



the ARLES

星凱·堤岸

物業管理小冊子

LIVE BOUNDLESS

沙田全新綻放 無邊際生活空間¹

沙田航拍相片²



仲量聯行簡介

仲量聯行為國際知名的地產專業服務和投資管理公司，旗下仲量聯行物業管理有限公司成立於1981年，在香港為知名發展商及不同客戶提供一站式物業及資產管理服務，旨在提升物業價值，以及為客戶提供稱心滿意的優質服務。仲量聯行目前管理的項目涵蓋商業、住宅、工廈物業及服務式住宅，為香港物業管理的市場領導者之一。

仲量聯行為中洲置業度身訂造物業管理及會所服務

仲量聯行為讓「星凱·堤岸」住戶得到滿意及優質的服務，除了日常物業管理服務外，並配合 Club Arles 的會所設施，為住戶度身訂造全方位的會所服務，務求讓住戶享受每項設施。仲量聯行更把科技融入管理服務，並注重可持續性發展，讓住戶24小時全天候獲得稱心服務，盡享生活。



Club Arles 會所服務

Club Arles 分為4大主題區，提供逾100項設施。4大主題區分別為戶外活動的 **THE LAWN**，為小朋友而設的 **KID'S GOT TALENT**，運動健身的 **SIX PACKS**，良朋歡聚的 **CHILL VIBES**。仲量聯行特別為「星凱•堤岸」住戶設計一連串精彩活動。

THE LAWN⁴

THE LAWN 內的觀星花園擁有約15,000呎敞大草地，將定時舉辦不同種類活動。

- 戶外烹飪班
- 大型遊戲（大型骨排 / 巨型過三關 / 巨型層層疊）
- 豪華露營（節日限定）
- 啤酒節⁵



庫存圖片⁶



賞櫻徑

電腦模擬效果圖⁷



觀星花園

電腦模擬效果圖⁷



庫存圖片⁶



庫存圖片⁶

PETS ZONE⁴

THE LAWN 亦設有專為寵物而設的寵物訓練場及 Pet Pet 情園（寵物公園），並為住戶及寵物設計有關活動。

- 寵物派對
- 寵物訓練班
- 寵物學堂（讓住戶認識各類型寵物）

各座住宅大堂設有寵物消毒設施，寵物外出回家前可在大堂消毒



庫存圖片⁶

KID'S GOT TALENT⁴

「星凱•堤岸」為不同年齡的小朋友設計了遊玩專區，包括親親好媽(0-3歲)、雲之樂園(3-6歲)及探索城堡(6歲或以上)，另外亦會舉辦各種活動。

- 兒童天才表演
- 即興創意藝術
- 兒童科學探索工作坊



庫存圖片⁵



庫存圖片⁶



庫存圖片⁶

CHILL VIBES⁴

住戶在一聚一會(宴會廳)除了可以舉行私人派對外，Club Arles 還會延續醉美氛圍，定期舉辦各式活動。

- 5星級酒店提供到會服務
- 烹飪班
- 品酒派對
- 一刻館(24小時輕食相聚)



一聚一會(宴會廳)

電腦模擬效果圖⁷



Infinity Gym (24小時健身室)

電腦模擬效果圖⁷

SIX PACKS⁴

住客會所引入各種設施，為生活注入健康能量。

- Infinity Gym (24小時健身室)
- Arène Lab (室內多功能運動場)
- Zen of Aqua (室內游泳池)

Healthy Living with Touchless Technology

無觸式健康智慧新生活⁸

「星凱·堤岸」在物業管理上設有各樣嶄新配套，引入科技於管理之餘，亦讓住戶享受到便利和健康的生活。

- 屋苑特設RFID技術、無觸式電梯按鈕及自動門，住戶由踏進屋苑起，毋須觸碰任何物件
- 消毒機械人為住宅大堂提供定期消毒，保障住戶健康
- 車牌識別系統，駕車進出停車場更方便
- 屋苑手機應用程式主要功能：
 - 備有電子住戶證
 - 瀏覽屋苑通告，預訂會所設施及網上付款
 - 住戶可為訪客預先登記，應用程式發出一旦性QR Code，登記流程更便捷
- 單位內的智能鏡附有屋苑通告發放功能，住戶亦可自行設定個人化項目，包括閱覽新聞、交通、地圖等資訊，並可配上外置設備記錄個人健康信息如血壓、體溫及體重
- WiFi 覆蓋屋苑園林會所及基座平台住宅大堂
- 5G網絡覆蓋園林會所、基座平台及停車場

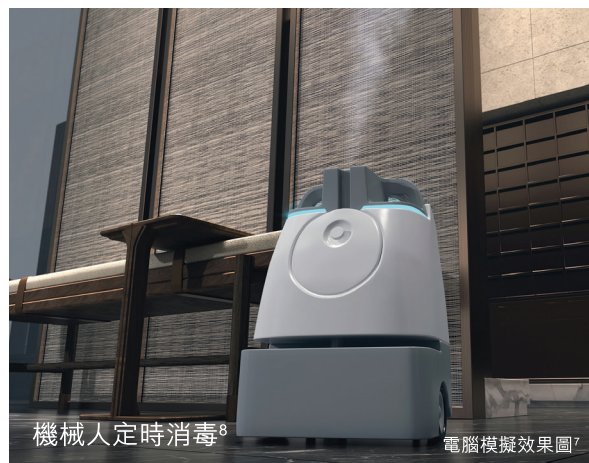


屋苑手機應用程式⁸



RFID感應自動開門系統⁸

電腦模擬效果圖⁷



機械人定時消毒⁸

電腦模擬效果圖⁷

Healthy Drainage Pipe Design

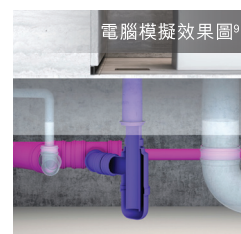
健康衛生去水管道設計⁹

「星凱·堤岸」的浴室地台去水有別於一般屋苑設計，所有浴室洗手盆及地台去水接駁經特別設計，設有地台去水補水導管（綠色喉管），住戶日常使用洗手盆時，去水將導入地台去水口的隔氣彎管（紫色彎管），讓隔氣彎管可以保持水封，避免因彎管乾涸，讓大廈排水管的不潔氣體倒流入屋，保障一家人安居無憂。



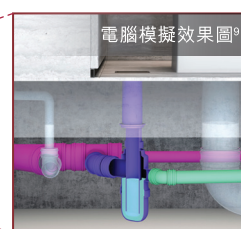
電腦模擬效果圖⁹

浴室洗手盆及地台去水接駁經特別設計，所有浴室設有地台去水補水導管（綠色喉管）



電腦模擬效果圖⁹

一般屋苑設計，地台去水容易乾涸



電腦模擬效果圖⁹

「星凱·堤岸」導管設計讓地台去水保持水封狀態

Environmentally Friendly 環境保護設施⁴

「星凱·堤岸」重視住戶的生活質素，項目內設有各項環保設施，配合節能、節水、減廢、減碳等可持續發展的綠色管理理念。部份設施包括：

- 膠樽回收
- 雨水收集系統
- 廚餘回收
- DIY農莊 - Grow Your Own Food



Management & Security 物業管理及保安⁴

科技融入管理：仲量聯行被視為房地產服務行業資訊技術應用的領導者，支持創新，設有24小時客戶服務中心為大廈監察及人手協調，為緊急事故提供即時支援；此外，科技應用包括：物業應用程式、智控中心、智能電話巡邏系統等等。

- 智控中心
- 24小時客戶服務中心及緊急支援
- 智能電話巡邏系統
- 保安審查



Value-Added Services 增值服務⁴

仲量聯行的目標是為「星凱·堤岸」住戶提供卓越服務，並不斷優化，務求達致「急客人所急、想客人所想」。

THE MALL

- 尊貴住戶折扣優惠
- 餐廳預訂服務

JOURNEY ASSISTANCE

- 車輛電召資料服務查詢（的士及拖車）
- 手推車備用
- 後備汽車啟動器借用服務
- 輪椅及嬰兒車借用服務
- 單車及單車鎖借用服務

HANDYMAN AND USEFUL TOOLS

- 急救設備供應及體溫量度
- 家居工具借用服務
- 露營 / 野餐用品借用服務
- 健身工具借用服務

CARING SUPPORT

- 應急購物站：口罩、便利雨衣、電池、郵票、信封
- 郵件包裹儲存、信件郵寄
- 食品宅急便服務
- 洗衣送遞

發展項目名稱：星凱•堤岸 | 區域：沙田 | 街道名稱及由差餉物業估價署署長編配的門牌號數：坳背灣街1號（此臨時門牌號數有待發展項目建成時確認） | 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網址：www.thearles.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。

盡賣方所知的發展項目的預計關鍵日期：2023年3月31日（「關鍵日期」指批地文件的條件就該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：中洲（火炭）有限公司 | 賣方的控權公司：中洲置業有限公司，Angel River Holdings Limited及Ever Reality Limited | 發展項目的認可人士：劉榮廣伍振民建築師有限公司的王明炎先生（王明炎先生為劉榮廣伍振民建築師有限公司的董事） | 發展項目的承建商：中國海外房屋工程有限公司 | 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：羅文錦律師樓、姚黎李律師行及中倫律師事務所有限法律責任合夥 | 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的名稱：中國建設銀行（亞洲）股份有限公司、中國民生銀行股份有限公司、集友銀行有限公司、招商永隆銀行有限公司、創興銀行有限公司、大新銀行集團有限公司、恒生銀行有限公司、中國工商銀行（亞洲）有限公司、南洋商業銀行有限公司及東亞銀行有限公司 | 已為發展項目的建造提供貸款的任何其他人：中洲置業有限公司賣方建議準買方參閱售樓說明書。 | 本廣告/宣傳資料由賣方或在賣方的同意下發布。 | 本廣告/宣傳資料及其所有內容僅供參考，並不構成亦不得被詮釋成賣方就發展項目或其他任何部分作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾、保證（不論是否有關景觀）。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。住宅物業的裝置、裝修物料及設備等以買賣合約條款為準。發展項目以政府及相關部門最後批准者為準。詳情請參閱售樓說明書。 | 1. 「沙田全新綻放無邊際生活空間」之陳述僅供參考，僅用於宣傳推廣目的，並不反映或保證發展項目的名稱、準確地址或特徵。有關發展項目位置的詳情，請參閱售樓說明書。實際景觀受住宅物業所處層數、座向及周邊建築物及環境影響，每個住宅物業的景觀各有不同，且周邊建築物及環境會不時改變。賣方對景觀並不作出任何不論明示、暗示、或隱含之要約、承諾、陳述或保證（不論是否有關景觀）。賣方亦建議準買方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。 | 2. 此相片於2020年12月2日於水泉澳附近上空拍攝，並經電腦修飾處理，再以電腦技術在項目的大概位置模擬了項目的效果圖，並用電腦技術作畫面及顏色修飾，並加上光束以展示項目的位置。發展項目的周邊環境及地區經已或日後可能出現改變，賣方建議準買家到有關發展項目地盤作實地考察，以對該發展項目地盤及周邊地區環境及附近公共設施有更佳了解。景觀將因應個別住宅單位所處的樓層高度、座向、周邊建築物及環境影響，或略有不同，周邊地區經已或日後可能作出改變，敬請留意。 | 3. 此電腦模擬效果圖內載列的相片、圖像、繪圖、素描、想像及模型等純屬畫家對發展項目或其相關部分或有關地區或其四周環境之大概外觀之想像，並不作顯示發展項目之實際景觀、設施、設計、裝置、設備、周邊建築物及環境之用。發展項目四周將會有其他建成及/或未建成之建築物及/或設施，且發展項目四周的環境、建築物及設施會不時改變。此電腦模擬效果圖所顯示的發展項目之景觀、設施、周邊建築物及環境可能並未被顯示或已作簡化處理。此電腦模擬效果圖並不反映發展項目落成時的實際外觀或其最終景觀、實際周邊環境、所處位置及/或狀況。此電腦模擬效果圖可能顯示發展項目外擬興建、建設中或未落成的建築物、設施及區域發展，其詳情（包括但不限於落實與否、名稱、位置、設計、與發展項目的距離、竣工資料等）均以政府或相關機構之最終決定為準。此電腦模擬效果圖亦未反映可能出現在發展項目外牆之裝修物料、冷氣機、喉管、格窗及其他設施或外觀。此電腦模擬效果圖所顯示的顏色、布局、用料、裝置、裝修物料、設備、燈飾、裝飾物、植物、園藝、設施及其他物件不一定會在日後落成的發展項目或其周邊地區提供或出現，未必構成發展項目一部分。此電腦模擬效果圖經過電腦修飾處理及並非按照比例繪畫或製作，僅供參考之用。此電腦模擬效果圖一切資料，須以政府及相關部門最後批准之圖則及法律文件為準。賣方保留一切權利，按實際情況需要作出改動而無須另行通知。此電腦模擬效果圖並不構成亦不得被詮釋成賣方就發展項目或其他任何部分作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證（不論是否與景觀有關）。賣方建議準買家到有關發展項目地盤作實地考察，以對發展項目地盤、其周邊地區及附近的公共設施有較佳了解。詳情請參閱售樓說明書。 | 4. 「星凱•堤岸」的管理服務或其他服務概由根據有關公契中獲委任的發展項目的管理人或根據服務合約（如有）而提供服務的第三者服務供應商提供。就其管理或其他服務之收費、使用條款、營運時間、服務期限及服務的提供，管理人或第三者服務供應商可能根據公契、服務合約及其他相關法律文件所訂立的條款，自行酌情決定。會所及康樂設施之提供以買賣合約條款及條件以政府有關部門最後批准者為準。不同會所及康樂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他情況限制。部份設施及/或服務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。賣方保留修改所顯示的一切列舉的設施及/或服務之權利。會所及康樂設施名稱（如有顯示）僅作宣傳用途及可能作出修改。所有設施的名稱未必會用於或出現在建築圖則、公契或任何業權文件或其他法律文件。該等設施（包括會所及附屬康樂設施等）於入伙時未必能即時啟用。賣方保留權利更改會所設施及其間隔、設計、佈局及用途。會所及不同康樂設施可能需要另外收費。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、其周邊地區環境和景觀及附近的公共設施有較佳了解。詳情請參閱售樓說明書，已了解發展項目的詳情。 | 5. 啤酒節參加人士需要為18歲或以上。活動將同時受其他條款約束。 | 6. 此庫存圖片、相片及繪圖並非於或自本發展項目實景拍攝，亦不反映本發展項目落成後的任何部分或實際外觀、景觀或其周邊環境。相關庫存圖片、相片及繪圖經電腦合成及編輯修飾處理，僅供參考。本庫存圖片、相片及繪圖內一切資料，須以政府相關部門最後批准之圖則及法律文件為準。賣方保留一切權利，按實際情況需要作出改動，而無須另行通知。所有庫存圖片、相片及繪圖並不構成亦不得被詮釋成賣方就本發展項目或其任何部分作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證（不論是否與景觀有關）。詳情請參閱售樓說明書。 | 7. 此電腦模擬效果圖所顯示的設計、布局、間隔、裝置、裝修物料、設備、裝飾物、設施、家具、器材、擺設、燈光、藝術品及其他物件不一定會在日後發展項目落成後於發展項目的任何部分（包括會所及康樂設施）提供及與實際狀況不同，賣方保留變更、修改和更改相關項目和用途的權利。會所及/或不同康樂設施的開放時間和使用或操作均受相關法律、批地文件條件、發展項目之公契條款、政府有關部門發出之同意書或許可證和實際情況所規定和限制。會所或康樂設施可能需收取費用方可使用。會所及康樂設施於發展項目入伙時未必能即時使用。會所及/或康樂設施的名稱僅用於宣傳推廣目的，設施名稱未必會使用或出現於建築圖則、業權文件或其他法律文件上，有關名稱可能在發展項目落成時或其後有所改變。賣方保留不時增減、變更、修改和更改會所及康樂設施的設計、布局、間隔、用途及名稱和發展項目圖則的權利。會所平面圖及其他圖則僅供參考之用並以相關政府部門最後批准之圖則和法律文件為準。相關服務之細節及提供以管理公司及/或有關服務供應商之安排與決定為準。相關服務可能需要另行收費。賣方不就相關服務供應商是否提供服務、服務時間、收費及其他細作作出任何要約、承諾、陳述或保證。 | 8. 上述智能保安系統、智能家居系統、智能家居方案、安全衛生系統及/或環保節能裝置之提供及詳情純屬賣方構思，賣方並不就此作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。有關系統、設施及服務於發展項目入伙時未必能即時提供或有可能取消、更改或收費，亦未必適用於所有單位。各項系統、設施及服務之提供、範圍、收費、條款及細則受限於賣方及相關之服務提供者所訂之準則為依據。「星凱•堤岸」的管理服務或其他服務概由根據有關公契中獲委任的發展項目的管理人或根據服務合約（如有）而提供服務的第三者服務供應商提供。就其管理或其他服務之收費、使用條款、營運時間、服務期限及服務的提供，管理人或第三者服務供應商可能根據公契、服務合約及其他相關法律文件所訂立的條款，自行酌情決定。 | 9. 此模擬擬圖參考自2座F座主人浴室並經簡化處理及未必按照比例繪畫，僅供示意之用。部份喉管並沒有顯示，一切以現場已建設施為準，賣方保留變更、修改和更改相關建設的權利。製作日期：2021年9月27日



電腦模擬效果圖³