



UNI Residence

雙鐵[#]核心 翰見未來

6

大學府環繞[^] 盡顯雙鐵[#]優勢

TRADITION meets
CONTEMPORARY

發展項目大樓設計概念圖

*此圖片是設計師以建築人物照像及發展項目大樓設計概念圖合併而成，並經電腦圖像技術整合及修飾處理。圖中的設計概念圖乃電腦模擬效果，純屬畫家對發展項目或其相關部分之想像，僅作顯示發展項目或其相關部分設計概念，並非按照比例製作，僅供參考。此圖片並非於或自發展項目或其周邊地區拍攝或以發展項目作背景製作，亦與發展項目無關，並不反映發展項目任何部分最後完成之面貌及其周邊建築物或環境或發展項目任何部分之外觀或可能享有之景觀。發展項目的外牆、平台及天台可能不存在之牆、管線、冷氣機、格柵等以及周邊之建築物及環境可能經過美化處理或並無顯示。於此所示之牆、管線、冷氣機、格柵、平台及天台可能不存在之牆、管線、冷氣機、格柵等以及周邊之建築物及環境可能經過美化處理或並無顯示。此設計等可能與發展項目實際所提供的（如有）有所不同，且不一定會在發展項目的相關部分出現。賣方保證權利及增減任何上述項目，一切以買賣合約為準。詳情請參閱售樓說明書。賣方保證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。此圖片並不構成亦不得詮釋成賣方作出任何不論明示或隱含之合約、陳述、承諾、保證或合約條款。

雙鐵[#]交匯 20分鐘大學圈[®]

東鐵綫、屯馬綫交匯大圍站，盡見雙鐵[#]樞紐極速優勢。

由此出發，約20分鐘迅速達以下6間頂尖學府[^]

香港中文大學 香港城市大學 香港浸會大學
香港理工大學 香港恒生大學 香港都會大學

新世代菁英匯聚，人文氣息洋溢－翰林傳承、生生不息。

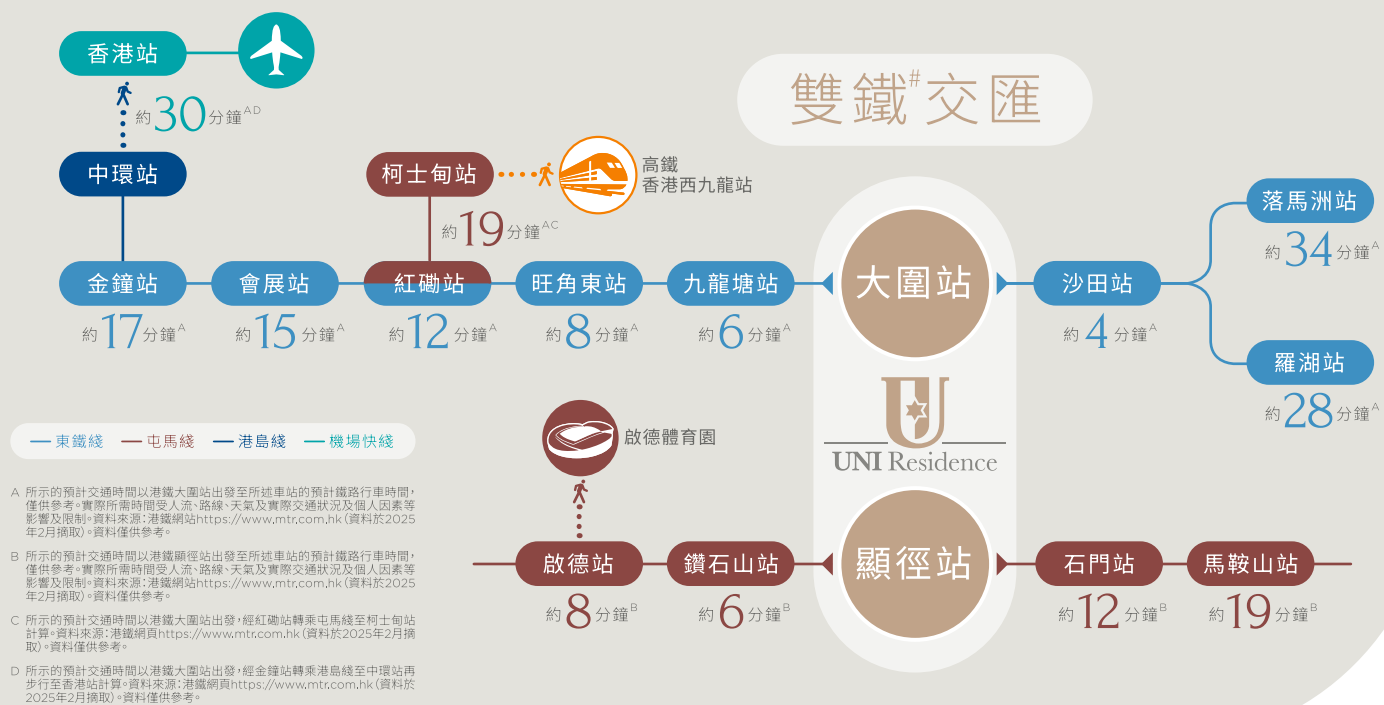
大型生活配套齊全，文化體驗、運動館、餐廳小店、購物娛樂，
都應有盡有，盡享多元生活體驗^o。

沿東鐵綫向北²，更加可以直達深圳，生活更顯精彩。

— 東鐵綫
— 屯馬綫



經電腦修飾航拍照片合成圖^{oo}



此位置圖(包括其中所載的港鐵路線示意圖)乃經電腦修飾及簡化處理，且不按比例的電腦模擬圖象，純屬畫家對發展項目及其周邊環境之想像，並非用作顯示發展項目、周邊環境、區域、鐵路、車站、隧道、道路、建築物、設施及區域發展等位置或距離之用，且沒有列出各路線的所有車站、僅供參考。所顯示之建築物、公園、水塘、單車徑、景觀等亦不一定在發展項目視線範圍之內或與發展項目位處同一分區計劃大範圍之區域內。圖中顯示的所有資料包括但不限於發展項目的周邊環境、鐵路網絡、行車路線、樓宇、建築物及公共設施(如有)或會不時改變。只供參考。一切詳情均以政府部門或相關機構最終決定及/或公布為準。此位置圖並不構成亦不得被詮釋或用作任何不論明示或隱含之契約、陳述、承諾、保證或合約條款。詳情請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買方到發展地盤作實地考察，以對發展項目、其周邊環境及其中及附近的公共設施有較佳了解。此位置圖所載資料於2025年3月由下述網頁擷取：所有資料僅供參考：Google地圖網頁https://www.google.com.hk/maps/1 港鐵網頁https://www.mtr.com.hk/ch/customer/main/index.html 教育局高等教育院校網頁https://www.edb.gov.hk/tc/edu-system/postsecondary/local-higher-edu/institutions/index.html 漁農自然護理署網頁-郊野公園及特別地區分佈地圖https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/country/cou_vis/cou_vis_cou/cou_vis_cou_1.html 運輸署網頁-隧道及橋樑-詳細資料及位置圖https://www.td.gov.hk/tc/transport_in_hong_kong/tunnels_and_bridges_n/location_map/index.html 1 連輸署網頁-主要單車徑路線及泊車地點-沙田南https://www.td.gov.hk/minisite/cic/tc/cycling-infrastructure/cycle-tracks-and-parkings/shatin-na-on-shan-south.html 1 沙田北/馬鞍山 https://www.td.gov.hk/minisite/cic/tc/cycling-infrastructure/cycle-tracks-and-parkings/shatin-na-on-shan-north.html

此港鐵路線示意圖經簡化處理及不按比例製作，並沒有列出各路線的所有車站，僅供參考，並不反映相關鐵路的路線、位置、車站及其與發展項目之間的實際距離。相關路線或會因應各種因素不時變更或可能不再適用。一切詳情均以政府或相關機構之最終決定為準。此圖並不構成亦不得被詮釋為任何契約、陳述、承諾、保證或合約條款(不論明示或暗示)。所述之車程時間並未包括由發展項目步行至候車站、以及候車、步行轉線等時間，並非指由發展項目抵達所示地點之所需時間。以上全部所述車程時間僅供參考，實際行車時間受交通情況、天氣和路線以及不同因素影響而有異。



會所設計概念圖^{&+}

會所布局設計概念圖^{&+}

UNI CLUB⁺

藝緻空間設計 延展動靜生活理念

項目外型設計，以單車為靈感，糅合現代建築，大堂以典雅作主調，住客會所的舒然氣息則貫穿室內、室外空間；項目附近更有單車徑，預計未來全長達82公里[®]，出門方便快捷。

會所設施⁺包括：

- | | | |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1 UNI Lounge (休閒區) | 2 UNI Banquet (宴會區) | 3 UNI Gym (室內外健身區) |
| 4 UNI Play (童樂區) | 5 UNI Patio (戶外燒烤) | 6 UNI Bike (單車區) |

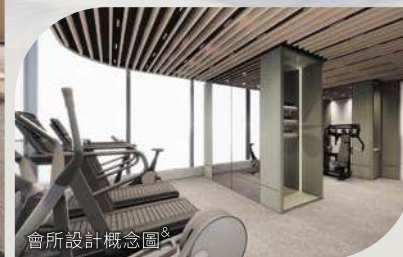
* 設計概念圖乃電腦模擬效果，純屬畫家對發展項目或其相關部分之想像，僅作顯示發展項目或其相關部分設計概念，並非按照比例製作，僅供參考。此圖片並非於或自發展項目或其周邊地區拍攝或以發展項目作依據製作，亦與發展項目無關，並不反映發展項目任何部分最後完成之面貌及其周邊建築物或環境或發展項目任何部分之外觀或可能享有之景觀，發展項目的外牆、平台及天台上可能存在之燈管、管線、冷氣機、格柵等以及周邊之建築物及環境可能經簡化處理或並無顯示。於此所示之器材、擺設、裝飾、物料、間隔、布局、會所或康樂設施、植物、樹木、園林設計等可能與發展項目實際所提供的（如有）有所不同，且不一定會在發展項目的相關部分出現。賣方保留權利改動及增減任何上述項目，一切以買賣合約為準，詳情請參閱售樓說明書。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。此圖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要約、陳述、承諾、保證或合約條款。

UNI Banquet⁺



會所設計概念圖[&]

UNI Gym⁺



會所設計概念圖[&]

發展項目大樓設計概念圖^{**}



會所設計概念圖[&]

UNI Patio⁺



會所設計概念圖[&]

UNI Lounge⁺

CONRAN AND PARTNERS



第三方提供圖片

The Peninsula Boutique & Cafe



第三方提供圖片

Lanson Place Parliament Gardens, Melbourne



第三方提供圖片

Park Hyatt Changsha

國際著名室內設計團隊匠心創作

國際著名室內設計團隊Conran and Partners以當代觸覺糅合典雅氣派，細節盡展新世代生活質感，代表作包括：

- The Peninsula Boutique & Cafe | 香港及倫敦
- Lanson Place Parliament Gardens, Melbourne | 墨爾本
- Park Hyatt | 長沙及雅加達

上述資料及圖片由相關第三方提供，與賣方及發展項目無關，賣方不保證上述資料及圖片的真實性。資料僅供參考。以上圖片並非於發展項目內或其附近範圍拍攝，並非展示發展項目的任何部分或實體景觀，並經電腦合成及修飾處理，僅供參考。圖片內展示的任何環境、建築、裝飾、設備及設施等（如有）未必會在日後落成的發展項目或其附近範圍內出現，並不反映發展項目之最終狀況、景觀、設施、周邊建築物及/或環境，與發展項目無關。以上內容或任何描述，並不構成亦不應被詮釋為構成賣方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。

國際級家居設備品牌³

精選優質國際品牌家電，優越質素與嶄新配置，
融入設計師匠心獨運的時尚觸覺，
體驗高端煮食體驗及生活美學，塑造理想家居。



圖片由供應商提供*



圖片由供應商提供*



18樓E單位開放式廚房設計概念圖⁷

物業資料		
名稱	UNI Residence	
地址	沙田顯和里7號 ⁷	
住宅物業總數	240伙	
實用面積(平方呎 ⁵)	286至636平方呎 ⁵	
單位間隔	開放式至四房 (包括平台單位 ⁹ 及天台特色戶 ⁹)	
預計關鍵日期	2026年9月30日 ⁶	
物業管理公司	UNI Residence Property Management Limited ⁸	
	戶型	實用面積 (平方呎 ⁵)
標準樓層 ⁴ 單位	開放式	286
	一房	291 - 347
	兩房	370 - 394

優越空間感
創造多種可能

部分單位層與層之間的高度達3.325米⁸，
高度優勢不僅大大提高垂直空間感，
打造靈活多變型格生活。

部分住宅物業客飯廳連接的「三合一」環保露台[△]，
大大增加實用性，延展室內空間感，
充分採納戶外自然光線，
令整體空間開闊明亮，更顯舒適寬敞。



18樓C單位浴室設計概念圖⁷

5 - 10 樓平面圖⁵

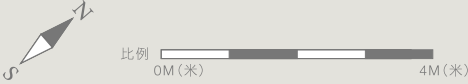
- A 實用面積：291平方呎⁵
- B 實用面積：394平方呎⁵
- C 實用面積：297平方呎⁵

- D 實用面積：293平方呎⁵
- E 實用面積：292平方呎⁵
- F 實用面積：370平方呎⁵

- G 實用面積：347平方呎⁵
- H 實用面積：286平方呎⁵
- J 實用面積：299平方呎⁵



- 開放式單位
- 一房單位
- 兩房單位



* 此圖片由供應商提供，並非拍攝於發展項目或其附近，並可能經過電腦修飾處理，與發展項目無關，亦不會構成發展項目一部分。圖片內所顯示的設施、建築物、景觀及物件（如有）等並非位於或毗鄰發展項目或其中任何部分，而這些設施、建築物、景觀及物件等亦不一定在發展項目或其周邊地區或其中任何部分出現或提供。此圖片不構成亦不得詮釋成任何賣方就發展項目或其中任何部分作出的不論明示或隱含之要約、承諾、陳述、保證或合約條款。詳情請參閱售樓說明書。

設計概念圖純屬畫家對發展項目或其相關部分之想像，經電腦圖化處理且並非按比例製作，並不反映發展項目相關部分或住宅物業文樓時的實際外觀、景觀、設計或實際狀況，僅供參考。圖中所顯示之設計、顏色、布局、用料、裝置、裝修物料、設備、植物、園景、設施、家具擺設、燈飾、裝飾、物件等（如有）並非發展項目住宅物業之交樓標準，可能會與發展項目相關住宅物業所實際提供者（如有）不同，並非適用於所有住宅單位，亦未必會在發展項目落成時在發展項目相關部分或住宅物業提供。一切以買賣合約條款及條件為準。賣方保留權利不時改動發展項目或其任何部分的建築圖則及其他圖則、設計、裝置、裝修物料及設備等，發展項目設計以有關政府部門最後批准之圖則為準。此設計概念圖並不構成亦不得被詮釋成賣方就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、保證或合約條款（不論與景觀是否有關）。詳情請參閱售樓說明書。

4樓準樓層指位於發展項目3樓、5樓至12樓、15樓至23樓、25樓至31樓（不設4樓、13樓、14樓及24樓）。15發展項目相關樓層之平面圖，經過電腦修飾及簡化處理，並不一定完全按比例製作，僅供參考。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。詳情請參閱售樓說明書。圖中所示之形象裝置皆符號知洗滌器、坐廁、淋浴設施及洗滌機等乃摘自最新的經批准的建築圖則，只作一般性標註，不代表其實際大小、設計、位置及形狀。此平面圖所顯示之單位圍封牆或邊界牆厚度未必一定反映該牆身之實際厚度。圍封牆或邊界牆厚度詳情請參閱售樓說明書。16所述預計關鍵日期由發展項目的認可人士提供。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。根據批地文件，進行該項買賣，需獲地政總署署長同意。為買賣合約的目的，在不局限任何其他可用以證明發展項目落成方法的原則下，地政總署署長發出的合格證明書或轉讓同意，即為發展項目已落成或當作已落成（視屬何情況而定）的確認。「關鍵日期」指該批地文件的條件就發展項目而獲符合的日期。17此臨時門牌號數有待發展項目建成時確認。18於本廣告/宣傳資料的印製日期，發展項目的公契及管理協議的最新擬稿未有提供發展項目的管理人的名稱，而賣方擬在獨立公契及管理協議時委任UNI Residence Property Management Limited為發展項目的管理人。UNI Residence Property Management Limited由萬科物業服務（海外）有限公司全資擁有。資料僅供參考，發展項目的管理人可能不時更改。



發展項目名稱：UNI Residence (「發展項目」) | 發展項目所位於的街道名稱及門牌號碼：顯和里7號(此臨時門牌號數有待發展項目建成時確認) | 區域：沙田 | 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.uniresidence.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：Champion Estate (HK) Limited I 賣方之控股公司：Champion Estate Holdings Limited I 發展項目的認可人士：吳國輝先生 I 發展項目的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：梁美蘭建築師(香港)事務所有限公司 I 發展項目的承建商：偉工建築有限公司 I 就發展項目中的住宅物業的出售而代表賣方的人行的律師事務所：國浩律師(香港)事務所 I 已為發展項目的建造提供貸款的認可機構：交通銀行股份有限公司香港分行 I 已為發展項目的建造提供貸款的任何其他人：萬科控股(香港)有限公司及永泰地產(香港)有限公司 I 盡賣方所知的發展項目的預計關鍵日期：2026年9月30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。此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/宣傳資料及其任何內容僅供參考，並不構成或不得被詮釋為賣方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)。賣方亦不探求對任何物業的無明確選擇權樓意向或有明確選擇權樓意向。賣方建議準買方參閱售樓說明書，以了解發展項目的資料。賣方保留一切權利，按實際情況需要不時作出改動建築圖則及其他圖則、設計、面積、間隔、裝置、裝修物料及設備等，而無須另行通知。住宅物業的裝置、裝修物料及設備等以買賣合約條款為準。發展項目內的一切資料，須以政府相關部門最後批准之圖則及法律文件為準。發展項目及其周邊地區日後可能出現改變，市場情況不時變化，準買方應審慎其財務能力及負擔能力，所有相關因素作出決定購買任何住宅物業，於任何情況或時間，準買方不應依據本廣告/宣傳資料內之任何內容或資料或受其影響決定購買或於何時購買任何住宅物業，如有疑問，應自行尋求專業意見。I 本廣告/宣傳資料由賣方發布或在賣方的同意下由另一人發布。印刷日期：2025年5月8日

備註：
*「6間頂尖學府」是指香港中文大學、香港城市大學、香港理工大學、香港浸會大學、香港都會大學及香港恒生大學。資源來源：教育局高等教育校園網頁<https://www.edb.gov.hk/tc/edu-system/postsecondary/local-higher-edu/institutions/index.html> (資料於2025年3月擷取)。資料僅供參考。*6大學府樓指從發展項目附近的港鐵大圍站/港鐵錦堤站/蘭亭樓巴士站出發能於約20分鐘內到達前述學府。另請參閱註釋。*

#「雙鐵」指港鐵東鐵綫及馬場綫。資料來源：港鐵網頁 <https://www.mtr.com.hk> (資料於2025年2月擷取)。資料僅供參考。

@「20分鐘大學圈」名稱僅作市場推廣及參考之用，並不會出現在建築圖則、買賣合約、公契、轉讓契或其他業權或法律文件內。*「20分鐘大學圈」指下述預計車程時間，包括由港鐵大圍站出發至香港中文大學附近的大學站(行車時間約為9分鐘；由港鐵大圍站出發至香港城市大學及香港浸會大學附近的九龍灣站(行車時間約為6分鐘；由港鐵大圍站出發至香港理工大學附近的紅磡站(行車時間約為12分鐘；由港鐵錦堤站出發至香港都會大學附近的何文田站(行車時間約為15分鐘。資料來源：港鐵網站 <https://www.mtr.com.hk> (資料於2025年3月擷取)；由蘭亭樓巴士站出發乘坐九龍巴士A42號前往香港恒生大學巴士站(行車時間約為20分鐘。此預計行車時間僅供參考。實際行車時間可能受不同因素影響而有異。有關巴士的路線、車站及其位置、時間表、費用等資料詳情，請參閱九龍巴士網頁。資料來源：九龍巴士網頁 <https://search.kmb.hk/KMBWebSite/> (資料於2025年2月擷取)。所述20分鐘並未包括由發展項目步行至候車站，以及候車、步行轉乘等時間，並非指由發展項目抵達所示地點之所需時間。以上全部所述車程時間僅供參考。實際行車時間受交通情況、天氣和路線以及不同因素影響而有異。資料僅供參考。

+所有會所及康樂設施名稱(如有顯示)僅作推廣之用，可能更改，且不會出現於發展項目的任何建築圖則、業權文件或其他法律文件內。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實際狀況限制。部分設施及/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。賣方保留修改發展項目會所的任何部分及設施及其面積、範圍、設計、布局及/或用途之權利。會所及康樂設施(包括會所及附屬康樂設施等)於發展項目入伙時未必能即時使用。賣方保留權利不時更改發展項目及/或其任何部分之建築圖則及其他圖則設計。會所及不同康樂設施可能需要另行收費。賣方保留權利不時改動園區及園景之設計及所提供之花卉植物品種及數量。

*所述單車徑指新界單車徑網絡之預計行車路線及其預算總長度，當中由屯門至馬鞍山的單車徑主幹線已經過通，而部分餘下路段仍在規劃中，僅供參考。實際行車公里及路線可能受不同因素影響而有異。資料來源：發展局-局長簡肇：全力推廣「新界單車徑網絡」https://www.devb.gov.hk/tc/home/my_blog/index_id_1515.html (資料於2025年3月擷取)。此廣告/宣傳資料中所載有關「新界單車徑網絡」或與其發展規劃相關的現有、擬建中或未落成的道路、建築物、設施及區域發展等(如有)僅供參考。相關資料乃反映本廣告/宣傳資料日期之狀況，且可能不時作出改變。於發展項目入伙時亦可能尚未完成或遭放棄或未能使用。一切詳情均以政府部門或相關機構最終決定為準。對政府會否落實「新界單車徑網絡」或其發展規劃中的任何擬建或未落成的道路、建築物、設施及區域發展等及其詳情，及有關發展項目的周邊環境、道路、建築物及設施等實際狀況，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。

@「層與層之間的高度」指適用於發展項目2樓至3樓(不設4樓、13至14樓及24樓)住宅單位的最高層與閣下之間的高度，即相關樓層之結構地台與上一層結構地台之間之高度距離。住宅單位內不同部分層與閣下之間的高度有異，所述高度並非適用於任何住宅單位的所有部分，亦未必適用於發展項目內所有住宅物業。一切以政府相關部門最後批准之圖則及法律文件為準。詳情請參閱售樓說明書。

Δ「三合一」環屋露台是指將住宅物業的露台、工作平台及空調機平台合併設置於同一位置之設計，未必適用於發展項目內所有住宅物業。*「三合一」環屋露台名稱僅作市場推廣及參考之用，並不會出現在建築圖則、買賣合約、公契、轉讓契或其他業權或法律文件內。發展項目公契可能包含有關露台/工作平台/空調機平台的使用限制，賣方就露台/工作平台/空調機平台的使用並不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。詳情請參閱售樓說明書。

②「平台單位」指位於發展項目2樓的住宅物業。*「天台特色戶」指位於發展項目32樓的住宅物業。所述名稱僅作推廣之用，並不會出現於發展項目的任何建築圖則、業權文件或其他法律文件內。

*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(不計算入實用面積內)，是按照《一手住宅物業銷售條例》附表2第2部計算得出的。

①所指之地點、建築物、商舖及設施並非發展項目的一部分，不一定位於適用於發展項目的分區計劃大綱圖的範圍之內，亦與賣方及發展項目無關，僅供參考。相關地點、建築物、商舖及設施等可能不時更改，賣方就相關地點、建築物、商舖及設施等並不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。

③乘坐港鐵東鐵綫沿北行路線經港鐵羅湖站及港鐵落馬洲站前往深圳，僅供參考。資料來源：港鐵網站<https://www.mtr.com.hk> (資料於2025年3月擷取)。資料僅供參考。

④住宅物業的裝置、裝修物料、設備及家具(如有)之提供以買賣合約條款及條件為準，詳情請參閱售樓說明書。賣方保留權利更改及/或以其他裝置、裝修物料及設備代替本廣告/宣傳資料內所述的裝置、裝修物料及設備。一切以政府相關部門最後批准者及買賣合約條款及條件為準。發展項目的住宅物業內實際提供的裝置、裝修物料、設備、潔具、電器及家具(如有)等可能與本廣告/宣傳資料所載的不同，所述品類之裝置、裝修物料、設備、潔具、電器及家具(如有)等未必適用於發展項目所有住宅物業。有關發展項目住宅物業之詳細資料及交接標準的裝置、裝修物料及設備，請參閱售樓說明書。