

聚然

Hemma Fab



HEMMA! HAPPY EVER AFTER!
幸福!安居!





「聚然」商場模擬效果圖¹¹



庫存圖片

幸福是…… 擁抱寬裕空間

「聚然」位處粉嶺市中心，由著名設計團隊「呂元祥建築師事務所(香港)有限公司」精心打造，項目由兩座住宅大樓組成，提供644伙，單位間隔多元化，涵蓋一房至三房(一套)⁸，實用面積由302至616平方呎⁹，滿足不同家庭需要。兩座大樓中央設有15米迎風廊，增加空氣滲透及自然風，讓住戶可享受最大程度的開揚景觀及採光度，設計盡見心思。每戶均配備標準裝潢及家電，如廚櫃、冷氣機、煮食爐及抽油煙機等¹⁰。項目除了榮獲BEAM Plus暫定金級認證外，大部份室內家居木器產品(如櫥櫃和門)均購自獲森林管理委員會發出可持續森林管理認證的供應商，貫徹可持續發展理念，為您締造健康理想生活。



幸福是…… 生活不假外求

「聚然」基座設有兩層高購物商場¹⁷，消閒及餐飲等多元化商店林立，滿足住戶日常需要。從生活採購、到飲食娛樂，即使足不出戶，亦能盡享便利配套，安逸生活觸手可及，全方位為住戶締造稱心居所。

幸福是…… 展現無限活力

「聚然」特設住客專屬會所「聚薈 The Fab」¹⁴，設施包括樂聚廳、童趣樂園、健身型地及牌藝室等¹，讓住戶於閒暇時盡情放鬆。項目規劃集綠化和休憩空間於一身；二樓平台種植了各式各樣的植物，帶來舒適清新的感覺；平台設有親子農圃，住戶可與孩子一起種植，觀賞花卉和蔬果，並將收成與他人分享。舉步之內即可擁抱綠意園林，享受寫意生活。



「樂聚廳」模擬效果圖¹⁴

會所平面圖^{13,14}



- 1 樂聚廳
- 2 童趣樂園
- 3 健身型地
- 4 聚薈室
- 5 聚悅室
- 6 悠樂室
- 7 牌藝室
- 8 趣藝室



「健身型地」模擬效果圖^{13,14}



「童趣樂園」模擬效果圖^{13,14}

¹ 此圖片來自圖片庫租用的相片，經電腦合成及修飾處理，並非展示發展項目的任何部分或實際景觀，僅供參考。8 發展項目的單位戶型或編號、實用面積、設計、布局、間隔、設計用途等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規定修改建築圖則，以修改發展項目或其任何部分之布局及樓面平面圖及/或修改及變更發展項目內任何部分之設計、布局、間隔、設計用途、實用面積、單位面積、單位戶型或編號等。⁹ 「實用面積」(包括露台、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621章)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》(第621章)附表2第1部指明的每一項目的面積。上述以平方呎列出之面積，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之方法計算得出，與平方米列出之面積可能有些微差異。詳情以政府有關部門最後批准之圖則為準。¹⁰ 有關住宅物業之裝置、裝修物料及設備以買賣合約條款為準。賣方保留權利變更、修改及更改發展項目任何部分的裝置、裝修物料及設備。有關單位的交樓標準之裝置、裝修物料及設備，請參閱售樓說明書內之「裝置、裝修物料及設備」。惟部份設備於售樓說明書內因應條例所限而未清楚列明其產品名稱。¹¹ 本圖片為發展項目模擬效果圖，並非在或自發展項目實地拍攝，純屬畫家對發展項目及其周邊環境之想像，亦非按比例繪畫。模擬效果圖僅作顯示發展項目落成後及/或其附近建築物、設施及環境的大概外觀之用，並不反映發展項目落成後之實際景觀、外觀、最後完成之面貌或周邊環境。模擬效果圖內的建築、特色、顏色、用料、設施、裝置、裝修物料、設備、裝飾物、植物、園景及其他物件等並非交樓標準，未必在發展項目或其任何部份實際出現。發展項目的外牆、平台及天台可能存在之喉管、管線、冷氣機、格柵、吊橋、爬梯等及發展項目的周邊建築物、設施和環境並無完全顯示。賣方建議準買家到發展項目之地盤作實地考察，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。本圖僅供參考，不構成亦不得被詮釋成賣方就發展項目或其任何部份作出任何不列明或隱含之要約、承諾、陳述或保證(不論是否有關發展項目的景觀或周邊地區)。賣方保留權利不時修改建築圖則及其他圖則，以修改及變更發展項目內任何部份之設計、布局、間隔、設計用途、面積、實用面積、單位戶型或編號等。發展項目設計以有關政府部門最後批准之圖則為準，且受制於買賣合約之條款。賣方保留權利更改及/或以其他裝置、裝修物料及設備代替本廣告內所述發展項目或其任何部分的裝置、裝修物料及設備，並以買賣合約條款為準。¹⁷ 賣方保留權利不時修改及變更發展項目內商場之設計、布局、間隔、用途等，商場於入伙時未必能即時開放。

¹³ 本圖片或平面圖為發展項目其中部份及其會所及康樂設施之模擬效果圖，非在或自發展項目實地拍攝亦非按照比例繪畫，純屬製作對發展項目其中部份的大概狀況及其會所及康樂設施之想像，且經電腦合成修飾及簡化處理，亦未顯示發展項目內的其他建築物及設施，僅供參考。模擬效果圖並未顯示(或簡化處理)發展項目附近的道路、建築物及環境，亦未反映可能出現在發展項目外觀之外牆之冷氣機、喉管、格柵及其他設施。發展項目仍在興建中，模擬效果圖僅作顯示發展項目落成後的大概外觀之用，並不反映發展項目落成後之實際景觀、外觀、最後完成之面貌或周邊環境。不構成亦不得被詮釋成賣方就發展項目或其任何部份作出任何不列明或隱含之要約、承諾、陳述或保證(不論是否有關發展項目的景觀或周邊地區)。模擬效果圖中所示之會所設計、布局、間隔、規格、尺寸、顏色、用料、建築、位置、特色、圖則、裝置、裝修物料、設備、燈飾、傢俬、傢具、裝飾物、樹木、植物、園景、設施、園藝及其他物件未必會在日後落成發展項目範圍內或其附近出現或提供，賣方亦保留其更改或變更之一切權利。事前無須通知任何買家。賣方並不承諾或保證(不論明示或暗示)根據效果圖的內容或名稱，以政府有關部門最後批准之圖則為準，並以買賣合約條款為準。買家切勿依賴模擬效果圖作任何用途之目的。有關發展項目的詳細資料，請參閱售樓說明書。會所及/或康樂設施於發展項目入伙時未必能即時使用。會所及康樂設施之開放時間及使用受相關法律、本地文件、公契條款及現場環境狀況限制。使用會所及不同康樂設施可能需另行收費。賣方保留權利修改建築圖則及其他圖則，以修改及變更發展項目或其任何部份之設計、布局、用途及名稱，以政府有關部門最後批准之圖則為準，且受制於買賣合約之條款。賣方保留權利更改及/或以其他裝置、裝修物料及設備代替本廣告內所述發展項目或其任何部分的裝置、裝修物料及設備。賣方保留權利不時修改建築圖則及其他圖則，發展項目設計以有關政府部門最後批准之圖則為準。賣方保留權利更改及/或以其他裝置、裝修物料及設備代替本廣告內所述發展項目或其任何部分的裝置、裝修物料及設備。裝置、裝修物料及設備均以買賣合約條款為準。

發展項目布局圖¹²

第1座及第2座 (4樓至25樓)

往芬園之有蓋行人天橋 (擬建中)¹



璧峰路

馬會道

第1座

第2座

- ① 童遊天地
- ② 綠意庭園
- ③ 花漾庭
- ④ 親子農園
- ⑤ 緩跑徑

往新界東文化中心之有蓋行人天橋 (興建中)¹



第1座及第2座

住宅物業間隔 ^a	實用面積 (平方呎) ^b	數目 (個)
一房 (開放式廚房)	302' - 303'	69
兩房 (開放式廚房)	388' - 389'	253
兩房	474' - 476'	253
三房 (一套)	614' - 616'	69

比例 0 5 10米

--- 項目邊界線

1. 資料來源: 北區區議會轄下交通及運輸委員會文件第1/2023號: https://www.districtcouncils.gov.hk/north/doc/2020_2023/tc/committee_meetings_doc/tc/22633/n_ttc_2023_001_ch.pdf (最後擷取日期: 2025年1月22日), 僅供參考。上述擬建中的有蓋行人天橋可能不時更改, 將來之規劃及完成後之狀況可能與本宣傳資料所述有所不同, 詳情以政府或相關機構最後決定及/或公布為準。就該工程最終是否落成或何時落成或該工程其他資料, 賣方並不作出任何不附帶或隱含之要約、陳述、承諾或保證。上述建議項目及/或商業項目及/或方案及/或擬建建築物及設施等仍在興建中/規劃中, 可能不時更改, 於發展項目入伙時亦可能尚未完成和啟用, 其最終之規劃、設計、落成、啟用日期及實際情況 (包括但不限於建造、規劃、位置、面積、設計及竣工與落成日期等) 均以政府及相關機構最後決定及/或公布為準。完成後之狀況與本廣告/宣傳資料所述者可能不同。8. 發展項目的單位戶型或編號、實用面積、設計、布局、間隔、設計用途等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規定修改建築圖則, 以修改發展項目或其任何部份的布局圖及樓面圖及/或修改及變更發展項目內任何部份的設計、布局、間隔、設計用途、實用面積、單位面積、單位戶型或編號等。9. 「實用面積」(包括露台、工作平台及陽台) 的樓面面積是依照《一手住宅物業銷售條例》(第621章)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》(第621章)附表2第1部指明的每一項目的面積。上述以平方米列出的面積, 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之方法計算得出, 與平方米列出的面積可能有些微差異。詳情以政府有關部門最後批准之圖則為準。11. 本圖片為發展項目模擬效果圖, 並非在或自發展項目實地拍攝, 純屬畫家對發展項目及其周邊環境之想像, 亦非按比例繪畫, 並經電腦合成及修飾處理, 僅供參考。發展項目仍在興建中, 此模擬效果圖僅作顯示發展項目落成後之/或其附近建築物、設施及環境的大概外觀之用, 並不反映發展項目落成後之實際外觀、外觀、最後完成之面貌或周邊環境。模擬效果圖內的建築、特色、顏色、用料、設施、裝置、裝修物料、設備、裝飾物、植物、園景及其他物件等並非交樓標準, 未必會在發展項目或其任何部份實際出現。發展項目的外觀、平台及天台可能存在之欄杆、管線、格柵、吊橋、爬梯等及發展項目的周邊建築物、設施和環境並非完全顯示。賣方建議準買家到發展項目之地盤作實地考察, 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。本圖僅供參考, 不構成亦不得被詮釋或視為賣方就發展項目或其任何部份作出任何不附帶或隱含之要約、承諾、陳述或保證 (不論是否有關發展項目的景觀或周邊地區)。賣方保留權利不時修改建築圖則及/或圖則, 以修改及變更發展項目內任何部份的設計、布局、間隔、設計用途、面積、實用面積、單位戶型或編號等, 發展項目設計以有關政府部門最後批准之圖則為準, 且受制於買賣合約之條款。賣方保留權利更改及/或以其他裝置、裝修物料及設備代替本廣告內所述發展項目或其任何部份的裝置、裝修物料及設備, 並以買賣合約條款為準。12. 發展項目布局圖所顯示的住宅單位樓面圖適用於發展項目各住宅大廈的4至25樓的布局, 其他設施部份適用於2樓平台布局, 布局圖僅顯示發展項目從上空鳥瞰可見之布局。圖則經簡化處理, 有關住宅物業的面積及平面圖等詳情, 請參閱售樓說明書及最近已經批准的建築圖則。平面圖所示之裝置及設備如洗滌盆、煮食爐、坐廁、面盆、浴缸等只供顯示其大約位置而非顯示其實際大小、設計及形狀。平面圖顯示之布局、裝置、裝修物料、設備、家具、裝飾、設施、植物、園景及其他物品並不一定會於發展項目或其周邊地區落成後提供或出現, 僅供參考。一切資料以有關政府部門最後批准之圖則為準。賣方不就相關布局、設計、間隔、陳設、裝修、裝置、裝飾、設備等及其供給與否作出任何要約、陳述或保證。平面圖並不構成亦不得詮釋或視為賣方就發展項目或其任何部份作出任何不附帶或隱含之要約、承諾、陳述或保證。詳情請參閱售樓說明書。賣方保留權利修改建築圖則, 以修改發展項目及其任何部份 (包括會所及康樂設施) 之設計、布局、用途、單位及實用面積, 以政府有關部門最後批准之圖則為準, 並以買賣合約條款為準。賣方建議準買家參閱售樓說明書, 以了解發展項目的資料。

LAGOM⁺
series

樂生活 觀未來
舒適住宅系列

源自瑞典的生活理念，主張圓滿的生活狀態。不刻意追求，只要一切剛剛好，五感、身體及心靈舒適自然，恰到好處。隨意但精緻，就是最令人嚮往的生活模式。

聚然
Hemma Fab

電腦合成圖片*

*以上圖片純屬畫家的藝術創作，並非以發展項目及發展地盤四周範圍作依據製作，及非反映發展項目或其任何部分之外觀和景觀或展示發展項目任何部分之裝置、裝修物料或設備，亦與發展項目無關。本繪圖非按照比例，另經電腦作畫面處理以達致較佳視覺效果，僅供參考，並不構成亦不得詮釋成作出任何不論明示或隱含之契約、陳述、承諾或保證。發展項目的周邊環境、建築物及設施會不時改變。相關的社區設施、環境、設備、基建、商業項目及服務等並不構成發展項目一部分，亦與發展項目無關。相關資料乃反映本廣告/宣傳資料製作日期之狀況，因應各種因素不時變更而可能不再適用。有關本發展項目及其周邊地區環境之整體發展規劃當按照政府有關部門最後之批准及修訂為準。實方並不就發展項目及附近地段的周邊環境、建築物及設施的現在或將來的使用、處置、發展或其他方面作出任何不論明示或隱含之契約、承諾、陳述或保證（不論與景觀是否有關），實方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。➔ 相關名稱僅作宣傳用途，未必會出現於發展項目的公契或其他業權文件內。

實而不華的設計 LESS IS MORE DESIGN

秉承簡約舒適的理念，是我們的宗旨。設計符合實際需要，為您用心打造一角一隅，品味與實用性恰如其分。

健康宜居的生活 ALL-ROUND WELLNESS

為您創造舒適的家，達至理想的生活狀態，是我們的目標。細心築構每一個住宅項目，提供綜合的康樂、休閒及社區設施¹⁹，創造多元健康生活。

綠化的休閒空間¹⁸ GREEN SPACES

融合自然環境，用心規劃綠化空間¹⁸，讓您置身其中，身心獲得放鬆平衡，就是我們的快樂。

展望美好的未來 OUTLOOK FOR THE FUTURE

為您創造理想生活環境，長幼共融，是我們的使命。從家出發，為社區注入發展動力，一起共創美好將來。

精心建造的建築 Meticulously Crafted Architecture

採用嶄新的建築¹⁹科技，締造富時代特色建築是我們的追求，平衡實際需要和舒適度，一切恰到好處。

*以上圖片純屬畫家的藝術創作，並非以發展項目及發展地盤四周範圍作依據製作，及非反映發展項目或其任何部分之外觀和景觀或展示發展項目任何部分之裝置、裝修物料或設備，亦與發展項目無關。本繪圖非按照比例，另經電腦作畫面處理以達致較佳視覺效果，僅供參考，並不構成亦不得詮釋成作出任何不論明示或隱含之契約、陳述、承諾或保證。發展項目的周邊環境、建築物及設施會不時改變。相關的社區設施、環境、設備、基建、商業項目及服務等並不構成發展項目一部分，亦與發展項目無關。相關資料乃反映本廣告/宣傳資料製作日期之狀況，因應各種因素不時變更而可能不再適用。有關本發展項目及其周邊地區環境之整體發展規劃當按照政府有關部門最後之批准及修訂為準。實方並不就發展項目及附近地段的周邊環境、建築物及設施的現在或將來的使用、處置、發展或其他方面作出任何不論明示或隱含之契約、承諾、陳述或保證（不論與景觀是否有關），實方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。➔ 相關名稱僅作宣傳用途，未必會出現於發展項目的公契或其他業權文件內。

電腦合成圖片*

電腦合成圖片*

電腦合成圖片*

物業資料

地址：新界粉嶺馬會道288號[△]
座數：2座
住宅單位數目：644個
住宅樓層：3至25樓（第1座及第2座）
戶型⁹及實用面積⁹：

- 一房（開放式廚房） 302 - 303平方呎
- 兩房（開放式廚房） 388 - 389平方呎
- 兩房 474 - 476平方呎
- 三房（一套） 614 - 616平方呎

會所設施¹⁴：樂聚廳、童趣樂園、健身型地、聚薈室、聚悅室、悠樂室、牌藝室、趣藝室
校網³：81小學校網、北區中學校網
預計關鍵日期¹⁵：2027年9月30日



「聚然」模擬效果圖¹¹



HONG KONG HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

查詢專線 (852) 2839 8280

<https://hemmafab.hkhs.com>



發展項目：聚然 | 區域：粉嶺/上水 | 發展項目的街道名稱及門牌號數：馬會道288號[△] | 賣方就發展項目指定的互聯網網站的網址[△]：<https://hemmafab.hkhs.com> | 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。

3.關於81小學校網資料來源：<https://www.edb.gov.hk/attachment/tc/edu-system/primary-secondary/spa-systems/primary-1-admission/school-lists/2025canet-81.pdf>（最後擷取日期：2025年1月22日）；關於北區中學校網資料來源：https://www.edb.gov.hk/attachment/tc/edu-system/primary-secondary/spa-systems/secondary-spa/general-info/DPHB-NT5_N-2025.pdf（最後擷取日期：2025年1月22日）。所述資料僅供參考，相關資料可能不時有所變更，於發展項目入伙時附近學校狀況亦可能與現時不同，以教育局最新公布為準。詳情請參考教育局網頁及向教育局及/或相關辦學團體查詢。賣方並不作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。賣方建議準買方到發展項目作實地考察，以對發展項目、其周邊環境及其中及附近的公共設施有較佳了解。8.發展項目的單位戶型或編號、實用面積、設計、布局、間隔、設計用途、實用面積、單位面積、單位戶型或編號等。9.「實用面積」（包括露台、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621章）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》（第621章）附表2第1部指明的每一項目的面積。上述以平方呎列出之面積，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之方法計算得出，與平方米列出之面積可能有些微差異。詳情以政府有關部門最後批准之圖則為準。11.本圖片為發展項目模擬效果圖，並非在或自發展項目實地拍攝，純屬畫家對發展項目及其周邊環境之想像，亦非按比例繪畫，並經電腦合成及修飾處理，僅供參考。發展項目仍在興建中，此模擬效果圖僅作顯示發展項目落成後及其附近建築物、設施及環境的大概外觀之用，並不反映發展項目落成後之實際景觀、外觀、最後完成之面貌或周邊環境。模擬效果圖內的建築、特色、顏色、用料、設施、裝置、裝修物料、設備、裝飾物、植物、園藝及其他物件等並非交樓標準，未必會在發展項目或其任何部份實際出現。發展項目的外牆、平台及天台可能存在之喉管、管線、冷氣機、格柵、吊船、爬梯等及發展項目的周邊建築物、設施和環境並無完全顯示。賣方建議準買家到發展項目之地盤作實地考察，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。本圖僅供參考，不構成亦不得被詮釋為賣方就發展項目或其任何部份作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證（不論是否有關發展項目的景觀或周邊地區）。賣方保留權利不時改動建築圖則及其他圖則，以修改及變更發展項目內任何部份的設計、布局、間隔、設計用途、面積、實用面積、單位戶型或編號等，發展項目設計以有關政府部門最後批准之圖則為準，且受制於買賣合約之條款。賣方保留權利更改及/或以其他裝置、裝修物料及設備代替本廣告內所述發展項目或其任何部份的裝置、裝修物料及設備，並以買賣合約條款為準。14.會所及/或康樂設施的名稱僅為推廣名稱並僅於推廣資料中顯示，將不會在發展項目的建築圖則、主公契、副公契（如有）、樓契、買賣合約或其他契據或法律文件中顯示，有關名稱可能在發展項目落成時或其後有所改變，賣方並無作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。住客會所及康樂設施的名稱未必與會所日後啟用時的設施名稱相同。設施於入伙時未必能即時使用。不同設施之開放時間及使用受相關法律、批地文件及公契條款及其實際狀況限制。部分設施的使用或操作可能受制於政府有關部門發出之同意書或許可證。賣方保留權利修改住客會所及康樂設施設計、改動及增減任何設施。部分設施可能需要另行收費。賣方保留權利不時改動建築圖則及其他圖則，發展項目設計以有關政府部門最後批准之圖則為準。賣方保留權利更改及/或以其他裝置、裝修物料及設備代替本廣告內所述發展項目或其任何部份的裝置、裝修物料及設備。裝置、裝修物料及設備均以買賣合約條款為準。15.「關鍵日期」指批地文件的條件發展項目而獲符合的日期。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。

賣方：香港房屋協會 | 賣方的控權公司：不適用 | 發展項目的認可人士：徐柏松先生 | 發展項目的認可人士以其專業身分擔任經營人、董事或僱員的商號或法團：呂元祥建築師事務所（香港）有限公司 | 發展項目的承建商：華營建築有限公司 | 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：高李葉律師行 | 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：不適用 | 已為發展項目的建造提供貸款的其他人：不適用 | 盡賣方所知的發展項目的預計關鍵日期：2027年9月30日。【關鍵日期】指批地文件的條件發展項目而獲符合的日期。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，以了解發展項目的資料。【▲載有售樓說明書、價單、成交紀錄冊、銷售安排、公契及鳥瞰照片之電子版本的網址。】▲此臨時門牌號數有待發展項目建成時確認。【印刷日期：2025年2月28日】