新鴻基地產
Sun Hung Kai Properties

Cullinan HARBOUR 天璽海

# ONCE. FOREVER.

跑道王者 鑽耀登場

發展項目模擬效果圖[Ω]

## 維港地標鑽耀登場 臨海生活璀璨亮目[°]

「天璽·海」低密度臨海豪宅項目，傲據啟德跑道區臨海首席，得天獨厚地利，坐擁一線璀璨維港雙海峽景致[°]，緊鄰啟德郵輪碼頭，勢成維港新地標。

設計概念圖[*]

- 國際級建築師事務所SOM香港首個住宅項目，其作品包括全球最高摩天大樓杜拜哈里發塔[¨]。為設計引入現代幾何流線輪廓，外牆的動態光影藝術裝置亮相，琉光璀璨，宛如鑽石打造的藝術品，與啟德海濱長廊及維港夜景呼應輝映，彰顯臨海尊貴。
- 發展項目所有單位均設有標誌性流線形露台或戶外空間[^]。近九成單位尊享維港海景[◎]，逾七成單位為實用面積約1,100至2,200平方呎[※]的4房標準戶型[^]，更附有私人升降機大堂[^]。另設多個特色戶型連私人泳池單位[^]，戶型多元滿足不同需要。

「博動健身室 Energize Gym[€]」
實景相片[▲]

- 矜貴臨海住客會所「Club Harbour[+€]」，連同戶外綠化及遊樂空間總面積約8萬平方呎[¶]，匠心獨運，配上頂級用料，締造臻美臨海會所體驗。設施包括約35米戶外泳池、約20米室內恆溫泳池、全天候健身室、私人訓練區、瑜伽室、全海景宴會及餐飲空間、多項親子與共享空間等。
- 項目自設充裕車位，與單位比例逾9成，極速瞬達港九核心生活。發展項目驅車出發，約4分鐘[△]可到達九龍灣商貿區；經已通車的中九龍繞道（油麻地段），約8分鐘[△]直達西九，另外約13分鐘[△]直達中環及約14分鐘[§]直達港島東，連動四個商業區[β]，尊享便捷生活圈與投資潛力。
- 啟德享智慧城市先行規劃，擬建的「啟德智慧綠色集體運輸系統[◆]」往來跑道區與港鐵啟德站。項目更特設七人轎車專車服務[Δ]，點對點接駁同系基座商場「天璽·天Mall」，無縫連接港鐵站，便捷出行。

「品宴 The Azure[€]」
實景相片[▲]

「澄映池 Jade Pool[€]」
實景相片[▲]

## 天璽·海 Cullinan Harbour

**現樓示範單位及銷售展廳現正開放**

**敬請預約參觀**

本廣告/宣傳資料內載列的相片、圖像及繪圖並非該發展項目或期數實景拍攝，並不反映發展項目或期數及其任何部分完成時之實際外觀或其景觀，亦可能與發展項目或期數無關。有關相片、圖像及繪圖並非按照比例繪畫，並以電腦模擬效果合成加入及/或可能經過電腦修飾處理，僅供參考。相片、圖像及繪圖內的裝置、裝修物料、設備、裝飾物及其他物件等及其擺示之景觀不一定會在該發展項目或期數或其附近出現。所有相片、圖像及繪圖不構成亦不得詮釋成任何賣方就該發展項目或期數或其任何部分予以明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證(不論是否有關景觀)。有關期數的詳細資料，請參考售樓說明書。

發展項目期數名稱: 天璽· 海發展項目(「發展項目」)的第1期 (「第1期」)、第2A期(「第2A期」)及第2B期(「第2B期」)(各期下均稱「期數」)(第1期中住宅發展項目的第1座、第2座、第3座、第5座、第6座、MANSION 1和MANSION 2 、第2A期中住宅發展項目的第7座及第2B期中住宅發展項目的第8座和第9/9A座均稱為「天璽· 海」。)

區域：啟德 | 期數的街道名稱及門牌號數：承豐道26號 | 賣方就期數指定的互聯網網站的網址：(第1期)www.cullinanharbour.com.hk；(第2A期)www.cullinanharbour2a.com.hk；(第2B期)www.cullinanharbour2b.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。

賣方：華榮(香港)有限公司 | 賣方的控權公司：新鴻基地產發展有限公司、Time Effort Limited、Trade Up Ventures Limited | 期數的認可人士：陳一貞 | 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：王董建築師事務有限公司 | 期數的承建商：新鴻基建工程有限公司 | 批期數中的住宅物業的出售而代表擔有人行事的律師事務所：胡關李羅律師行、孖士打律師行、恭瀉鄺考律師行 | 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：(第1期及第2A期)香港上海滙豐銀行有限公司(有關承諾書已經取消)；(第2B期)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 | 盡賣方所知的期數的預計關鍵日期：(第1期及第2A期)不適用；(第2B期)2026年3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。 | 截至本廣告/宣傳資料的印製/製作日期為止，發展項目第2B期的售樓說明書尚未向公眾發布。 | 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。 | Ω僅為發展項目及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樓層、座向、高度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。賣方對發展項目及期數之景觀及周邊環境及建築物並不作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證(不論是否有關景觀)。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。有關發展項目的詳細資料，請參閱售樓說明書。 | °資料來源：SOM官方網站https://www.som.com/projects/burj-khalifa/(擷取日期：2023年9月26日)。內容僅供參考，賣方並不保證上述網址之準確性及是否最新修訂版。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。 | ¶發展項目的單位戶型、間隔、圖則、裝置、裝修物料及設備以政府有關部門最後批准之圖則及正式買賣合約的條款為準。賣方保留權利修改及變更發展項目內任何部份的設計、佈局、間隔或圖積等，亦保留權利更改及/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。 | ※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。其他指明項目的面積(不計算入實用面積)，是按照《一手住宅物業銷售條例》附表2第2部計算得出的。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。有關個別單位之實用面積之詳情，請參閱售樓說明書。 | +「Club Harbour」為發展項目的住客會所，會所/餐廳/酒吧/休息室/酒窖/圖書花園/康樂設施/共享空間等（統稱「該等設施」）於發展項目及/或期數入伙時未必能即時啟用。 | €該等設施之名稱僅作推廣之用，將不會在公契、臨時買賣合約、正式買賣合約、轉讓契或任何其他業權契據中顯示。該等設施內的設施及落成日期以屋宇署、地政總署及/或其他相關政府部門之最終批核為準。該等設施之開放時間及使用受相關法律、批地文件、公契條款及現場環境狀況限制。賣方保留權利不時更改發展項目及/或期數及其任何部分之建築圖則及其他圖則設計。賣方亦保留一切更改告該等設施的任何部份（包括但不限於其名稱、規格、面積、範圍、開陽、設計、佈局、用途及特色）之絕對權利，事先毋須通知任何買家。該等設施部分設施及/或服務的使用或操作可能受制於會所守則及政府有關部門發出之同意書或許可證，使用者或需額外付款。部份該等設施屬於第2期，於第2期落成前不可使用。該等設施於發展項目及/或期數入伙時未必能即時啟用。 | ‡整個發展項目之會所及園林，包括面積約為2.5萬平方呎的室內住客會所，以及面積近5.4萬平方呎的室外住客會所，公用范圍或遊樂地方（有上蓋及沒有上蓋遮蔽）。所有發展項目內的住宅物業的業主、住客及其賓客均可使用會所及康樂設施、恬靜園守公園、相關政府牌照、規例的條款及規定，並可能須支付費用。會所及康樂設施於住宅物業入伙時將未必可以啟用。會所及康樂設施、公用范圍及遊樂地方於住宅物業入伙時將按個別期數入伙時間開放及啟用。 | △上述交通時間為以擺車作基準的預計時間，並以發展項目出入口為起點計算出發至九龍灣海濱匯、香港西九龍高鐵站及中環港。資料來源：香港出行易網站https://www.hkemobility.gov.hk/，參考日期：2026年1月4日。僅供參考。實際交通時間受繁忙時段、設施、車速、路線、人流、天氣、路面、實際交通情況及/或個人因素及其他相關情況等限制而有所不同。且受實際交通情況許可，所需時間可能較長。詳情亦可能與本廣告所述者不同。賣方對其並不作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。 | §上述交通時間為以擺車作基準的預計時間，並以發展項目出入口為起點計算出發至美皇道728號(鯉魚涌)，資料來源：路政署-中九龍幹線https://ckr-hyd.hk/benefit/#traffic；土木工程拓展署-T2主幹路及茶果嶺隧道https://www.trunkroad12.hk/download/Route_6.pdf；香港出行易網站https://www.hkemobility.gov.hk/，參考日期：2026年1月4日。內容僅供參考，賣方並不保證上述網址之準確性及是否最新修訂版。本廣告資料內載列的根據擬建中的或未落成的幹線做基準的預計時間內容僅供參考，其詳情(包括但不限於落實、位置、設計、路線及竣工時間等)均以政府最終決定為準，僅供參考。實際交通時間受繁忙時段、設施、車速、路線、人流、天氣、路面、實際交通情況及/或個人因素及其他相關情況等限制而有所不同。於本發展項目及期數落成及入伙時可能尚未完成，落成後之詳情亦可能與本廣告所述者不同。賣方對其並不作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。 | β四個商業區指中環、港島東、西九龍及九龍東。九龍東商業區。資料來源：起動九龍東辦事處https://www.ekeo.gov.hk/tc/about-ekeo/key-themes/index.html(擷取日期：2025年12月30日) 內容僅供參考。賣方並不保證上述網址之準確性及是否最新修訂版。前述網站所述的內容可能不時更改，賣方對該該內容不作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。 | ◆啟德智慧綠色集體運輸系統資料來源：土木工程拓展署：https://www.cedd.gov.hk/tc/tender-notices/contracts/tender-notices/index-id-2393.html。參考日期：2026年1月4日。內容僅供參考。賣方並不保證上述網址之準確性及是否最新修訂版。本廣告資料內載列的根據擬建中的或未落成的交通設施，內容僅供參考，其詳情(包括但不限於落實、位置、設計及竣工時間等)均以政府最終決定為準。賣方並不保證上述網址之準確性及是否最新修訂版。於本發展項目落成及入伙時可能尚未完成，落成後之詳情亦可能與本廣告所述者不同。賣方對其並不作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。 | Δ上述專業服務將由期數的管理人或其他合約的聘用的第三方公司所提供，詳情受制於條款及細則。預計服務及/或設施提供至2027年12月31日，而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、關連時間及服務期限，恬淡園守公園、設施、服務合約或其他相關法律文件所訂立的條款規限。服務及/或設施於發展項目及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。 | ▲相片於2025年12月28日在項目內實景拍攝，並經電腦修飾處理，僅供參考。拍攝此相片時，發展項目期數仍在興建中。此相片並不反映有關部份最後完成之外觀及景觀。此相片並不構成亦不得被詮釋成賣方作出任何不論明示或隱含之合約條款、要約、承諾、陳述或保證(不論是否有關景觀)。 | ◎此為發展項目及/或期數與及/或會所的模擬效果圖，此圖片經電腦模擬效果合成及修飾處理，純屬設計師對本發展項目期數與會所之想像，並非在發展項目、期數或會所內拍攝，經由電腦修飾處理，僅供參考。發展項目及期數與會所落成後大概外觀之用，並不反映其實際外觀、景觀、周邊環境或最後完成之面貌。此模擬效果圖亦未必反映可能出現在發展項目及期數外牆之冷氣機、喉管、格柵、氣窗及其他設施。其背景(如有)、住宅大樓及住客會所等玻璃幕牆上的景象倒影或天空倒影(如有)並非發展項目及期數的實際景觀，僅供參考。賣方保留不時改動建築圖則及其他圖則之權利，發展項目、期數與會所之設計以政府相關部門最後批准之圖則為準。發展項目及期數經過的道路、建築物、設施及環境可能未有顯示或透明化/簡化處理。此模擬效果圖中未有顯示發展項目及期數附近的所有建築物及/或設施，可能顯示發展項目及期數外已落成、擬建中或未落成的建築物、設施及區域發展等。此等建築物、設施及區域發展等之資料詳情(包括但不限於落實與否、名稱、位置、設計、大小、比例、距離、竣工時間等)均以政府或相關機構之最終決定為準。此等建築物、設施及區域發展等於發展項目及期數落成或入伙時可能尚未完成或被放棄興建，即使落成後其詳情亦可能與此模擬效果圖之顯示有所不同。此圖片內的設施、布局、間隔、規格、尺寸、顏色、用料、裝置、裝修物料、設備、燈光效果、傢俬、裝飾物、植物、圖景及其他物件等僅供參考，亦未必會在本發展項目及期數或其附近出現，並非構成發展項目及期數的一部分。本發展項目及期數的周邊建築物和環境並無完全顯示或可能與圖片內所述者不同。本發展項目及期數的周邊環境、建築物及設施會不時改變，賣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。 | ◎◎此為設計概念圖，乃設計師的初步構思，並加入賣景拍攝相片，並經由電腦模擬效果合成加入及/或修飾或簡化處理，純屬設計師對本發展項目及期數的想像，並非按照比例繪畫，亦並非在發展項目及期數內拍攝，僅供參考。單位所享有之景觀受其座向、樓層、周邊建築物及環境所影響，並不適用於所有單位。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、承諾、陳述或保證。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。有關發展項目的詳細資料，請參閱售樓說明書。發展項目及期數仍在興建中，此圖像僅作顯示本發展項目及期數外牆之冷氣機、喉管、格柵、氣窗及其他設施。此設計概念圖所顯示的環境、景觀、設計、裝置、裝修物料、設備、燈飾、裝飾物、植物、圖藝、設施及其他物件未必構成發展項目及期數的一部分。其背景之實景拍攝相片為2023年7月10日於發展項目地盤附近上空實景拍攝，並經電腦電腦模擬效果合成及/或修飾處理。發展項目及期數之大概外觀以電腦模擬效果合成加入並經電腦修飾處理，並非作展示發展項目及期數或其任何部分最後完成之外觀或其景觀，一切僅供參考。拍攝此相片時，發展項目及期數仍在興建中，其批准建築圖則會不時修改，落成後之詳情亦可能與此圖片所示之詳情不同，一切以政府相關部門最後批准之圖則為準。發展項目及期數附近的道路、建築物及環境可能未有顯示或透明化/簡化處理。此模擬效果圖中未有顯示發展項目及期數附近的所有建築物及/或設施，可能顯示發展項目及期數外已落成、擬建中或未落成的建築物、設施及區域發展等。此等建築物、設施及區域發展等之資料詳情(包括但不限於落實與否、名稱、位置、設計、大小、比例、距離、竣工時間等)均以政府或相關機構之最終決定為準。此等建築物、設施及區域發展等於發展項目及期數落成或入伙時可能尚未完成或被放棄興建，即使落成後其詳情亦可能與此模擬效果圖之顯示有所不同。本圖像並不構成亦不得詮釋成賣方就本發展項目及期數、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。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。印製/製作日期: 2026年1月15日