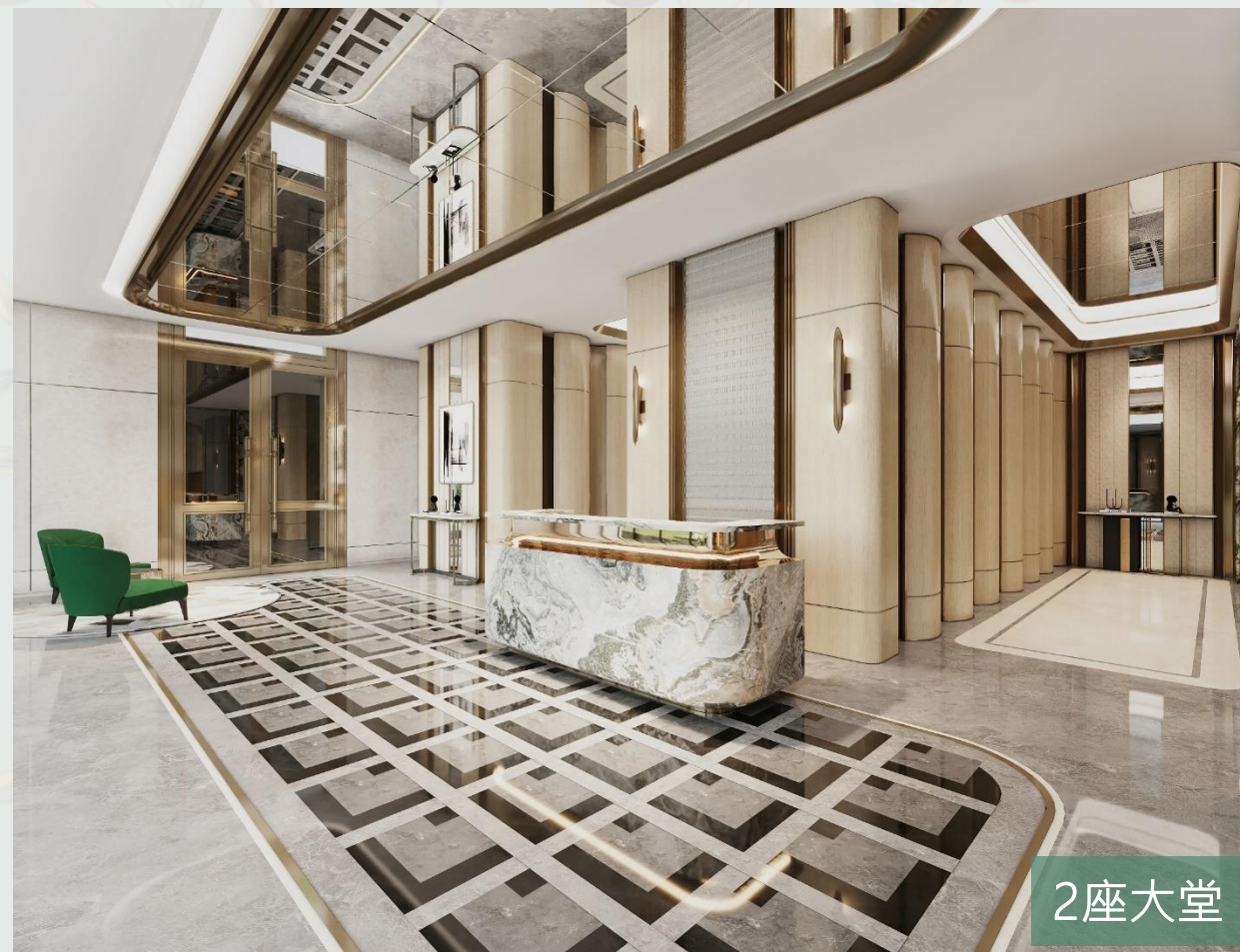


遊戲區

Club House

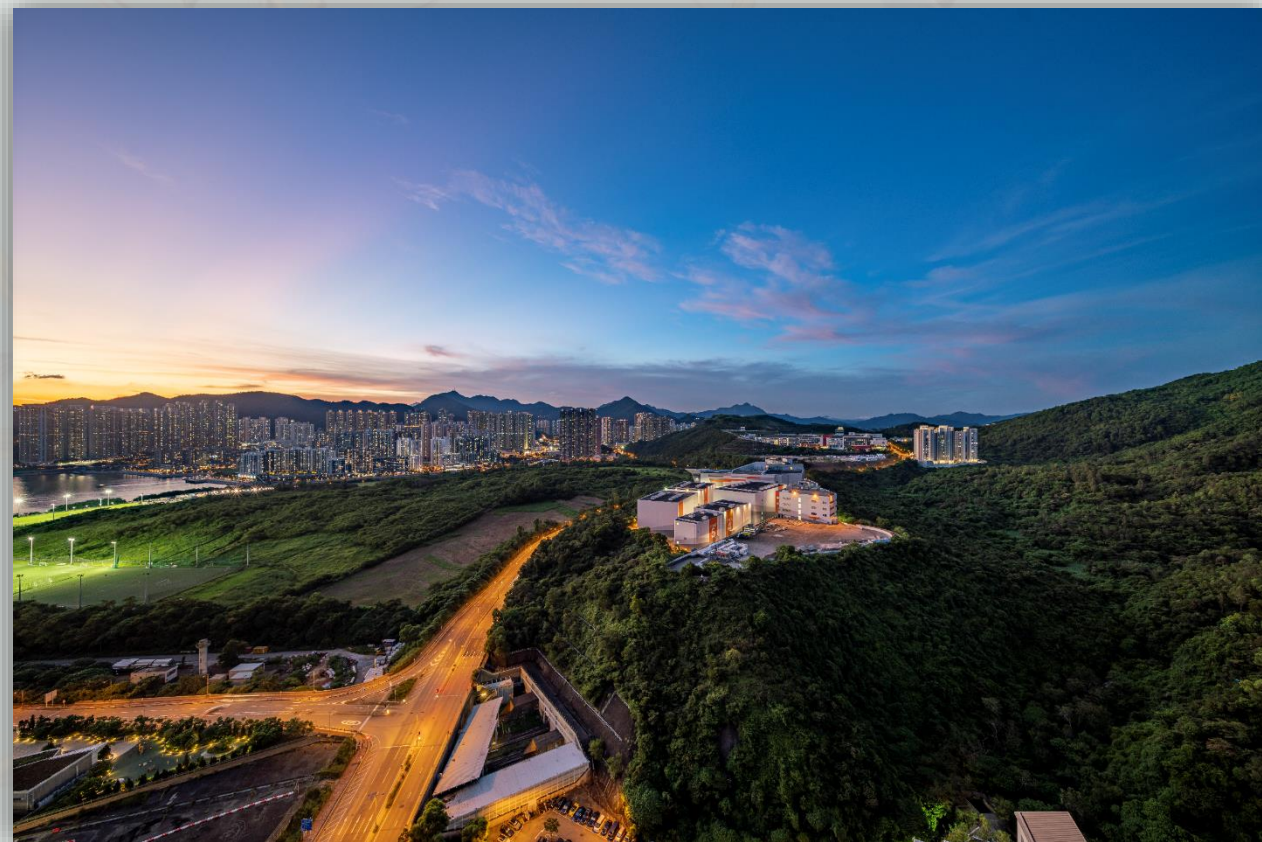


住宅電梯大堂



景觀圖

攝自1座及2座天台



鄰近物業 成交參考

屋苑	大廈	樓層	單位	成交價	實用	呎價
新都城 2期	8座	31	F	728萬	364	20,055
新都城 1期	6座	22	B	728萬	364	20,000
新都城 1期	2座	42	C	736萬	364	20,220

✳ 寶琳

屋苑	大廈	樓層	單位	成交價	實用	呎價
新寶城	3座	47	B	796萬	378'	21,058

✳ 坑口

屋苑	大廈	樓層	單位	成交價	實用	呎價
維景灣畔 2期	9座	27	G	995萬	496	20,060
維景灣畔 2期	7座	39	E	996萬	498	20,000
都會駅 1期	1座	62	E	990萬	487	20,329
都會駅 1期	1座	66	A	992萬	492	20,163

調景嶺

✳ 將軍澳

屋苑	大廈	樓層	單位	成交價	實用	呎價
MONTEREY	5座	5	G	830萬	366	22,678
MONTEREY	6B座	9	F	788萬	365	21,589
SAVANNAH	2A座	8	E	720萬	310	23,226
天晉 IIIA	1A座	10	D	838萬	366	22,896
天晉 IIIA	1A座	12	C	815萬	365	22,329
天晉 海天晉	7A座	2	F	772萬	350	22,057
天晉 海天晉	6B座	7	E	790萬	368	21,457
天晉 海天晉	6A座	16	C	789萬	368	21,440
天晉 海天晉	7A座	11	E	798萬	380	21,000
君傲灣	1座	45	E	950萬	471	20,170
將軍澳中心 1期	9座	20	D	798萬	384	20,729
將軍澳中心 2期	10座	33	D	808萬	384	21,042
將軍澳中心 2期	10座	27	D	800萬	384	20,833
藍塘傲	8座	16	F	779萬	377	20,663



康城

屋苑	大廈	樓層	單位	成交價	實用	呎價
晉海	1B座	48	D	745萬	339	21,976
晉海	1B座	38	F	745萬	340	21,912
晉海	1B座	39	F	740萬	340	21,765
晉海	2A座	25	F	736萬	340	21,647
晉海	1B座	18	F	730萬	340	21,471
晉海	2A座	27	F	725萬	340	21,324
晉海	5B座	11	F	725萬	343	21,137
晉海	2A座	23	F	710萬	340	20,882
Malibu	3A座	47	D	820萬	369	22,222
Malibu	3A座	35	D	815萬	370	22,027
Malibu	2A座	46	C	960萬	457	21,007
LP6	3座	56	H	674萬	307	21,954
LP6	5座	58	K	665萬	307	21,661
LP6	5座	29	E	685萬	317	21,609
LP6	5座	23	M	659萬	306	21,536
LP6	3座	35	L	667萬	312	21,378
LP6	5座	21	J	658萬	309	21,295
LP6	5座	26	K	652萬	307	21,238
LP6	5座	28	K	652萬	307	21,238
LP6	5座	26	H	733萬	347	21,118
LP6	3座	10	J	645萬	307	21,010
LP6	5座	2	J	620萬	309	20,065



同系63 Pokfulam 收樓質素高

Tasty 向你敲真啲

驗樓分數(簡略)

18.0	景觀 VIEWS	20.0	MATERIALS 用料	20.0	HANDWORK 手工
19.0	FACILITIES 設施	18.0	USAGE 用處		總分數 95.00

