A DOWNTOWN SANCTUARY
城市脈搏　隨心而動

身居靜謐　信手繁華

Madera Garden 芳菲鄰近地標級商場：朗豪坊、MOKO 新世紀廣場、The Forest 等各類型休閑娛樂購物去處環伺左近[1]，日常生活所需，應有盡有。九龍公共圖書館、培正道遊樂場、文福道花園、麥花臣遊樂場及高山劇場等公共文娛設施亦近在咫尺[1]，周邊更配備寵物店及寵物醫院[1]，全方位關顧日常方方面面，生活興味盡皆揮灑自如。

學府林立　匯能識才

何文田區以傑出校網令城中家長趨之若鶩。Madera Garden 芳菲，坐擁 34 小學校網及九龍城區中學校網[2]，雲集多所百年學府及中英名校，書香氛圍處處洋溢，耳濡目染作育英才，讀書識理，前程似錦。

芳菲大堂設計概念圖[4]

1. 發展項目的周邊環境、建築物及設施可能不時改變，賣方對發展項目的周邊環境、建築物及設施並不作出不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。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。｜2. 資料來源：教育局網站-https://www.edb.gov.hk/en/student-parents/sch-info/sch-search/schlist-by-district/school-list-kc.html(最後擷取日期：2021年7月5日)，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。｜3. 此庫存相片乃購自相片圖庫代理公司，可能經電腦合成及修飾處理，並非於發展項目或其附近拍攝，內容並不能作準或反映發展項目任何部分或其附近的情況，一切只供參考。｜4. 設計概念圖經電腦合成及修飾處理，未必依比例製作，僅供參考。發展項目正在興建中，賣方保留權利不時更改發展項目的建築圖則、設計、會所、康樂設施、裝置、裝修物料及設備，並以政府相關部門最終批准者為準。設計概念圖中顯示的設計、顏色、布局、間隔、用料、裝置、裝修物料、設備、設施、裝飾物、家具、器材、擺設、燈光、藝術品、植物、園景及其他物件等並非交樓標準，未必會在實際發展項目或其任何部分出現。發展項目附近的道路、建築物及環境可能未有顯示或經簡化處理，發展項目的外牆、平台及天台可能存在之吊船、喉管、管線、冷氣機、格柵等設施並無完全顯示或經簡化處理。買家切勿依賴設計概念圖作任何用途或目的。設計概念圖並不反映發展項目或其相關部分或其周邊環境於發展項目落成後之實際狀況及面貌，並不構成亦不得被詮釋成賣方任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證(不論是否有關景觀)。

PROPERTY INFORMATION
物業資料

項目名稱	Madera Garden 芳菲
項目地址	何文田勝利道5號#
單位數目	71個
樓層層數	G/F – 29/F (26層) 不設4/F、13/F、14/F及24/F
戶型	1房 – 2房，另設特色單位
實用面積[1]	286 – 742 平方呎
管理公司	仲量聯行物業管理有限公司
會所[2]	室內共享空間、露天燒烤樂、 多用途活動室、烹飪空間、 室外休憩空間、童趣天地等

Madera Garden 芳菲
外觀概念圖[3]

查詢熱線：(852) 6688 6283

協成行發展有限公司
HIP SHING HONG (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

芳菲網站

協作·生活 Instagram

發展項目名稱：芳菲(「發展項目」)｜發展項目所位於的區域：何文田 ｜ 發展項目所位於的街道的名稱及由差餉物業估價署署長為識別發展項目的目的而編配的門牌號數：勝利道5號#｜賣方就發展項目指定的互聯網網站的網址：www.madera-garden.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，請參閱售樓説明書。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。

1. 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。實用面積不包括《一手住宅物業銷售條例》附表2第1部所指明的每一項的面積。所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。｜2. 住客設施/服務將由發展項目管理人或其他合約聘用的第三者公司所提供，詳情受制於相關條款及細則，管理人或合約聘用的第三者公司可自行就條款及細則作出修訂或更改，包括及不限於收費、營運時間及服務期限，而不作另行通知，惟須受主公契、服務合約或其他相關法律文件所訂立的條款規限。會所及康樂設施及其落成日期以相關政府部門之最終批核為準。會所不同設施之開放時間及使用受相關法律、批地文件、主公契、副公契、會所使用守則及現場環境狀況限制。會所及康樂設施於發展項目住宅物業入伙時未必能即時啟用。服務/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，或須額外收費。如有任何爭議，管理公司或其他合約聘用的第三者公司保留最終決定權。｜3. 設計概念圖經電腦合成及修飾處理，未必依比例製作，僅供參考。發展項目正在興建中，賣方保留權利不時更改發展項目的建築圖則、設計、會所、康樂設施、裝置、裝修物料及設備，並以政府相關部門最終批准者為準。設計概念圖中顯示的設計、顏色、布局、間隔、用料、裝置、裝修物料、設備、設施、裝飾物、家具、器材、擺設、燈光、藝術品、植物、園景及其他物件等並非交樓標準，未必會在實際發展項目或其任何部分出現。發展項目附近的道路、建築物及環境可能未有顯示或經簡化處理，發展項目的外牆、平台及天台可能存在之吊船、喉管、管線、冷氣機、格柵等設施並無完全顯示或經簡化處理。買家切勿依賴設計概念圖作任何用途或目的。設計概念圖並不反映發展項目或其相關部分或其周邊環境於發展項目落成後之實際狀況及面貌，並不構成亦不得被詮釋成賣方任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證(不論是否有關景觀)。｜賣方：佳運企業有限公司｜賣方的控權公司：不適用｜發展項目的認可人士：黎紹堅｜發展項目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：呂鄧黎建築師有限公司｜發展項目的承建商：正利工程有限公司｜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：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：協成行有限公司｜盡賣方所知的發展項目的預計關鍵日期：2022年9月30日(「關鍵日期」指發展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説明書，以了解發展項目的資料。｜詳情請參閱售樓説明書。｜本廣告由賣方或在賣方的同意下發布。｜#此臨時門牌號數有待發展項目建成時確認。｜賣方保留權利不時改動建築圖則及其他圖則，發展項目之設計以政府相關部門最後批准之圖則為準。｜發展項目及其周邊地區日後可能出現改變。｜本廣告及其任何內容僅供參考，並不構成亦不得詮釋作構成任何不論明示或隱含之合約條款、要約、陳述或保證(不論是否有關景觀)。｜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及所有相關因素方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，準買方絕不應以本廣告/ 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。註：售樓説明書在截至本廣告的印製日期為止，尚未提供予公眾領取。｜本廣告印製日期: 2021年7月6日

#MaderaGarden
#LivingAestheticsHK
#BetterFuture
MADERA GARDEN 芳菲
NATURALLY EXTRAORDINARY 自然·非凡

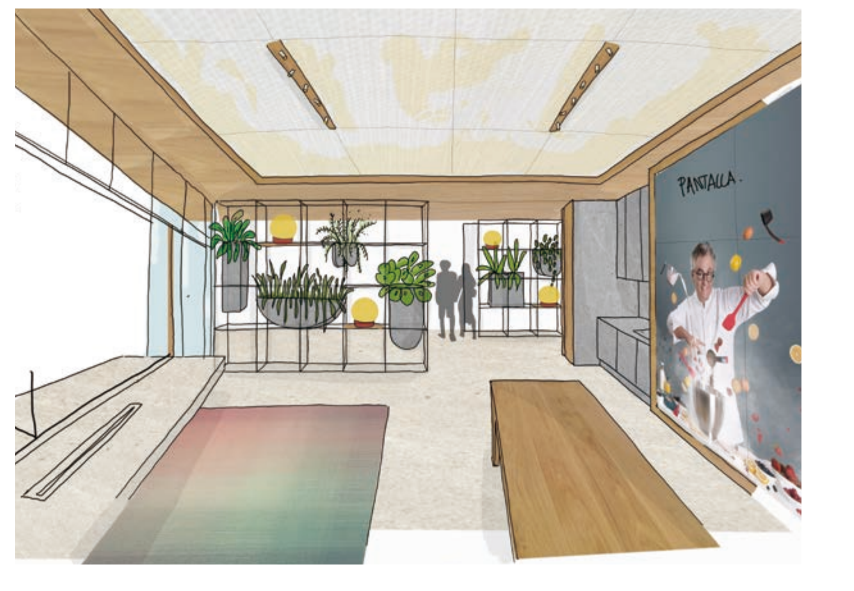
庫存圖片[3]

AN ELITE DESIGN TEAM
知名團隊　精心雕琢

lagranja

> “Strolling through the busy streets of the Ho Man Tin neighborhood, one finds refuge in the Madera Garden building. The word “pause” is written in every corner. The materials convey to us the imperfect textures drawn by the woods, rocks and plants blend with the transparent mirrors that expand the space without making noise.”

Lagranja，來自西班牙的國際團隊，創立10餘年，已成為歐洲最熾手可熱的室內設計團隊之一。豐富的色彩運用，源自自然的取材，成為 Lagranja最鮮明的特色。由每一個項目最本質的部分出發，賦予每一件作品獨一無二的故事及色彩，用匠心設計將美好帶入每個日常。



庫存圖片[1]

都會中心　悠然所在

悠然敞立于何文田珍稀一隅，Madera Garden 芳菲在傳統高尚住宅地段的獨有氛圍中，兼享人文自然的氣質融韻與都會繁華的精彩便捷[2]。一邊是加多利山的綠意蔥蘢，一邊是旺角都會的璀璨繁華，來自西班牙的設計團隊，將巴塞隆納的簡約風情帶入都會日常，重新演繹零煩擾生活風尚。這邊，風景獨好。

庫存圖片[1]

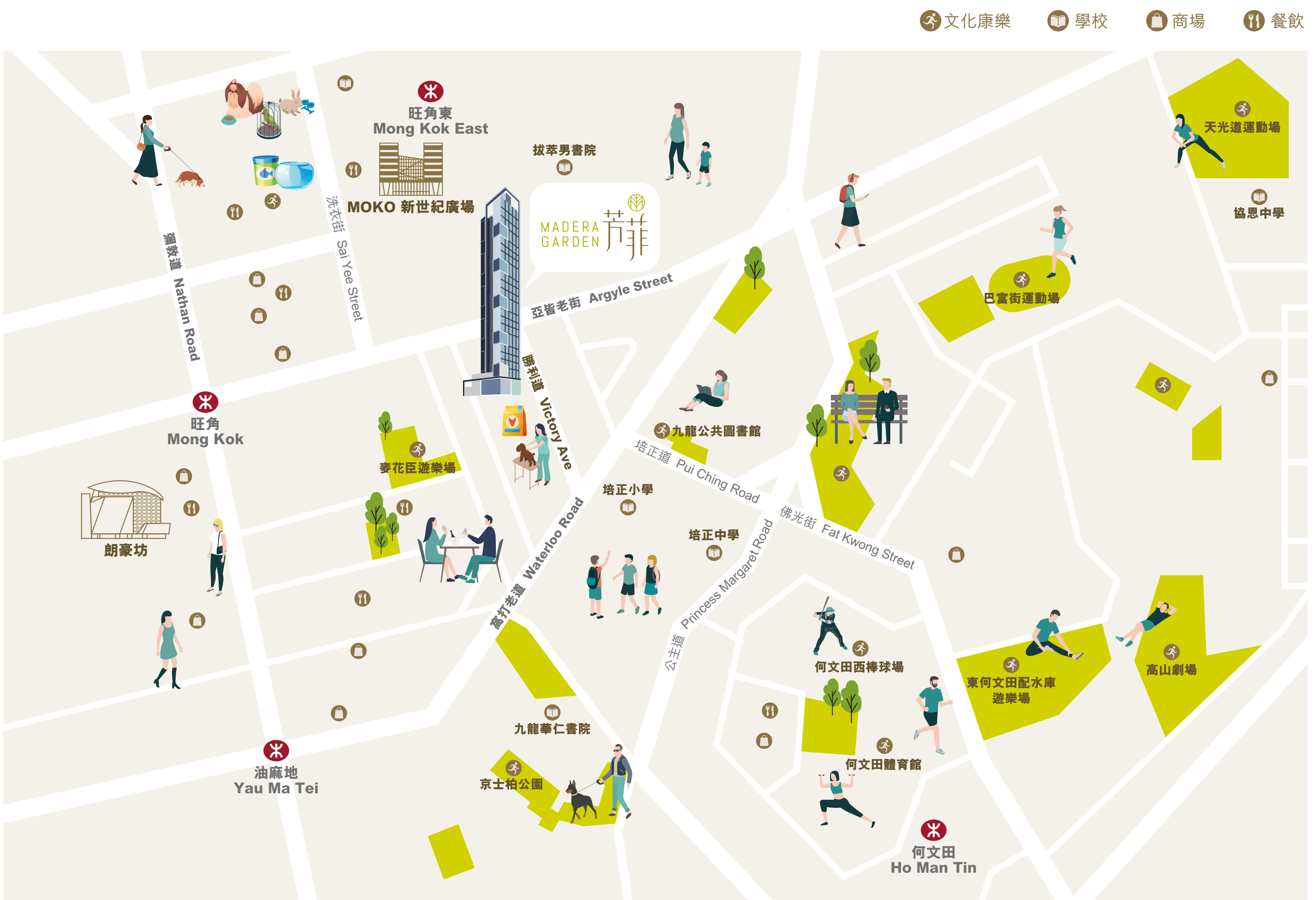
芳菲會所設計概念圖[3]

芳菲會所設計概念圖[3]

寧謐享受　自然脫俗

Madera Garden 芳菲，以大量木材裝飾建構會所[4]空間，大片玻璃設計巧妙打造內外通透的空間感，令休閒時光更添自然風尚。會所配備之設施享受尊貴而不落俗套，特設精緻壁爐[5]，配備時尚膠囊咖啡機[5]和BBQ燒烤爐[5]，在這繁華都會之中，打造一片生機勃勃的私享田園。

芳菲會所設計概念圖[3]



本發展項目設計概念圖及其內的資料純屬製作者對本發展項目之想像，設計概念圖經過電腦修飾及簡化處理，並非按照比例繪製，亦未顯示本發展項目內的其他建築物及設施，僅供參考之用。本發展項目仍在興建中，此圖僅作顯示本發展項目落成後的大概外觀之用，並不反映本發展項目落成後之實際外觀或最後完成之面貌。設計概念圖內的建築、特色、設施、裝置、裝修物料、設備、裝飾物、植物、園境及其他物件等未必會在日後落成的本發展項目範圍內或其附近出現。設計概念圖內的顏色、用料、設施、裝置、裝修物料、設備、裝飾物、植物、園境及其他物件等並非交樓標準，未必會在實際本發展項目或其任何部分出現。本發展項目的外牆、平台及天台可能存在之喉管、管線、冷氣機、格柵等及本發展項目的周邊建築物、設施和環境並無完全顯示。賣方建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。以上圖像僅供參考，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，不論是否有關景觀。本頁中載列的擬建及興建中的未來落成的建築物及設施等僅供參考，其詳情(包括但不限於落實、位置、設計及竣工時間等)，均以政府及相關營運商最終決定及相關政府部門最終審批為準。於本發展項目落成及入伙時可能尚未完成，落成後之狀況亦可能與本頁中所述者不同。賣方對其並不作出亦不得被詮釋成作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證，不論是否有關景觀。上圖只代表藝術家的概念想像，並非按照比例繪畫，並經電腦簡化處理，並無顯示所有港鐵車站、道路及建築物，亦不反映本發展項目及周邊地區或不論擬建、興建中或已建成的港鐵車站、道路及建築物之真實設計、用途、狀況或建築，一切資料僅供參考。詳情請參閱地政總署的地圖產品。任何買家切勿依賴此圖作任何用途或目的。有關本發展項目的詳細資料，請參閱售樓說明書。賣方建議準買家親身到發展地盤作實地考察，以對發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。資料來源: Google Map。上圖所述擬建及興建中的道路、建築物及設施等僅供參考，其詳情(包括但不限於落實、位置、設計、路線及竣工與通車時間等)均以政府最終決定為準。於本發展項目落成及入伙時可能尚未完成，啟用後之狀況亦可能與本廣告所述者不同。賣方對其並不作出亦不得被詮釋成作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證，不論是否有關景觀，亦不保證該等網頁是否最新修訂版及其準確性。

至臻體驗　身臨其境

項目住客會所[4]採用來自英國的KEF音響系統[5]，為住戶打造非同凡響的聽覺享受。在過去逾60年的歷程中，KEF鑽研於精密技術的開發，追求精益求精的音質享受，力求實現身臨其境的體驗。頂級的音響系統，搭配最新的AMG靜音降噪科技，閒暇之日，摒棄煩囂，在會所中與音樂相伴，此刻，歲月安好。

KEF　AMG

發展項目的住宅物業的樓面平面圖[6]設計概念圖[9]

7樓，8樓，12樓，15樓，19樓，20樓，25樓及26樓

A 單位 (481′)[7]

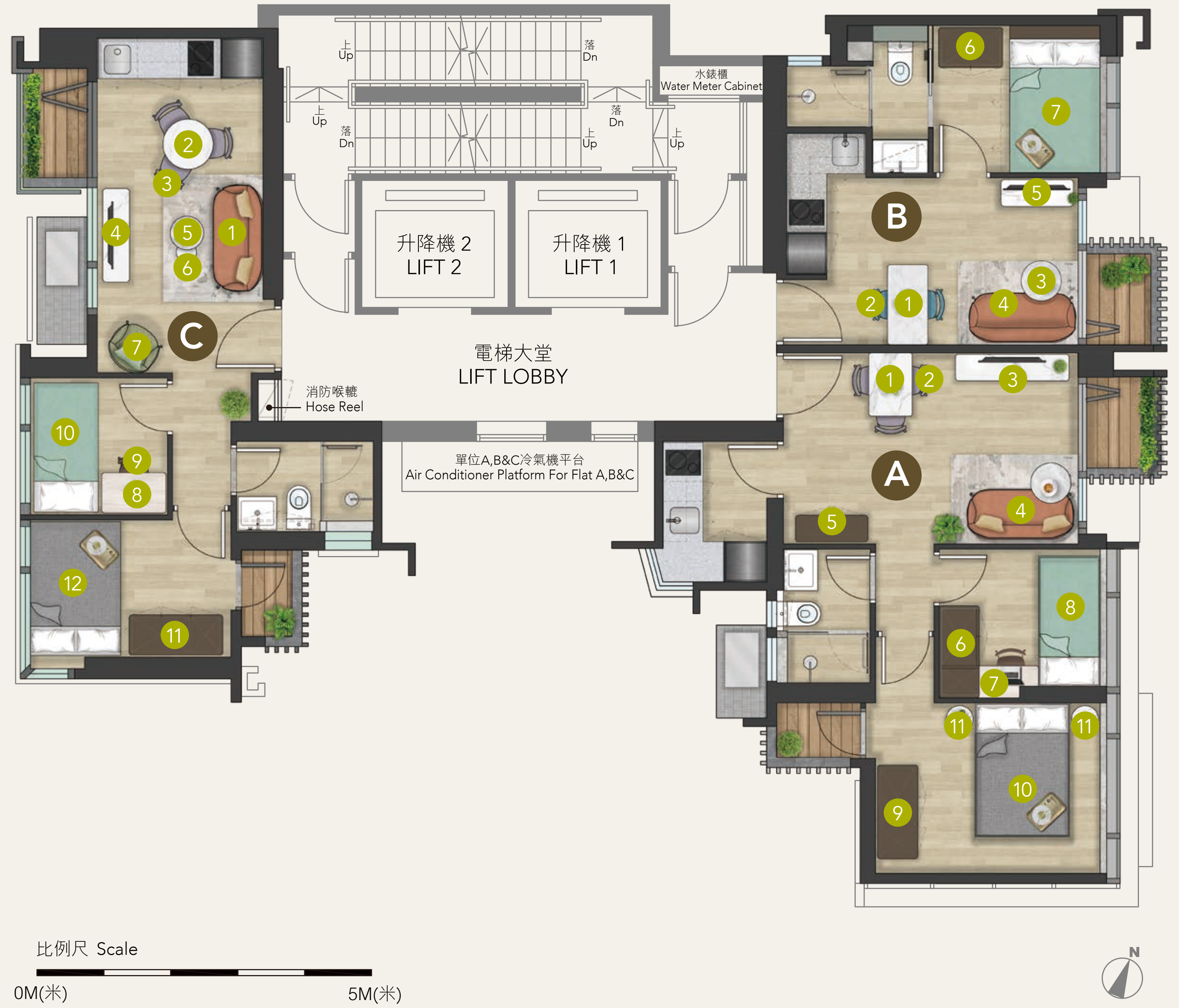
編號	名稱	闊(mm)	長(mm)
①	餐檯[8]	650	950
②	餐凳[8]	450	530
③	電視櫃[8]	440	1700
④	沙發[8]	750	1600
⑤	置物櫃[8]	400	1080
⑥	衣櫃 1[8]	600	1375
⑦	書桌[8]	480	890
⑧	單人床[8]	920	1945
⑨	衣櫃 2[8]	600	1400
⑩	雙人床[8]	1410	2000
⑪	床頭櫃[8]	400 (直徑)	

B 單位 (286′)[7]

編號	名稱	闊(mm)	長(mm)
①	餐檯[8]	600	1200
②	餐凳[8]	450	530
③	茶几[8]	600 (直徑)	
④	沙發[8]	750	1600
⑤	電視櫃[8]	400	1080
⑥	衣櫃 1[8]	600	960
⑦	雙人床[8]	1350	2200

C 單位 (414′)[7]

編號	名稱	闊(mm)	長(mm)
①	沙發[8]	750	1600
②	餐檯[8]	750 (直徑)	
③	餐凳[8]	450	530
④	電視櫃[8]	440	1400
⑤	茶几 1[8]	500 (直徑)	
⑥	茶几 2[8]	300 (直徑)	
⑦	單人沙發[8]	685	720
⑧	書桌[8]	600	960
⑨	書桌凳[8]	450	530
⑩	單人床[8]	800	1900
⑪	衣櫃[8]	600	1400
⑫	雙人床[8]	1350	2000



本相片於2021年6月18日攝於本發展項目期數28樓C單位之無改動示範單位[10]

庫存圖片[1]

庫存圖片[1]

體貼用心　精巧配備

真正的舒適生活，是無微不至的順心寫意。Madera Garden 芳菲為每位住戶，考慮至生活每一處細節。項目所有單位均配備高科技指靜脈電子鎖[11]，以先進指靜脈識別技術，提高安全及穩定性，更能通過智能手機連結門鎖[12]，方便安心。露台趟門及趟摺門亦精選德國品牌，高檔華貴，兼顧外觀與實用性。更是全港首個採用 RAZE 納米光觸媒自潔乳膠漆[11]的住宅項目。全部單位牆面均採用光觸媒抗菌乳膠漆，以最頂尖的用料為住戶打造最健康的居家空間，兼顧智能與安全，讓生活的每一刻都更趨完美。

Madera Garden 芳菲的物業管理亦誠聘在行業中享有盛名的仲量聯行物業管理有限公司以最科學的規劃、最專業的服務，關顧住戶生活的方方面面，打造真正的精緻生活。

本相片於2021年6月18日攝於本發展項目期數28樓C單位之無改動示範單位[10]

CRAFTSMANSHIP IN THE DETAIL

細味醇樸　品味質感

生活的觸覺，始於空間的感受。是以 Madera Garden 芳菲在整體規劃與雕琢內部之時，便大量採用石紋、木紋及植物類等大自然元素的物料[11]，將之融於各個建築空間與生活細處，以宛若大自然的醇樸意象，演繹出都會難求的返璞歸真。

De Dietrich　Miele　Panasonic
PushLL　RAZE　SIEGENIA AUBI
SIEMENS　STIEBEL ELTRON　Vinvautz

---

1. 此庫存相片乃購自相片圖庫代理公司，可能經電腦合成及修飾處理，並非於發展項目或其附近拍攝，內容並不能作準或反映發展項目任何部分或其附近的情況，一切只供參考。｜2. 發展項目的周邊環境、建築物及設施可能不時改變，賣方對發展項目的周邊環境、建築物及設施並不作出不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。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。｜3. 設計概念圖經電腦合成及修飾處理，未必依比例製作，僅供參考。發展項目正在興建中，賣方保留權利不時更改發展項目的建築圖則、設計、會所、康樂設施、裝置、裝修物料及設備，並以政府相關部門最終批准者為準。設計概念圖中顯示的設計、顏色、布局、間隔、用料、裝置、裝修物料、設備、設施、裝飾物、家具、器材、擺設、燈光、藝術品、植物、園景及其他物件等並非交樓標準，未必會在實際發展項目或其任何部分出現。發展項目附近的道路、建築物及環境可能未有顯示或經簡化處理，發展項目的外牆、平台及天台可能存在之吊船、喉管、管線、冷氣機、格柵等設施並無完全顯示或經簡化處理。買家切勿依賴設計概念圖作任何用途或目的。設計概念圖並不反映發展項目或其相關部分或其周邊環境於發展項目落成後之實際狀況及面貌，並不構成亦不得被詮釋成賣方任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證(不論是否有關景觀)。住客設施/服務將由發展項目管理人或其他合約聘用的第三者公司所提供，詳情受制於相關條款及細則，管理人或合約聘用的第三者公司可自行就條款及細則作出修訂或更改，包括及不限於收費、營運時間及服務期限，而不作另行通知，惟須受主公契、服務合約或其他相關法律文件所訂立的條款規限。會所及康樂設施及其落成日期以相關政府部門之最終批核為準。會所不同設施之開放時間及使用受相關法律、批地文件、主公契、副公契、會所使用守則及現場環境狀況限制。會所及康樂設施於發展項目住宅物業入伙時未必能即時啟用。服務/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，或須額外收費。如有任何爭議，管理公司或其他合約聘用的第三者公司保留最終決定權。｜4. 住客設施/服務將由發展項目管理人或其他合約聘用的第三者公司所提供，詳情受制於相關條款及細則，管理人或合約聘用的第三者公司可自行就條款及細則作出修訂或更改，包括及不限於收費、營運時間及服務期限，而不作另行通知，惟須受主公契、服務合約或其他相關法律文件所訂立的條款規限。會所及康樂設施及其落成日期以相關政府部門之最終批核為準。會所不同設施之開放時間及使用受相關法律、批地文件、主公契、副公契、會所使用守則及現場環境狀況限制。會所及康樂設施於發展項目住宅物業入伙時未必能即時啟用。服務/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，或須額外收費。如有任何爭議，管理公司或其他合約聘用的第三者公司保留最終決定權。｜5. 所述配套為大概描述，有關裝置、裝修物料及設備的詳情，請參閱售樓說明書。賣方保留權利更改及/ 或以任何其他裝置、裝修物料及設備代替有關裝置、裝修物料及設備。

6. 發展項目的單位戶型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及政府有關部門最新批准的建築圖則對發展項目的布局圖及樓面平面圖作出修改。｜7. 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。實用面積不包括《一手住宅物業銷售條例》附表2第1部所指明的每一項的面積。所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。｜8. 所述配套的大概描述，並不代表所有單位同時享有該配套。有關裝置、裝修物料及設備的詳情，請參閱售樓說明書，並以買賣合約條款為準。賣方保留權利更改及/ 或以任何其他裝置、裝修物料及設備代替有關裝置、裝修物料及設備。｜9. 本廣告/宣傳資料內載列的樓面平面圖設計概念圖及其內的資料純屬製作者對有關住宅單位之想像，可能經過電腦修飾及簡化處理，僅供參考之用。設計概念圖中之住宅單位設計、布局、規格、顏色、用料、特色、裝置、裝修物料、設備、燈飾、燈光效果、傢具、裝飾物、植物及其他物件並非交樓標準或贈品，不會在有關住宅單位範圍內出現或提供。買家切勿依賴設計概念圖作任何用途或目的。有關發展項目住宅物業之圖則、交樓標準、裝置、裝修物料及設備，請參考售樓說明書。｜10. 本相片於2021年6月18日攝於本發展項目期數28樓C單位之無改動示範單位，經電腦編輯修飾處理。除裝置、裝修物料及設備外，以上相片內的擺設、裝飾物、植物及其他物件等不會在日後落成的單位內出現。本相片僅供參考，有關本發展項目期數之裝置、裝修物料及設備，請參閱售樓說明書。賣方對其並不作出亦不得被詮釋成作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。｜11. 所述配套的大概描述，並不代表所有單位同時享有該配套。有關裝置、裝修物料及設備的詳情，請參閱售樓說明書，並以買賣合約條款為準。賣方保留權利更改及/ 或以任何其他裝置、裝修物料及設備代替有關裝置、裝修物料及設備。｜12. 上述服務是第三方公司所提供，詳情受制於條款及細則。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、營運時間及服務期限。如有任何爭議，第三方公司保留最終決定權。以上資料並不構成或不應被視作為賣方對任何有關設施及/或服務的使用、操作及/或提供之要約、 陳述、承諾或保證(不論明示或隱含)。