

nexus grand

北映薈

Ai KOL Nexus

設計圖片¹

AI 人工智能、BIG DATA 大數據、創新科技...

匯集前瞻創科領域，率先體驗世代新活~

北部都會生活 迎接創科未來⁺
NEXT FOCUS, NEXT ACCESS



本發展項目的模擬效果圖²

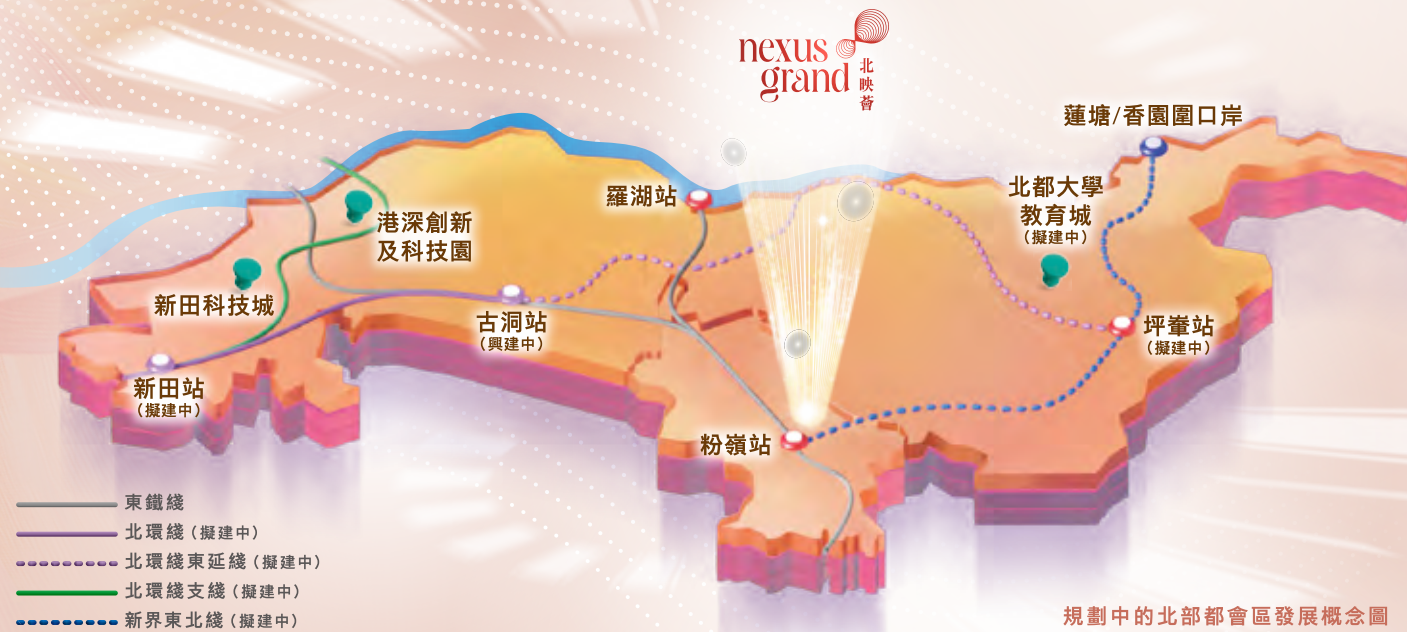


1 本設計圖片是設計師以虛擬人物圖像和庫存圖像合併而成，並經過電腦修飾處理及並非發展項目或周邊地區的實景，亦非於或自發展項目攝取或以發展項目為依據而製作，與發展項目無關，而且並不反映發展項目及其周邊環境之實際狀況、面貌、設施及景觀。本圖片僅供參考，不構成亦不應被詮釋為任何明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證（不論是否關於景觀）。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關於發展項目作實地考察，以對該發展項目、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。2 發展項目所位於的分區計劃大綱圖區域為粉嶺/上水。發展項目並非位於規劃中的北部都會區中的創新科技地帶區域。3 此為本發展項目的模擬效果圖，僅作顯示本發展項目或其相關部分的大概外觀之用，並非按照比例製作，僅供參考，其中所示之裝置、裝修物料、設備、設施、顏色、園景、植物、樹木、招牌及商舖（如有顯示）等可能會與本發展項目實際所提供者（如有）不同，未必會實際地在本發展項目中出現。本發展項目的外觀、平台及天台上有可能存在之噴管、管線、冷氣機、格柵等及其毗鄰和周邊地區環境及建築物並無顯示或縮細化處理，而且並不反映其現在或將來之實際外觀、景觀或周邊環境，並非用以說明本發展項目最後完成之面貌。賣方保留權利不時改動發展項目或其任何部分之建築圖則及其他圖則、設計、裝置、裝修物料及設備等，以實賣合約條款為準。發展項目設計以相關政府部門最後批准者為準。賣方不作任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾、保證或合約條款（不論與景觀是否有關）。4 賣方和商場不時的擁有人有權不時決定和改變商場或其任何部分的用途和設計。賣方就商舖樓層、開業時間、狀況和會否有商舖營運等不作任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾、保證或合約條款。5 所述並非為發展項目或其任何部分所提供之任何系統、設施及服務等之描述。賣方並不就此作任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾、保證或合約條款（不論與景觀是否有關）。

創科產業新願景 北都發展創未來²

香港未來20年最龐大的都會發展區「北部都會區」²，佔地共3萬公頃，約佔香港總面積的三分之一³，將開啟香港「南金融、北創科」³全新格局。

「Nexus Grand北映薈」智選北部都會區核心位置，
連接未來北都大學教育城、新田科技城及港深創新
及科技園三城優勢²，尊享「20分鐘北都生活圈³」，盡攬
「北都·創科·科研」三大引擎。



此部分並會向發展區展示各項鐵路、車站及圍化環境，發展項目之方位圖以及光效環境組合技術展示，此部分亦會向展示發展項目、鐵路設施、車站、鐵路設施、地點、公寓、商場、周邊環境等之用途之土木或建築師及鐵路局及粵海關人員，亦會按照此部分之圖樣，提供參考。此部分不構成亦不得作發展項目之任何論示或承諾之條件，僅供參考及合約之條款。與建中或建後之設施可於何時不變更，於發展項目(包括但可能未完工)之現狀之狀況以及所有官/商/業/業戶所述者均可能有所不同。該設施之實際情況(包括但不限於建築、規劃、位置、走線、面積、設計及工程落成完成日期)可以政府及相關機關最後決定及公布為準。該工程就其最終是否落成或何時落成或該工程其他資料，貴方並不作出任何不論明示或隱含之保證、承諾或擔保。貴方將會於註、註及註。

「北都、創科、科研」 三大板塊加疊效應

「Nexus Grand北映薈」位居北部都會區「港深緊密互動圈」²，區內預期新增21萬個創科人才需求⁴。三大創科核心正全速推動，布局亞洲全新創科區塊。

政府亦計劃於粉嶺以東打造新界北新市鎮，當中逾 40 公頃規劃為北都大學教育城⁵，創科產業、專上教育、文化體育旅遊三大產業協同加疊，推動另一創科教育重點。



北環綫^{3,6}環環相扣 鏈接北都發展

配合北都發展，北環綫已落實推展⁶。另外，政府亦擬建多條新鐵路，包括北環綫支綫、北環綫東延綫和新界東北綫³，新界東北綫計劃經坪輦（擬建中）連接東鐵綫粉嶺站⁷，接通北都大學教育城、新田科技城以及港深創新及科技園⁸北都三城熱點。

[illegible]

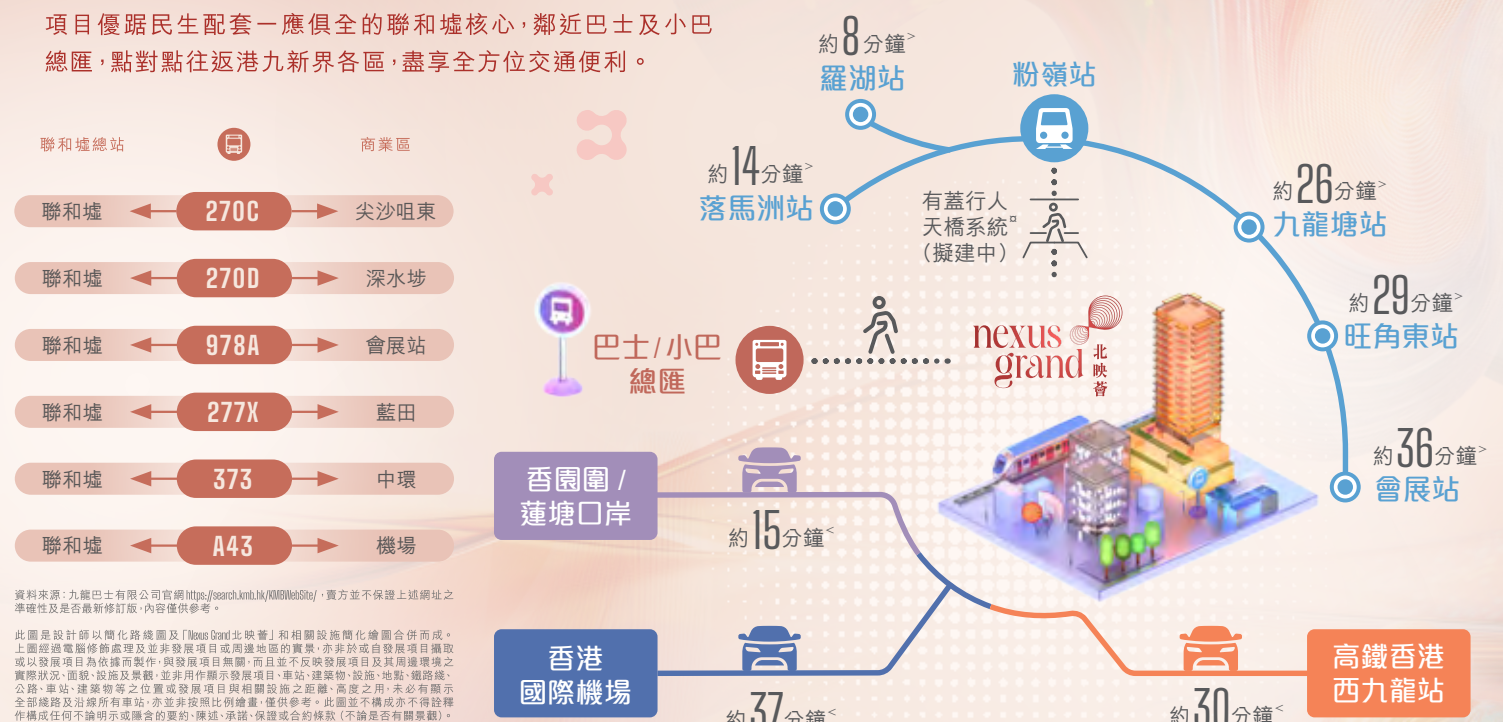
聯和墟核心據點 生活所需近在咫尺

「Nexus Grand北映薈」位於發展成熟的粉嶺聯和墟核心，區內商鋪林立，鄰近多個大型商場亦信步可達，社區配套成熟，生活所需一應俱全，活力社區不假外求。

「Nexus Grand 北映薈」鄰近佳明集團旗下精心打造的未來
2 棟高端數據中心 iTech Tower 3.1 及 3.2^{*}，前瞻創科演算領域。



項目優踞民生配套一應俱全的聯和墟核心，鄰近巴士及小巴總匯，點對點往返港九新界各區，盡享全方位交通便利。



將接駁有蓋天橋系統ⁱⁱ 東鐵一綫直達港九

聯和墟將接駁擬建中的行人天橋系統ⁱⁱ，輕鬆連接粉嶺站，一綫貫穿新界港九，約 26 分鐘直達九龍塘、約 36 分鐘到達會展ⁱⁱⁱ。

由粉嶺站出發，僅兩站即達羅湖站及落馬洲站，駕車約15分鐘即達香園圍/蓮塘口岸⁶，快速貫通三大口岸。咫尺之間，盡握深港兩地經濟及創科脈搏。

[illegible][illegible]



本發展項目的模擬效果圖[§]

自設基座商場[§] 區內嶄新地標

✂ 「Nexus Grand北映薈」為聯和墟近8年來全新私人住宅項目[†]，由國際級團隊「王董建築師事務有限公司」打造，配以剔透落地玻璃幕牆，充滿未來感的銅色金屬外牆設計，全區罕有。

✂ 住宅入口大堂氣派非凡，基座特設時尚商場，可引入餐飲元素[§]，打造粉嶺聯和墟全新地標。



本發展項目的模擬效果圖[§]



本發展項目住宅入口模擬效果圖[§]

剔透玻璃幕牆 綻放建築美態

✂ 項目外牆部份採用IGU雙層中空隔熱玻璃⁷，有效隔熱、隔音、防潮，提高能源效益，大大提升採光及空間感。

✂ 單位露台以雙趟門落地玻璃設計⁷，配以同區罕有的三合一環保露台，全面提升採光效果，部份高層更可遠眺翠綠山景[†]，美態盛放。



「天際燒烤匯SKYLINE GRILL」設計概念圖[△]



「躍動健身室THE NEXUS GYM」設計概念圖[△]

型格住客會所 CLUB NEXUS[△] 沉浸自在時光

✂ 住客專屬會所「CLUB NEXUS」設有「躍動健身室THE NEXUS GYM」及「愜意空間 THE LOUNGE」[△]，不論是聚會交流，抑或忙裡偷閒獨自享受，皆各適其適。

✂ 天際空中花園「星映薈NEXUS SKY」可享悠然自在的愜意時光，或於「空中農莊FARM NEXUS」[△]體驗農耕樂。

✂ 別具一格的戶外燒烤區「天際燒烤匯SKYLINE GRILL」[△]適合與親友一家樂聚天倫。



「愜意空間 THE LOUNGE」設計概念圖[△]



天際空中花園「星映薈NEXUS SKY」設計概念圖[△]

[§]賣方和商場不時的擁有人有權不時決定和改變商場或其任何部份的用途和設計。賣方就商舖種類、開業時間、狀況和會否有商舖營運等不作任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾、保證或合約條款。 | [†]指由聯和墟作為起點計算，參考自<http://www.google.com.hk/maps>上約500米範圍內的首個私人住宅新盤，並以2025年10月10日情況作依據，僅供參考。 | ⁷賣方保留權利不時改動發展項目或其任何部分之建築圖則及其他圖則、設計、裝置、裝修物料及設備等。裝置、裝修物料及設備之提供以買賣合約條款為準。發展項目設計以相關政府部門最後批准者為準。 | [△]單位景觀受所處樓層、座向及周邊建築物及環境影響，發展項目四周尚會與其他建成及/或未建成之建築物及設施，且發展項目區內及周邊環境及設施會不時改變，賣方對單位景觀、發展項目區內及周邊環境及設施並不作出任何明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。賣方亦建議準買家對有關發展地處作實地考察，以對該發展地點、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。 | ⁸此為本發展項目的模擬效果圖，僅作展示本發展項目或其相關部分的大概外觀之用，並非按照比例製作，僅供參考，其中所示之裝置、裝修物料、設備、設施、顏色、圖樣、植物、樹木、招牌及商舖牌等可能會與本發展項目實際所提供者（如有）不同，亦未必會實際地在本地區項目中出現。本發展項目的外牆、平台及天台上有否存在之裝置、管線、冷氣機、格柵等及本發展項目周邊地區環境及建築物並無顯示。設計概念圖並非模擬亦不反映本發展項目任何部分之景觀或本發展項目周邊地區環境或建築物現在或將來之狀況，並非用以說明本發展項目或其任何部分最後完成之面貌。設計概念圖並不構成亦不得詮釋成任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾、保證或合約條款（不論與景觀是否有關）。此圖所示之裝置、裝修物料、設備、家具、裝飾、擺設、器材、會所設施、模型、美術作品、植物、樹木、園林設計、燈飾及照明裝置等可能會與本發展項目實際所提供者（如有）不同，亦不一定在本發展項目出現。賣方保留權利改動及增減會所及康樂設施。會所及康樂設施之提供以買賣合約條款及條件及有關政府部門最後批准者為準。賣方保留權利不時改動發展項目或其任何部分之建築圖則及其他圖則、設計、裝置、裝修物料及設備等。裝置、裝修物料及設備等以買賣合約條款為準。發展項目設計以相關政府部門最後批准者為準。詳情請參閱有關說明書。 | 不同會所及康樂設施之間放時間及相關法例、批地文件及公契及現場環境狀況限制。部分設施及/或服務使用或操作可能受到政府有關部門發出之規管要求許可證。會所及康樂設施名稱（如有顯示）僅作宣傳用途，所顯示的設施的名稱有待決定，所有設施的名稱未必與實際設施（包括會所）日後啟用時的設施名稱相同，可能更改，且不會出現於任何業權文件中。該等設施（包括會所、附屬康樂設施等）於收入時未必能即時啟用，或需收費。賣方保留其修改及改變會所任何部份及康樂設施之絕對權利，事先毋須通知任何買家。買家切勿依賴此廣告作任何用途目的。 | 賣方保留權利不時決定或改動發展項目圖景之設計及所提供之花卉植物品種及數量。相關圖景之設計及花卉植物品種及數量會不時改變，賣方對此及圖景和花卉植物不時之狀態並不作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。



✦ 單位標準戶層與層之間的高度最高達 3.5 米[#]，寬闊空間全面升級。

匠心配置 細節超然



現代瑰麗設計 勾劃雋永風尚

「Nexus Grand北映薈」融入現代酒店式設計，電梯大堂以白色雲石風格為基調，以玫瑰金色鋼材襯托。設計師更特為單位大門勾劃立體時尚的弧形線條，於原木色調下更添奢華雋永。



時尚尊宅 層與層之間的高度 最高達 3.5 米[#]

✦ 「Nexus Grand北映薈」從以人為本角度出發，於細節增加生活質感。單位標準戶層與層之間的高度最高達 3.5 米[#]，全區罕有，令空間更靈活，眼界更開闊[‡]。

✦ 6 伙頂層天台特色戶層與層之間的高度最高達 4 米高[#]，部份特色戶更附設特大平台，矜貴難求。



標準樓層平面圖

6 樓至 12 樓、15 樓至 18 樓平面圖

標準單位層與層之間的高度最高達 3.5 米[#]



住宅物業單位間隔	實用面積 [‡]
A 一房（開放式廚房）	279 平方呎
B 一房（開放式廚房）	274 平方呎
C 兩房（開放式廚房）	392 平方呎
D 一房（開放式廚房）	289 平方呎
E 一房（開放式廚房）	287 平方呎
F 一房（套房）	293 平方呎
G 一房（套房）	288 平方呎

[#]層與層之間的高度，即該樓層之石屎地面與上一層石屎地面之高度距離。所述之層與層之間的高度並不適用於所有單位，或任何單位的每一部分。詳情請參閱售樓說明書。||[‡]所述並非對景觀的描述。景觀受所處層數、朝向及周邊建築物及環境影響，發展項目四周將會有其他建築及/或未建成之建築物及設施，且發展項目內及周邊環境及設施會不時改變，賣方對單位景觀、發展項目內及周邊環境及設施並不作出任何明示或隱含之契約、陳述、承諾或保證。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地點、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。||[§]上述品牌（如有顯示）之裝置、裝修物料及設備只適用於部分單位，並非所有上述品牌（如有顯示）之裝置、裝修物料及設備均會於每一單位提供，僅供參考。詳情請參閱售樓說明書。賣方保留權利不時更改本發展項目內的單位之裝置、裝修物料及設備。裝置、裝修物料及設備之提供以買賣合約條款及條件為準。||[¶]設計概念圖乃電腦模擬效果，純屬畫家對本發展項目或本發展項目相關部分之想像，並非按照比例製作，僅供參考。本發展項目之外牆、平台及天台之上可能存在之喉管、電線、冷氣機、格欄等及本發展項目周邊地區環境及建築物並無顯示。設計概念圖並非模擬亦不反映本發展項目任何部分之景觀或本發展項目周邊地區環境或建築物現在或將來之狀況，並非用以說明本發展項目或任何部分最後完成之面貌。設計概念圖並不構成亦不得詮釋成任何不論明示或隱含之契約、陳述、承諾、保證或合約條款（不論與景觀是否有關）。此圖所示之裝置、裝修物料、設備、傢俱、裝飾、擺設、園藝及照明裝置等可能會與本發展項目實際所提供者（如有）不同，亦不一定在本發展項目出現。賣方保留權利不時改動發展項目或其任何部分之建築圖則及其他圖則。設計、裝置、裝修物料及設備等以買賣合約條款為準。發展項目設計以有關政府部門最後批准者為準。詳情請參閱售樓說明書。||^{||}設計概念圖乃電腦模擬效果，純屬畫家對本發展項目或本發展項目相關部分之想像，並非按照比例製作，僅供參考。本發展項目之外牆、平台及天台之上可能存在之喉管、電線、冷氣機、格欄等及本發展項目周邊地區環境及建築物並無顯示。設計概念圖並非模擬亦不反映本發展項目任何部分之景觀或本發展項目周邊地區環境或建築物現在或將來之狀況，並非用以說明本發展項目或任何部分最後完成之面貌。設計概念圖並不構成亦不得詮釋成任何不論明示或隱含之契約、陳述、承諾、保證或合約條款（不論與景觀是否有關）。此圖所示之裝置、裝修物料、設備、傢俱、裝飾、擺設、園材、會所設施、燈飾、模型、美術作品、植物、樹木、園林設計、燈飾及照明裝置等可能會與本發展項目實際所提供者（如有）不同，亦不一定在本發展項目出現。賣方保留權利改動及增減會所及康樂設施。會所及康樂設施之提供以買賣合約條款及條件及有關政府部門最後批准者為準。賣方保留權利不時改動發展項目或其任何部分之建築圖則及其他圖則。設計、裝置、裝修物料及設備等以買賣合約條款為準。發展項目設計以有關政府部門最後批准者為準。詳情請參閱售樓說明書。

上述平面圖經過電腦修飾及簡化處理，僅供參考。賣方保留權利按買賣合約規定改動建築圖則，建築圖則以有關政府部門最後批准之圖則為準。平面圖所示之裝置如餐桌、洗滌盆、坐廁、面盆等只供展示其大約位置而非展示實際大小、設計及形狀。出售物業之範圍及邊界以相關公契及交易文件為準。||[#]層與層之間的高度，即該樓層之石屎地面與上一層石屎地面之高度距離。所述之層與層之間的高度並不適用於所有單位，或任何單位的每一部分。詳情請參閱售樓說明書。||[‡]每個住宅物業的實用面積是按照《一手住宅物業銷售條例》第8條計算得出的。



本發展項目的模擬效果圖¹

發展項目資料

- 住宅單位數目：90 個
- 1 房（開放式廚房）：274 至 289 平方呎⁸
- 1 房（套房）：288 至 293 平方呎⁸
- 2 房（開放式廚房）：392 平方呎⁸
- 天台特色戶：287 至 384 平方呎⁸
- 會所設施[△]：躍動健身室 THE NEXUS GYM、
愜意空間 THE LOUNGE、
星映薈 NEXUS SKY、
天際燒烤匯 SKYLINE GRILL、
空中農莊 FARM NEXUS
- 預計關鍵日期：2026 年 1 月 31 日⁹
- 標準住宅單位層與層之間的高度最高達 3.5 米⁸
- 天台特色單位層與層之間的高度最高達 4 米⁸

展銷廳及示範單位設於¹：

（尖東站 P3 出口）

查詢熱線：

九龍尖沙咀漆咸道南 39 號鐵路大廈地下

3706 9288



佳明集團
GRAND MING GROUP

30⁺
YEARS

區域：粉嶺/上水 | 發展項目的街道名稱及門牌號數：聯益街 8 號（註：此臨時門牌號數有待本發展項目建成時確認。） | 賣方就發展項目指定的互聯網網站的網址：www.nexusgrand.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：達德有限公司 | 賣方的控股公司：Dun Hing Company Limited、佳明集團控股有限公司、聯德有限公司 | 發展項目的認可人士及認可人士以其專業身分擔任經管人、董事或僱員的商號或法團：王達建築師事務所有限公司之董明興 | 發展項目的承建商：佳達建築有限公司 | 該發展項目中的住宅物業的出售而代表擁有權人人事的律師事務所：國浩律師（香港）事務所 | 已為發展項目的建造提供貸款或已承諾為該建造提供融資的認可機構：王道商業銀行股份有限公司 | 已為發展項目的建造提供貸款的任何其他人：佳明集團控股有限公司 | 賣方所知的發展項目的預計關鍵日期：2026 年 1 月 31 日（「關鍵日期」指批地文件的條件就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/宣傳資料僅供參考，並不構成亦不得詮釋或作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾、保證或合約條款（不論與景觀是否有關）。 | 賣方保留權利不時改動發展項目或其任何部分之建築圖則及其他圖則、設計、裝置、裝修物料及設備等。裝置、裝修物料及設備之提供以買賣合約條款為準。發展項目設計以相關政府部門最後批准者為準。發展項目及其周邊地區日後可能出現改變。 | 住宅物業市場情況不時變化，準買方應衡量其財務情況及負擔能力，所有相關因素作出決定購買或於何時購買任何住宅物業，於任何情況或時間，準買方不應以本廣告/宣傳資料之任何內容、資料或概念作依據或受其影響決定購買或於何時購買任何住宅物業。 | 本廣告/宣傳資料由賣方或在賣方的同意下發布。賣方建議準買方參閱售樓說明書，以了解發展項目的資料。 | 8 層與層之間的高度，即該樓層之石屎地面與上一層石屎地面之間的高度距離。所述之層與層之間的高度並不適用於所有單位每一部分。詳情請參閱售樓說明書。 | 9 每個住宅物業的實用面積是依照《一手住宅物業銷售條例》第 8 條計算得出的。 | 10 「關鍵日期」指批地文件的條件就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。 | 11 不同會所及康樂設施之開放時間受相關法例、批地文件及公眾及現場環境狀況限制。部分設施及/或服務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。會所及康樂設施名稱（如有顯示）僅作宣傳用途，所顯示的設施的名稱有待決定，所有設施的名稱未必與實際設施（包括會所）日後啟用時的設施名稱相同，可能更改，且不會出現於任何有關文件中。該等設施（包括會所、附屬康樂設施等）列入伙時未必能即時啟用，或需收費。賣方保留其修改及改變會所任何部分及康樂設施之絕對權利，事先毋須通知任何買家。買家切勿依賴此廣告作任何用途或目的。 | 12 此為本發展項目的模擬效果圖，僅作顯示本發展項目或其相關部分的大概外觀之用，並非按照比例製作，僅供參考，其中所示之裝置、裝修物料、設施、顏色、園景、植物、樹木、招牌及商標（如有顯示）等可能會與本發展項目實際所提供者（如有）不同，未必會實際地在本發展項目中出現。本發展項目的外觀、平台及天台上可能存在之喉管、管線、冷氣機、格欄等及其毗鄰和周邊地面環境及建築物並無顯示或經簡化處理，而且並不反映其現在或將來之實際外觀、景觀或周邊環境，並非用以說明本發展項目最後完成之面貌。賣方保留權利不時改動發展項目或其任何部分之建築圖則及其他圖則、設計、裝置、裝修物料及設備等。裝置、裝修物料及設備等以買賣合約條款為準。發展項目設計以相關政府部門最後批准者為準。此圖像經過電腦修飾處理。賣方不作任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾、保證或合約條款（不論與景觀是否有關）。 | 賣方和商場不時的擁有權人有權不時決定和改變商場或其任何部分的用途和設計。賣方就商場樓層、開業時間、狀況和會否有商場營運等不作任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾、保證或合約條款。 | 尚未獲地政總署署長取得可發展項目的住宅單位及單位發售買賣合約之同意書。 | 13 賣方保留權利不時決定及更改展銷廳及示範單位的開放日期及時間。 | 印刷日期：2025 年 10 月 10 日