明天以價單發售64伙@ 折實價$4,086,000起+

+「成交金額」，或稱「折實價」，是指臨時買賣合約中訂明的相關指明住宅物業的實際售價。因應相關支付條款及／或適用折扣(如有)按售價計算得出之價目，皆以向下進位方式換算至千位數作為樓價/成交金額，以港幣為單位。

相片於2026年2月23日於發展項目18樓B單位已裝飾無改動示範單位拍攝，並經過電腦修飾處理。[4]

「GRAND AUSTIN BOHEMIAN臻玥」信步約4分鐘直達高鐵香港西九龍站[1] 無縫銜接雙城生活[2]

延續「AUSTIN BOHEMIAN臻爾」銷售傳奇，創下2025年首輪全盤沽清佳績，新世界發展旗下型格住宅系列BOHEMIAN COLLECTION[3]深受市場追捧，再次落戶西九繁華都會核心。「GRAND AUSTIN BOHEMIAN臻玥」交通配套全面升級，坐擁西九高鐵藝文商圈2.0[4]，**步行約4分鐘直達高鐵香港西九龍站[1]**，車程約14分鐘直抵福田站[5]，盡享粵港澳大灣區便捷雙城生活[2]；同時鄰近港鐵柯士甸站與佐敦站，順達港九CBD。此外，項目毗鄰約40公頃西九文化區[6]與系內文化零售地標K11 MUSEA及K11 Art Mall等大型商場，自然慢活與都市繁華於此交融，隨享多元藝文生活。未來西九合共提供逾2,000萬平方呎商業總樓面面積[7]，跨國企業不斷進駐，投資潛力不言而喻。

傲踞西九高鐵藝文商圈2.0[4] 成就商業投資潛力

「臻玥」交通配套進一步升級，**步行至港鐵柯士甸站、佐敦站及高鐵香港西九龍站分別僅需約2分鐘[8]、3分鐘[9]及4分鐘[1]**，貫通城市核心，瞬連港九CBD及全國110個站點[10]，尊享跨境便捷雙城生活[2]。未來西九規劃匯聚傳統與戰略商業發展，高鐵站上蓋商業項目等甲級商廈相繼落成[11]，並獲瑞銀等國際金融巨頭承租進駐[12]，西九勢必成就商業投資的無限潛力。

高鐵香港西九龍站

高鐵香港西九龍站上蓋商業項目[11]

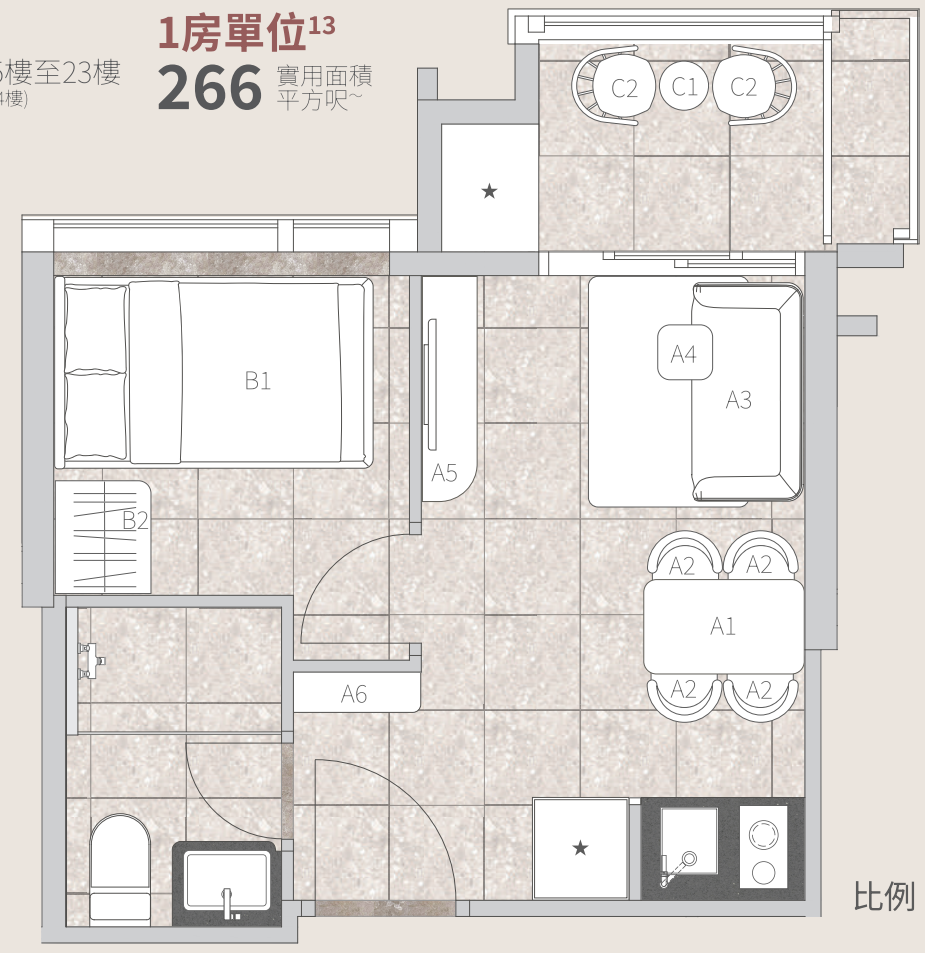
西九高鐵藝文商圈 2.0[4]

- 柯士甸站：步行約2分鐘[8]
- 佐敦站：步行約3分鐘[9]
- **高鐵香港西九龍站：步行約4分鐘[1]**
- 雙城生活[2]：由高鐵香港西九龍站車程約14分鐘直達福田站[5]

備註：此路綫圖經簡化處理及不按照比例繪製。圖中一切資料（包括但不限於交通時間、位置、路綫、車站、建築物、圖像、方向及距離等）僅供參考，並以政府及相關機構不時公布及/或決定為準。賣方並不作出任何不論明示或隱含之合約條款、要約、陳述、承諾或保證。

B單位
12樓及15樓至23樓
(不設13樓及14樓)

1房單位[13]
266 實用面積平方呎~



家具布局圖 | 尺寸表

	長(毫米)	闊(毫米)
客/飯廳		
A1 餐枱	1000	600
A2 椅子	470	460
A3 沙發	1350	700
A4 茶几	350	350
A5 電視櫃	1400	350
A6 鞋櫃	800	250
睡房		
B1 床	2000	1200
B2 衣櫃	700	600
露台及工作平台		
C1 茶几	300	300
C2 椅子	500	500

★ 此裝置乃實際住宅物業的標準裝置，並非家具。

以上住宅單位之平面圖經簡化處理及作示範家具之佈局，所列出之家具可能並非按比例繪製，所示之尺寸僅供參考，詳情請參閱售樓說明書。

比例 0 1 2米

備註：
~實用面積是按《一手住宅物業銷售條例》第8條計算得出的。以平方呎列出的面積由以平方米的面積以1平方米=10.764平方換算，並四捨五入至整數。i.關於本發展項目的詳細尺寸平面圖，請參閱售樓說明書。ii.以上平面圖所顯示的設計、布局及用料等經設計師作出修改，並非交樓標準，另單位內的家具、裝置、設備等亦僅作參考用途，不應被視為發展項目內的交樓標準。賣方不會就此提供的設計的修改、家具、裝置、設備等提供任何明示或暗示的承諾、陳述及/或保證。有關發展項目的標準布局、裝置、裝修物料及設備，請參閱售樓說明書。iii.建議的家具布局圖只供參考。所有單位並不提供家具。iv.所有家具之尺寸均以毫米標示。v.賣方保留權利改動發展項目的建築圖則。

一房單位[13]打造新世代 Bohemian Urbanites的型格空間

一房單位間隔方正實用[13]，標準樓層單位層與層之間的高度最高可達3.15米[14]，客/飯廳設落地玻璃門，營造明亮悠然的室內空間。部分單位的浴室精心採用明廁設計，提供良好的自然通風。室內設計講究，露台及工作平台設多功能BALCONY+[15]，配置洗衣乾衣機[15]並預留空間收納日用品；兩組晾衣杆MAGIC HANGER[15]可固定於不同位置，靈活晾曬衣物；壁燈House Light[15]採用金屬流線形設計，光影流動，彰顯貼心入微的居家美學。

經改動浴室之模擬效果圖 | 20樓A單位[8]

經改動露台及工作平台之模擬效果圖 20樓B單位[9]

品味都會生活 沉浸綠意慢活

項目坐擁核心購物商圈，總零售面積超過600萬平方呎[16]，系內文化零售地標K11 MUSEA及K11 Art Mall提供一應俱全的消閒娛樂。項目亦與大型文化地標為鄰，步行約4分鐘即達戲曲中心[17]。於藝術公園野餐小憩，漫步西九龍海濱長廊，賞香港故宮文化博物館之藏品，隨心沉浸都會慢活。

查詢：(852) 3618 8343　展銷廳開放時間：11am – 8pm (假日照常)

展銷廳：長沙灣瓊林街83號B座29樓（港鐵荔枝角站C出口）

賣方的控權公司：

BOHEMIAN COLLECTION BY NWD

新世界發展有限公司 New World Development Company Limited

www.grandaustinbohemian.com.hk# 街道名稱及門牌號數(臨時)：官涌街56號^ 區域：尖沙咀 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。

#由賣方為施行《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。^上述門牌號數為臨時門牌號數，有待該發展項目建成時確認。發展項目名稱：臻玥（下稱「發展項目」）。賣方：德晴有限公司。賣方的控權公司：新世界發展有限公司、WELKIN PROPERTY LIMITED*、DIAMOND TITLE LIMITED*。發展項目的認可人士及該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：馬梁建築師事務所(香港)有限公司的區健斌先生。發展項目的承建商：協興建業有限公司。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：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：不適用。已為發展項目的建造提供貸款的任何其他人：新世界金融有限公司。本廣告由「臻玥」之賣方發布。盡賣方所知發展項目的預計關鍵日期為2028年3月31日(「關鍵日期」)指該項目在遵照經批准的建築圖則的情況下在各方面均屬完成的日期。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。賣方建議準買方參閱有關售樓說明書，以了解本發展項目的資料。*WELKIN PROPERTY LIMITED及DIAMOND TITLE LIMITED為英屬處女群島成立之有限法律責任的公司。A.未經電腦修飾處理的照片2026年2月23日於發展項目18樓B單位已裝飾無改動示範單位拍攝，當時發展項目仍在建築期，照片並非於發展項目拍攝。照片經電腦修飾處理。準買家應注意發展項目仍在建築階段，發展地盤的實際景觀/面貌與照片所展示的有出入。此照片僅作參考，準買家不應倚賴此照片作任何用途。此照片不構成任何賣方之明示或暗示的要約、陳述、承諾或保證。B.此模擬效果圖顯示純屬畫家對發展項目20樓A單位之想像，僅供參考之用。圖中所顯示的設計、布局及景觀純屬設計師之想像，並非交樓標準，亦不反映住宅物業交樓時的景觀。圖中所顯示的裝置、裝修物料、設備、裝飾物、設施、家具、器材、燈光、植物、擺設、藝術品及其他物件僅作參考用途，不一定會在日後發展項目落成後於住宅物業提供及與交樓標準及實際狀況不同。裝置、裝修物料及設備之提供以買賣合約條款及條件作準。賣方保留權利改動發展項目的建築圖則及保留權利改動、修改和更改發展項目的設計、布局、用料、裝置、裝修物料及設備。此模擬效果圖經電腦修飾處理，並不構成亦不應詮釋為賣方對發展項目或住宅物業的景觀作出任何明示或暗示的要約、陳述、承諾、保證或合約條款。有關交樓標準之裝置、裝修物料及設備，請參閱售樓說明書。C.此模擬效果圖顯示純屬畫家對發展項目20樓B單位之想像，僅供參考之用。圖中所顯示的設計、布局及景觀純屬設計師之想像，並非交樓標準，亦不反映住宅物業交樓時的景觀。圖中所顯示的裝置、裝修物料、設備、裝飾物、設施、家具、器材、燈光、植物、擺設、藝術品及其他物件僅作參考用途，不一定會在日後發展項目落成後於住宅物業提供及與交樓標準及實際狀況不同。裝置、裝修物料及設備之提供以買賣合約條款及條件作準。賣方保留權利改動、修改和更改發展項目的設計、布局、用料、裝置、裝修物料及設備。此模擬效果圖經電腦修飾處理，並不構成亦不應詮釋為賣方對發展項目或住宅物業的景觀作出任何明示或暗示的要約、陳述、承諾、保證或合約條款。有關交樓標準之裝置、裝修物料及設備，請參閱售樓說明書。1.由「臻玥」出發至高鐵香港西九龍站A出口步程約4分鐘。此預計步行路程及時間乃由工作人員於2025年12月10日以點對點方式實地步行測試而計算得出，需視乎實際天氣、路面情況、行走路綫及個人步速而有所差異，只供參考。2.中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室；http://big5.locpg.gov.cn/20251015/133/7566995e940018fa2e4b4d06b11d4/c.html(擷取日期：2026年2月24日) *3.「BOHEMIAN COLLECTION」系列是指包括EIGHT SOUTH LANE、SKYPARK、臻逸、臻鈺、臻煜、臻博、臻瀚及臻玥在內之不同住宅項目。各項目分別受其各自之批地文件管轄。上述之其他住宅項目與賣方、發展項目無關。「BOHEMIAN COLLECTION」僅屬推廣名稱，不會用於或出現於建築圖則、買賣合約、公契、轉讓契或其他業權文件或文件中。4.「西九高鐵藝文商圈2.0」為發展地盤及周邊地區環境之宣傳推廣描述，西九高鐵指高鐵香港西九龍站，藝文商圈是指鄰近尖沙咀K11 MUSEA及K11 ATELIER Victoria Dockside一帶以及高鐵站上蓋商業項目。發展項目的詳情請參閱售樓說明書。賣方建議準買家到有關發展項目地盤作實地考察，以對該發展地盤及周邊地區環境有較佳了解。5.上述車程時間並不包括乘搭高鐵所需之實名驗證、安檢、通關等手續及步行之時間。詳情請參考港鐵網頁。資料來源：www.highspeed.mtr.com.hk（擷取日期：2026年2月24日）6.資料來源：www.mplus.org.hk/tc/the-building/westk/（擷取日期：2025年2月24日）7.資料來源：環球貿易廣場/天際100香港觀景台/香港麗思卡爾頓酒店/香港W酒店/港景匯：www.shkp.com/Content/Uploads/FinReports/SHKPAR_TC_2023_24.pdf（擷取日期：2026年2月24日）;IGC:www.shkp.com/Content/Uploads/SHKPQuarterly/2024q2/tc/ebook/8/#zoom=z（擷取日期：2026年2月24日);未來藝術廣場大樓:www.westk.hk/tc/property-development-opportunities-west-kowloon-cultural-district（擷取日期：2026年2月24日);金馬倫廣場、中港城及亞太中心:web-media.sino.com/20a53f0a-15c8-0029-b8df-e495023b403f/6e082132-6892-437e-86f0-de0757932ae0/C_SL_Annual%20Report%202024.pdf（擷取日期：2026年2月24日);海港城:www.wharfreic.com/tc/portfolio/harbour_city（擷取日期：2026年2月24日); K11 ATELIER、瑰麗酒店及瑰麗府邸、K11 MUSEA、K11 ARTUS、K11 Art Mall及香港尖沙咀凱悅酒店: cms.nwd.com.hk/download/IR/report/210/2024102500224_c_0.pdf（擷取日期：2026年2月24日);ISQUARE:www.isquare.hk/#/pages/aboutlintro（擷取日期：2026年2月24日);Mira Place:www.miraplace.com.hk/tc/about-us/（擷取日期：2026年2月24日);The ONE:www.the-one.hk/tc/about/background.asp（擷取日期：2026年2月24日）8.由「臻玥」出發至港鐵柯士甸站出口步程約2分鐘。此預計步行路程及時間乃由工作人員於2025年12月10日以點對點方式實地步行測試而計算得出，需視乎實際天氣、路面情況、行走路綫及個人步速而有所差異，只供參考。9.由「臻玥」出發至港鐵佐敦站C2出口步程約3分鐘。此預計步行路程及時間乃由工作人員於2025年12月10日以點對點方式實地步行測試而計算得出，需視乎實際天氣、路面情況、行走路綫及個人步速而有所差異，只供參考。10.資料來源:香港鐵路有限公司:www.highspeed.mtr.com.hk/tc/ticket/destination.html（擷取日期：2026年2月24日）11.資料來源：SHKP Quarterly:https://www.shkp.com/Content/Uploads/SHKPQuarterly/2024q2/sc/ebook/6/（擷取日期：2026年2月24日）12.資料來源：https://www.shkp.com/zh-HK/media/press-releases/shkp-welcomes-ubs-as-the-first-anchor-tenant-of-landmark-project-atop-high（擷取日期：2026年2月24日）13.賣方保留權利更改發展項目之圖則，發展項目的單位戶型以政府有關部門最後批准的圖則為準。詳情請參閱售樓說明書。14.層與層之間的高度(指該樓層之右尿地台面與上一層右尿地台面之高度距離)包括但不限於當中在該樓層跌級樓板的跌級高度，該等跌級樓板有部分位於該樓層或上一層之右尿地台面。15.所述之裝置、裝修物料及設備資料僅供參考，未必適用於發展項目內所有或任何住宅物業。裝置、裝修物料及設備以買賣合約條款及條件為準，詳情請參閱售樓說明書。16.資料來源:K11 MUSEA 及K11 Art Mall: cms.nwd.com.hk/download/IR/report/210/2024102500224_c_0.pdf（擷取日期：2026年2月24日);圖方:www.mtr.com.hk/ch/corporate/properties/mtrshopping_centres.html#p1（擷取日期：2026年2月24日);海港城:www.wharfreic.com/tc/portfolio/harbour_city（擷取日期：2026年2月24日);ISQUARE:www.isquare.hk/#/pages/aboutlintro（擷取日期：2026年2月24日);Mira Place:www.miraplace.com.hk/tc/about-us/（擷取日期：2026年2月24日);The ONE:www.the-one.hk/tc/about/background.asp（擷取日期：2026年2月24日);港景匯商場:www.ckah.com/sites/default/files/2025-04/C_Annual%20Report.pdf（擷取日期：2026年2月24日）17.由「臻玥」出發至戲曲中心步程約4分鐘。此預計步行路程及時間乃由工作人員於2025年12月10日以點對點方式實地步行測試而計算得出，需視乎實際天氣、路面情況、行走路綫及個人步速而有所差異，只供參考。*「明天以價單發售64伙」指賣方發出的發展項目的銷售安排資料1號下的銷售，乃發展項目首張銷售安排資料列出包括但不限於相關價單(包括經修改價單(如有))內所列之指明住宅物業根據賣方發出的相關銷售安排資料載列的條文可提供出售的指明住宅物業的數目。有關發展項目實際已提供及/或將提供出售的住宅物業的數目、描述、其銷售安排及銷售形式等詳情，請參閱發展項目之相關銷售安排資料及銷售文件。所有條款及條件以發展項目之相關銷售安排資料、銷售文件及價單(包括經修改價單(如有))作準。賣方有權亦可能不時發出或修改不同指明住宅物業之相關銷售安排資料、銷售文件及價單。在本廣告/宣傳資料內所載列的描述、參考、相片、繪圖、圖像或其他資料，無論是否明訂或隱含，並不構成或不應被視為賣方提供任何要約、承諾、陳述或保證，僅供參考。詳情請參閱相關指明住宅物業適用的銷售文件(包括但不限於發展項目的價單及銷售安排)。有關付款計劃、折扣、贈品，財務優惠或利益的有效性以賣方之決定為最終決定。如有任何爭議，賣方之決定為最終決定並對賣方有約束力。印製日期：2026年3月10日