



# TWO BEDFORD PLACE

An Exquisite Workspace for  
the Finest Lifestyle





75 BEDFORD ROAD

# STRATEGIC LOCATION

西九策略位置 都會核心地利

傲據西九龍的策略位置，毗鄰奧運站一帶商業圈，TWO BEDFORD PLACE 佔據都會核心地利，更位處政府市區重建的油旺研究核心地段，早著先機區域變天。矗立必發道與合桃街交界的 TWO BEDFORD PLACE，與集團於同一街道新建的地標式甲級商廈項目 ONE BEDFORD PLACE，同為劃時代的傑作。幾何線條構成的獨特外型，與一般工業大樓截然不同；樓高28層\*，提供70個新型工作室，標準樓層工作室建築面積644呎至860呎，間隔靈活，更設專屬洗手間、智能操作系統等設備，勢成新型工作室完美示範。



註1  
\*不設4樓、13樓、14樓及24樓；不包括天台。

# VIBRANT COMMUNITY

## 坐享地區發展優勢 擁抱油旺活力社區

TWO BEDFORD PLACE 毗鄰奧運站商業圈以及旺角太子一帶，前者商廈、銀行、食肆林立，更有奧海城等重點商場；後者為九龍區最熱鬧繁盛的區域之一，眾多不同類型的購物商場及消費熱點匯聚，如朗豪坊、MOKO新世紀廣場、T.O.P、THE FOREST等，應有盡有。

而項目位處的西九龍近年不斷發展，其中太子至深水埗一帶已變成新興文青社區；大角咀重建不斷、區域大變天；西九龍文化區更一躍成為全球矚目的文化藝術新天地，締造香港的城市新景象。

同時，項目所在之處正位於市建局公布的「油旺地區規劃研究報告」（「油旺研究」）的重點規劃社區之內<sup>2</sup>，坐擁因應市區重建大計而來的未來發展優勢。



根據「油旺研究」內容<sup>2</sup>，油旺一帶將重塑成為一個宜居、可持續發展、多元化以及活力充沛的都市核心圈，更會強化其作為代表香港潮流文化和傳承特色的區域。其中，項目位處的大角咀及太子一帶，將透過興建綠色走廊、高架行人網絡、增建公共休憩空間及綠化空間等綜合社區發展措施，塑造嶄新而優質的公共城市空間，逐步由過往的傳統工業用途集中地，發展成全新的「綠悠社區」。同時，項目亦受惠於毗鄰旺角區「動力商貿區」的延伸發展<sup>2</sup>，帶動多元商機，更新整個油旺地區的發展前景，項目的升值潛力自然被看高一線<sup>3</sup>。

## 市建局市區更新規劃試點研究範圍<sup>2</sup>



## 協同效應 街道新景象

TWO BEDFORD PLACE 為外型獨特並飾以垂直綠化外牆的嶄新建築，數個街號之隔的 ONE BEDFORD PLACE 則為線條俐落、擁抱當代嶄新設計美學、屢獲殊榮的全新甲級商廈。如此標誌性的兩幢建築同時矗立於必發道之上，必將為街道環境帶來重大的轉變，引領附近一帶的社區增值。配合大角咀一帶以「綠悠社區」為前提的大型重建規劃<sup>2</sup>，定必為區內帶來全新景象。



# IMPECCABLE CONNECTIVITY

貫通東西南北 緊密交通網絡

TWO BEDFORD PLACE 位置優越，交通配套完善，無論以公共交通工具或駕車代步，均可輕鬆穿梭全港各區。只需8分鐘<sup>5</sup>起，便可步抵5個相鄰的核心港鐵站，接通觀塘綫、荃灣綫、東涌綫、屯馬綫及東鐵綫，迅達全港各區；此外，駕車前往本港各核心商區同樣只需6分鐘<sup>6</sup>起，更可在30分鐘<sup>6</sup>內前往各個往返國內及通往全球的核心樞紐，接通全世界。



**6 分鐘車程<sup>6</sup>起**  
連繫各大商貿區

6 分鐘 <sup>6</sup>	尖沙咀 海港城	7 分鐘 <sup>6</sup>	西九龍 ICC環球貿易廣場	9 分鐘 <sup>6</sup>	中環 ifc國際金融中心	12 分鐘 <sup>6</sup>	觀塘 apm創紀之城	14 分鐘 <sup>6</sup>	鰂魚涌 太古坊
-------------------	------------	-------------------	------------------	-------------------	-----------------	--------------------	---------------	--------------------	------------

便捷前往核心樞紐

國內往返 · 通往全球

5 分鐘 <sup>6</sup>	高鐵西九龍站 接通國內高鐵網絡	22 分鐘 <sup>6</sup>	港珠澳大橋 香港口岸	22 分鐘 <sup>6</sup>	香港國際機場	30 分鐘 <sup>6</sup>	深圳灣口岸
-------------------	--------------------	--------------------	---------------	--------------------	--------	--------------------	-------



用戶更可享用來往必發道  
ONE BEDFORD PLACE 及港鐵南昌站 V Walk 的穿梭  
巴士<sup>7</sup>，車程只需約5分鐘<sup>6</sup>，  
盡享便利。

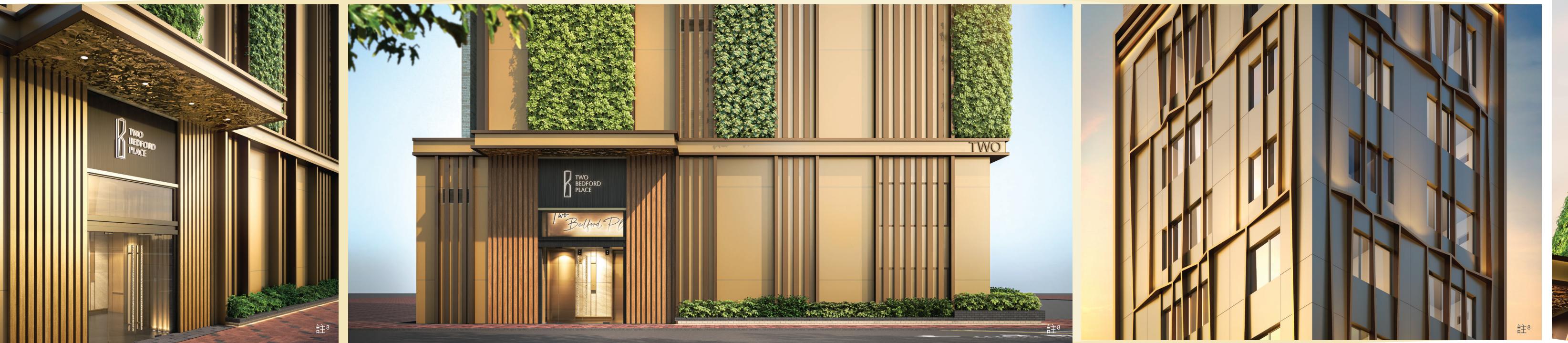


# ICONIC ARCHITECTURE

## 非凡建築設計 屢獲殊榮

有別於一般工業建築，TWO BEDFORD PLACE 外牆飾面為古銅色拼搭香檳金的幾何線條，凹凸有致，以其修長的外型，配合低層約8米高的垂直綠化牆身，展現當代建築美學之餘，更為街道帶來一抹清新綠意<sup>10</sup>。項目樓高28層\*，坐落於必發道與合桃街的交界，建築師特意把單位規劃於面向街道的位置，令室內盡享自然光線，匠心獨運。

非凡矚目的建築外觀以及各樣設計巧思，更為 TWO BEDFORD PLACE 帶來多項殊榮，其中包括：



\*不設4樓、13樓、14樓及24樓；不包括天台





## SIMPLE ELEGANCE

室內設計 簡約時尚 重新定義新型工作室

TWO BEDFORD PLACE 的室內公共空間設計，貫徹大樓外型的時尚風格，重新定義摩登新型工作室。地下電梯大堂設計簡約卻具有富現代感的高貴，天然石材質感的牆身配以金屬裝飾線，完美呼應外牆建築設計；而標準樓層的電梯大堂同樣以金屬線條配襯木系色調，大方俐落。大樓內設兩部電梯，可直達各樓層，升降機內更設 QR CODE 認證及非接觸式按鍵，方便衛生之餘，保安更為嚴密可靠<sup>10</sup>。





## AMPLE FACILITIES

多元設施 平衡工作生活

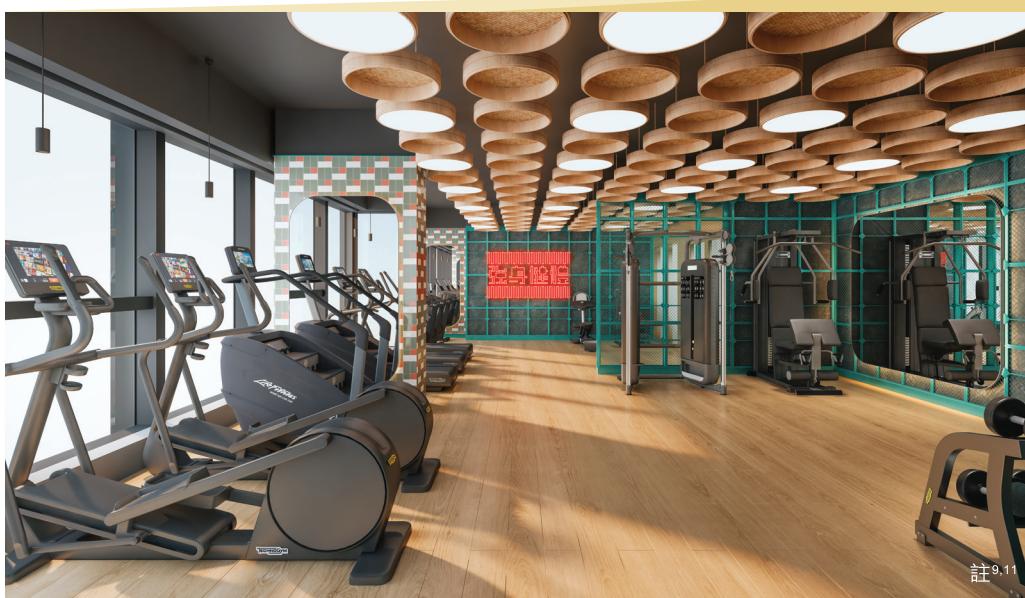
現代人著重工作與生活的平衡，TWO BEDFORD PLACE 的用戶可透過應用程式，預訂毗鄰 ONE BEDFORD PLACE 內的天台花園(備有BBQ設施)、多功能活動室、健身室及會議室<sup>11</sup>，巧妙平衡工作與生活。



## MULTI-FUNCTION CARPARK

實用多用途停車場

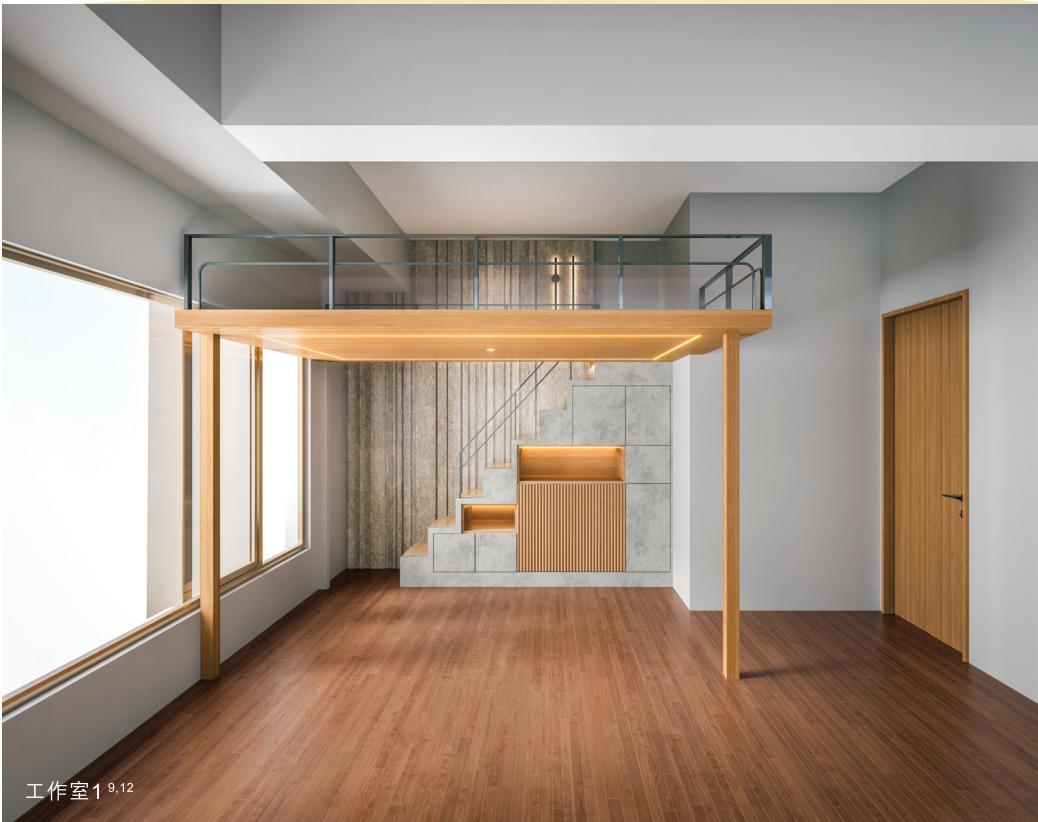
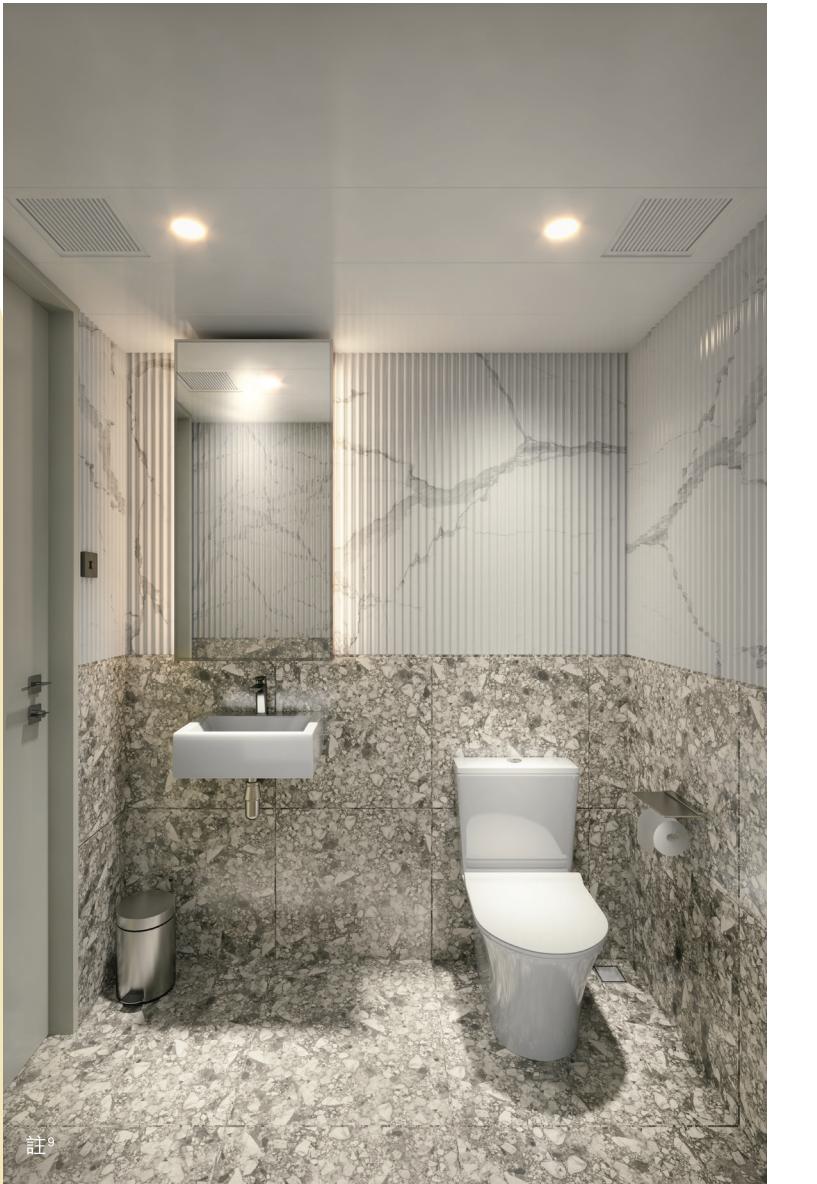
TWO BEDFORD PLACE 的停車場入口面向必發道，可停泊貨車、私家車及電單車，更設電車充電位。



# PRIVATE WASHROOM

## 獨立洗手間 保障私隱

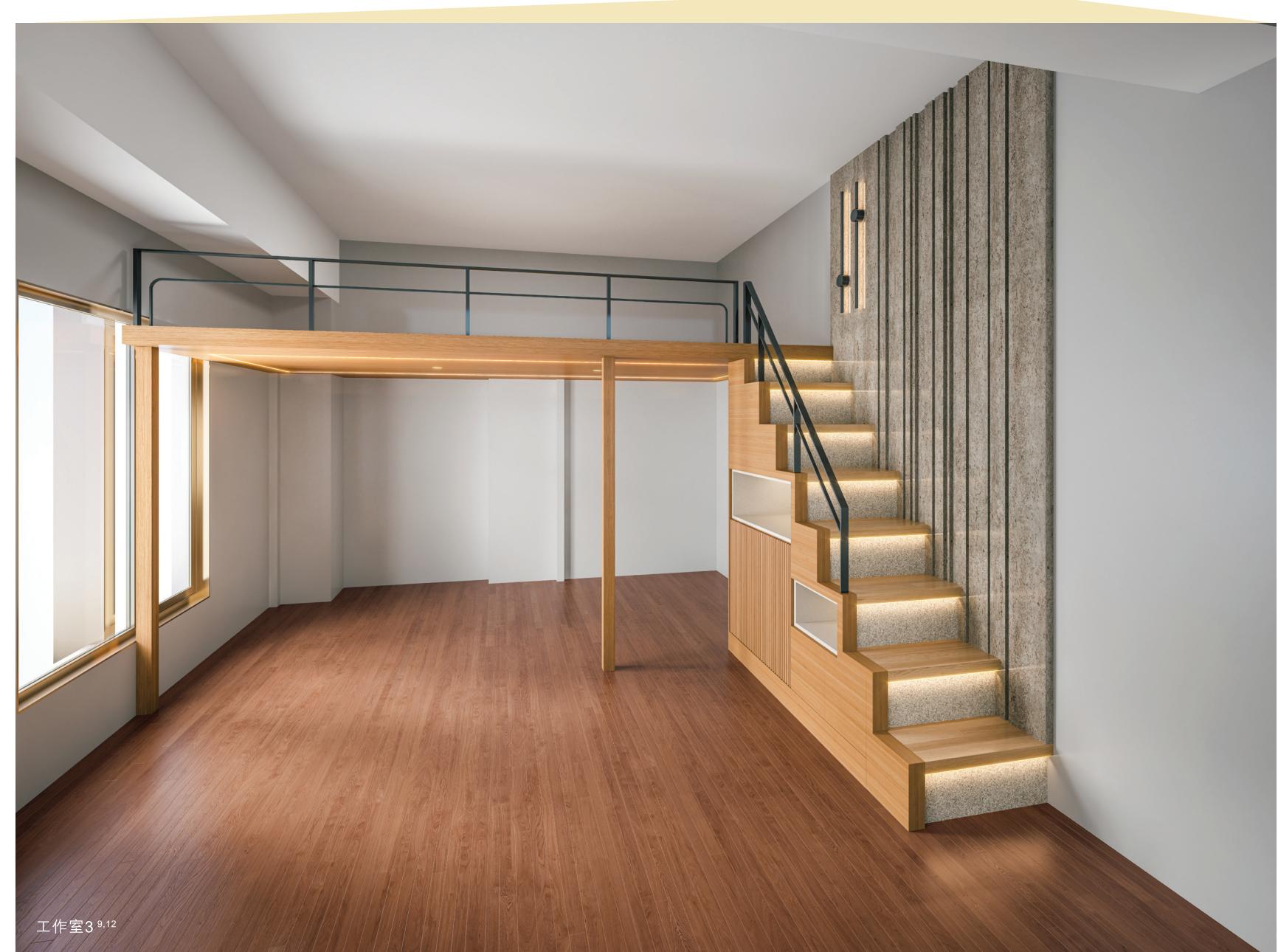
每個工作室均設有專屬的洗手間，方便用戶之餘，更可保障私隱。洗手間採用高級潔具及酒店式設計風格，一絲不苟。洗手間更已配備抽風系統及基本設施，用戶一入伙即可使用，設計妥貼稱心<sup>10</sup>。



# HIGH CEILING

## 高樓底設計 輕鬆加強空間感

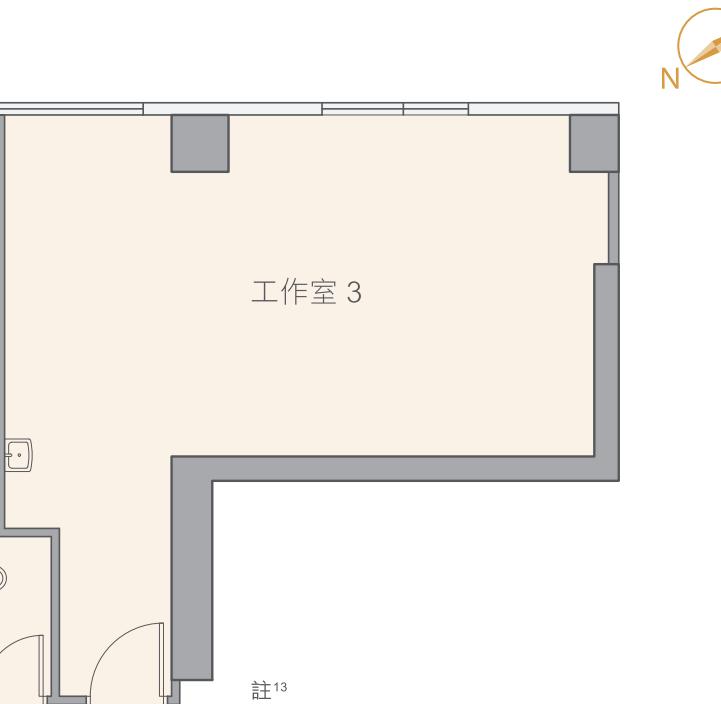
TWO BEDFORD PLACE 的各標準樓層的層與層之間高度<sup>19</sup>為3.5米，頂層的層與層之間高度<sup>19</sup>更高達4.5米，造就寬闊空間感，增設收納空間的可能性，大大提高工作室運用的靈活度<sup>12</sup>。



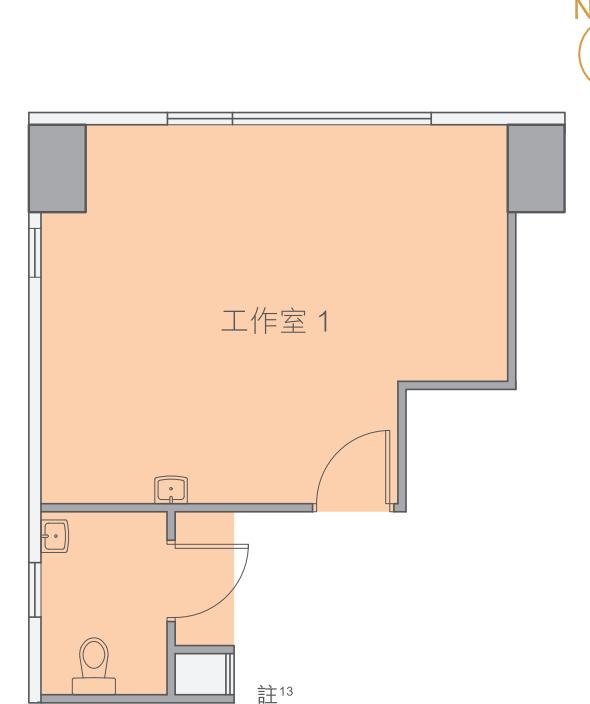
# FLEXIBLE LAYOUT

間隔方正實用 自由空間規劃<sup>12</sup>

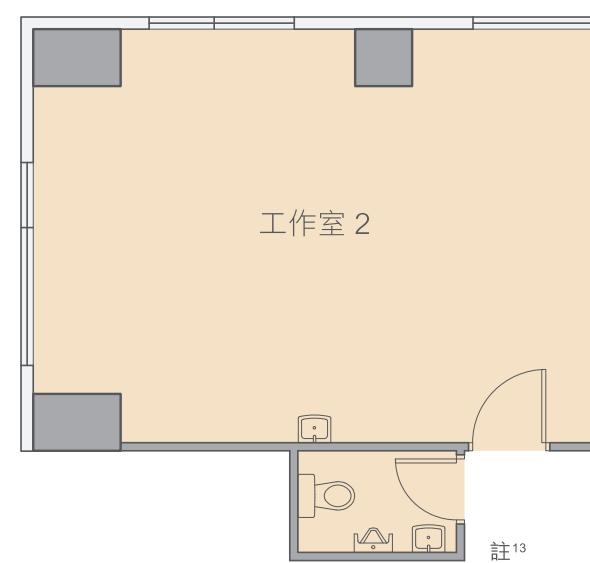
TWO BEDFORD PLACE 的標準樓層工作室建築面積由 644 平方呎至 860 平方呎不等，間隔方正實用，用戶可按照各自的需求，規劃心儀的理想工作空間<sup>12</sup>。



3D 模型打印及製作工作室<sup>17</sup>  
建築面積：860 平方呎



高級裁縫工作室<sup>17</sup>  
建築面積：644 平方呎



鐘錶/珠寶製作中心<sup>17</sup>  
建築面積：803 平方呎

比例： 0 5米

# FLEXIBLE USAGE OF SPACE

## 靈活拓展額外空間

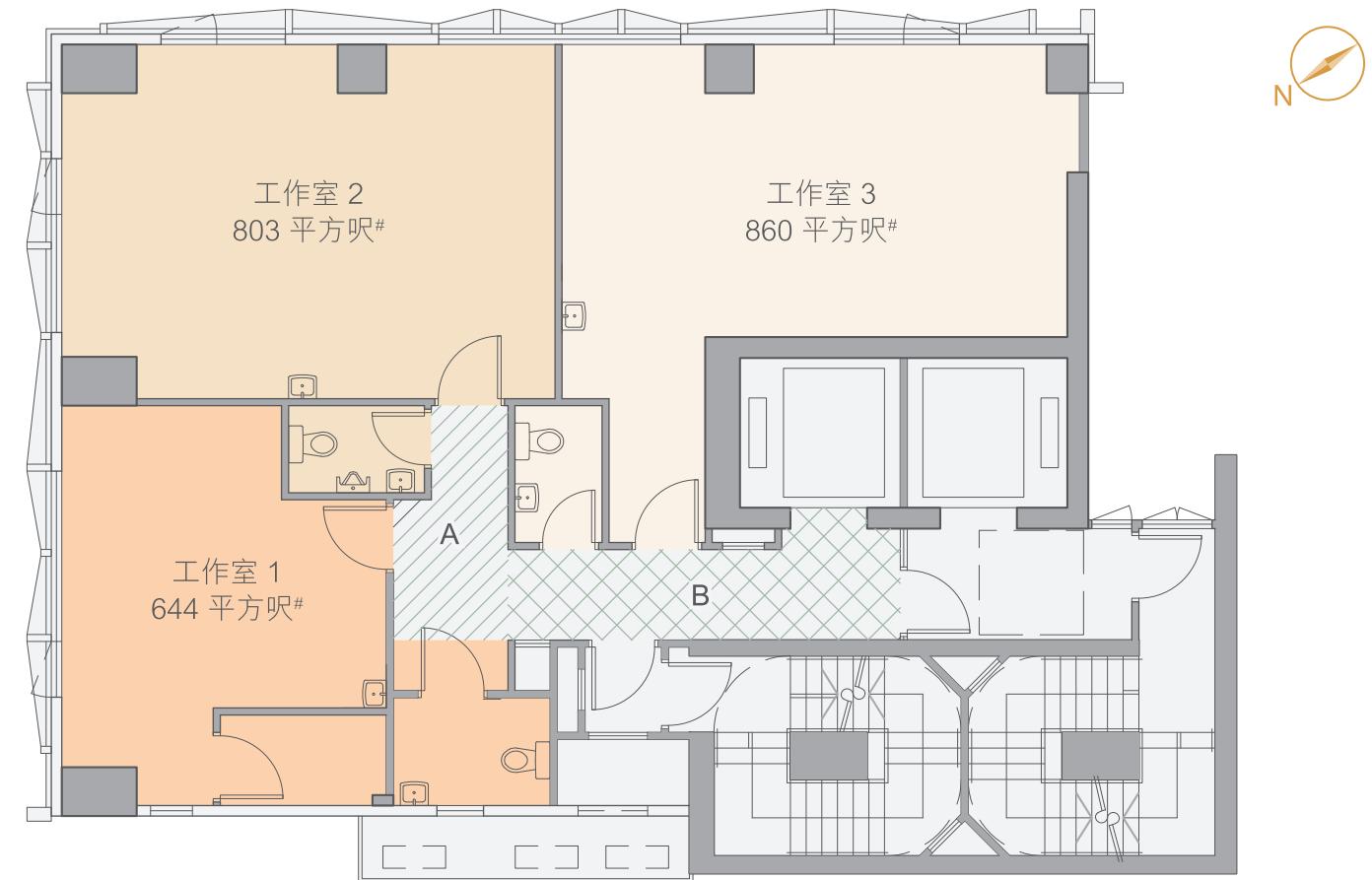
TWO BEDFORD PLACE 標準樓層規劃成3個獨立工作室，若買家併購同層全部工作室，或同層的工作室1及工作室2，更可享用額外空間使用權<sup>14</sup>，空間規劃更靈活自在。

專享額外空間<sup>14</sup>

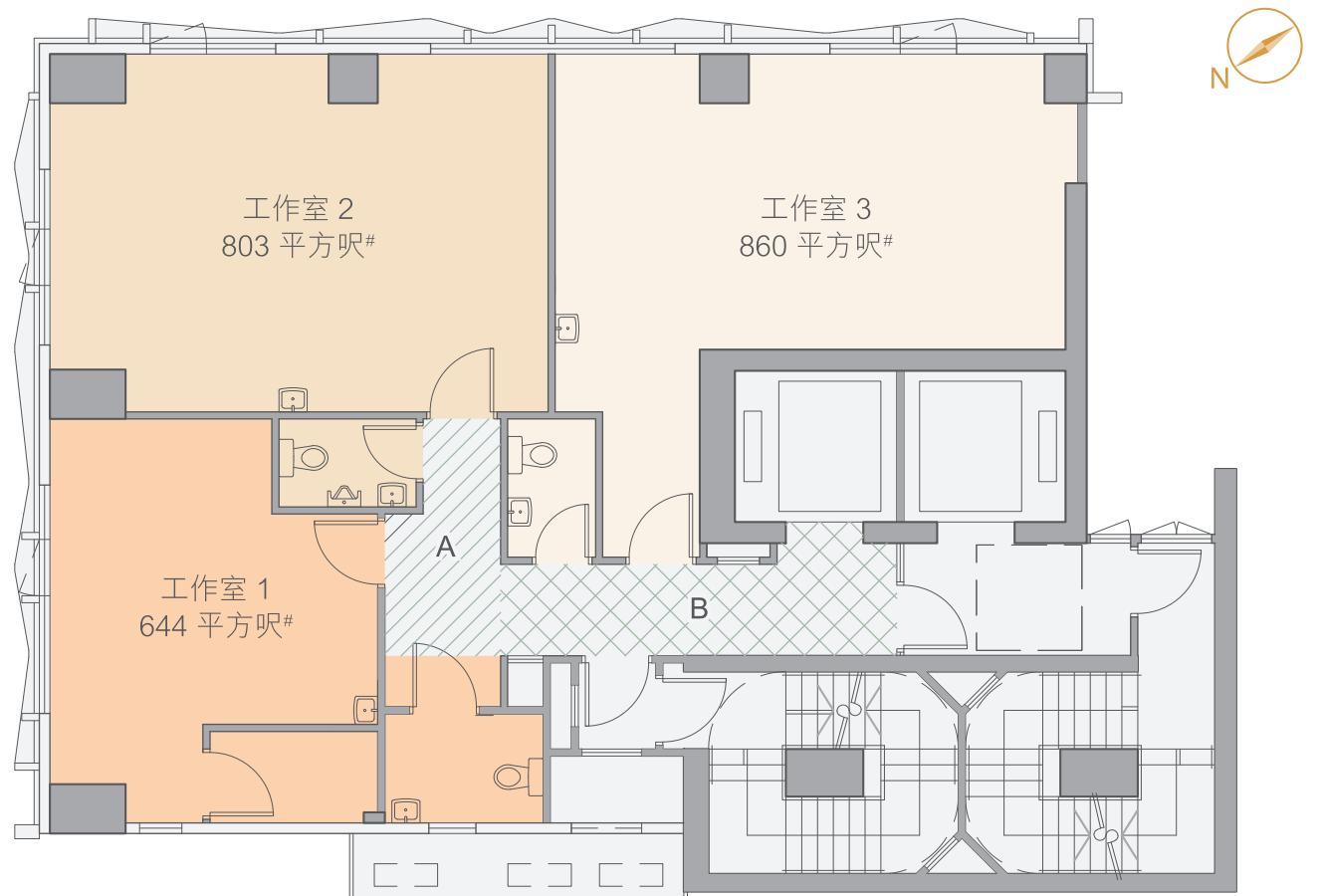
► 工作室1及2：  = 約53呎\*

► 工作室1-3：  +  = 約141呎\*

5樓平面圖<sup>13</sup>

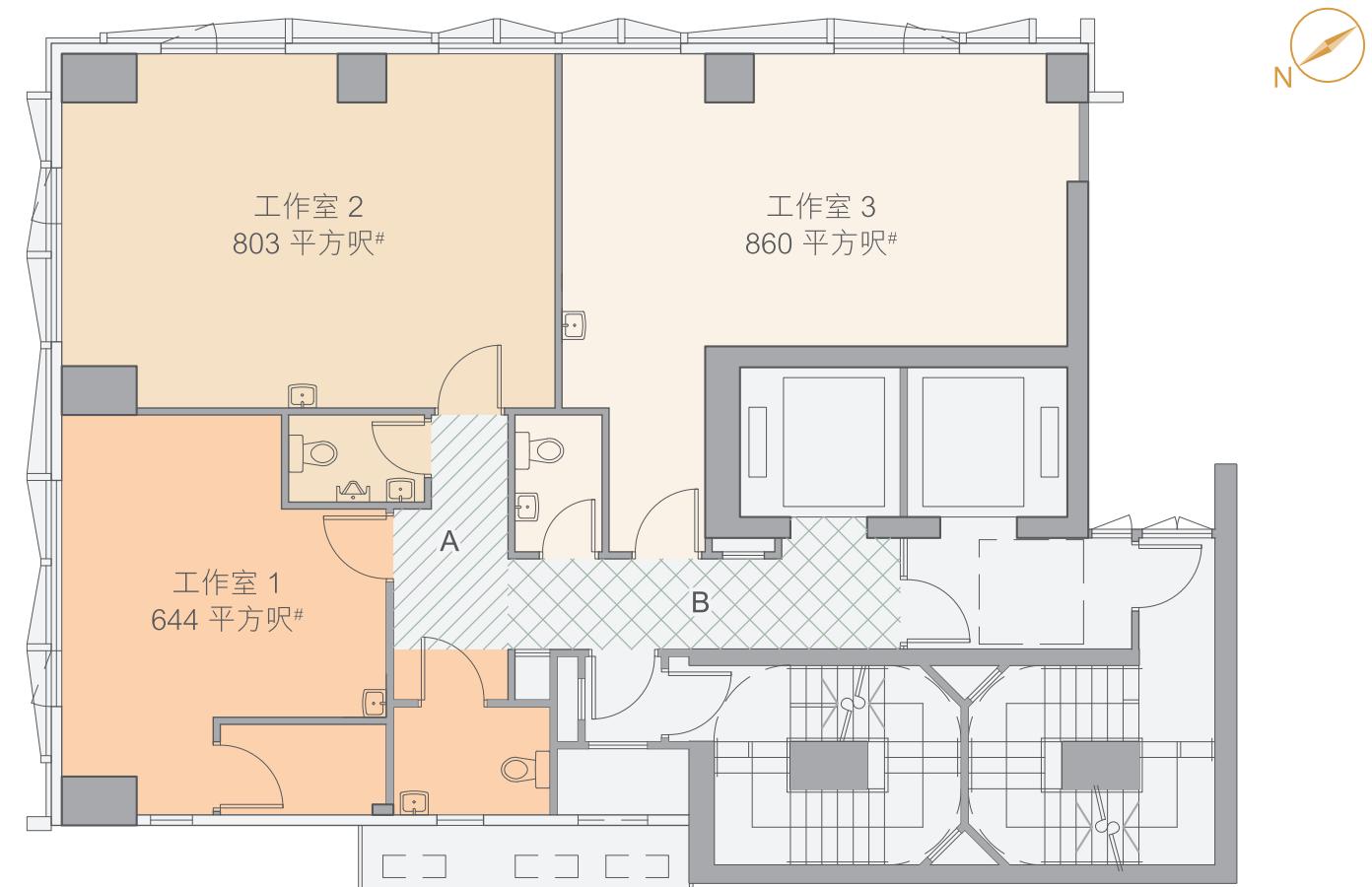


6, 7, 10, 11, 16, 20, 21, 25 & 26樓平面圖<sup>13</sup>



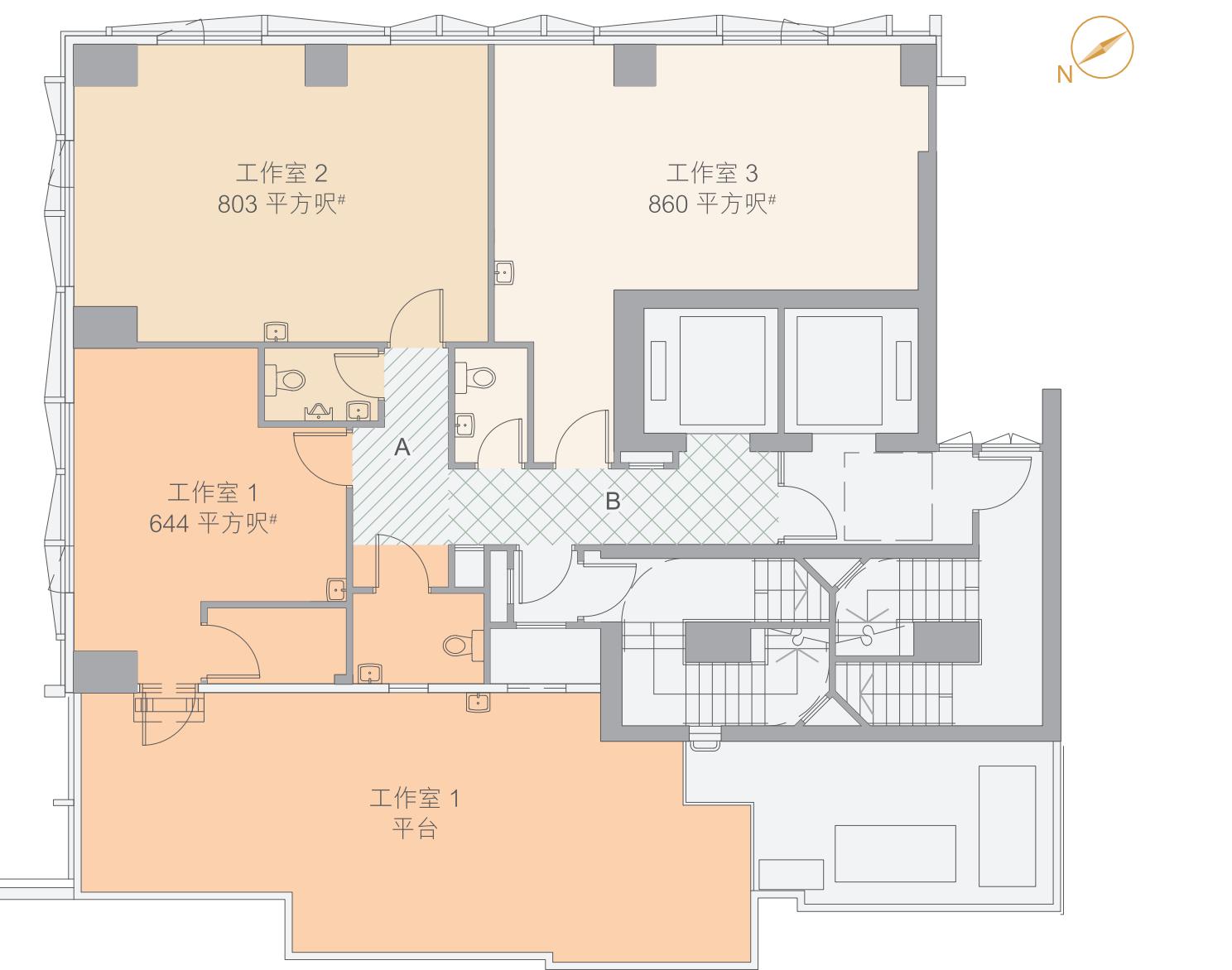
\*專享額外空間按實用面積計算  
#工作室面積按建築面積計算

8, 9, 12, 15, 18, 19, 22, 23 & 27樓平面圖<sup>13</sup>



比例： 0 5米

## 3樓平面圖<sup>13</sup>及私人平台特色單位



專享額外空間<sup>14</sup>

► 工作室1及2： = 約53呎\*

► 工作室1-3： + = 約141呎\*

28樓工作室3亦設有開揚景觀的  
私人平台，舒適氛圍，倍感愜意。

\*專享額外空間按實用面積計算  
#工作室面積按建築面積計算

比例： 0 5米

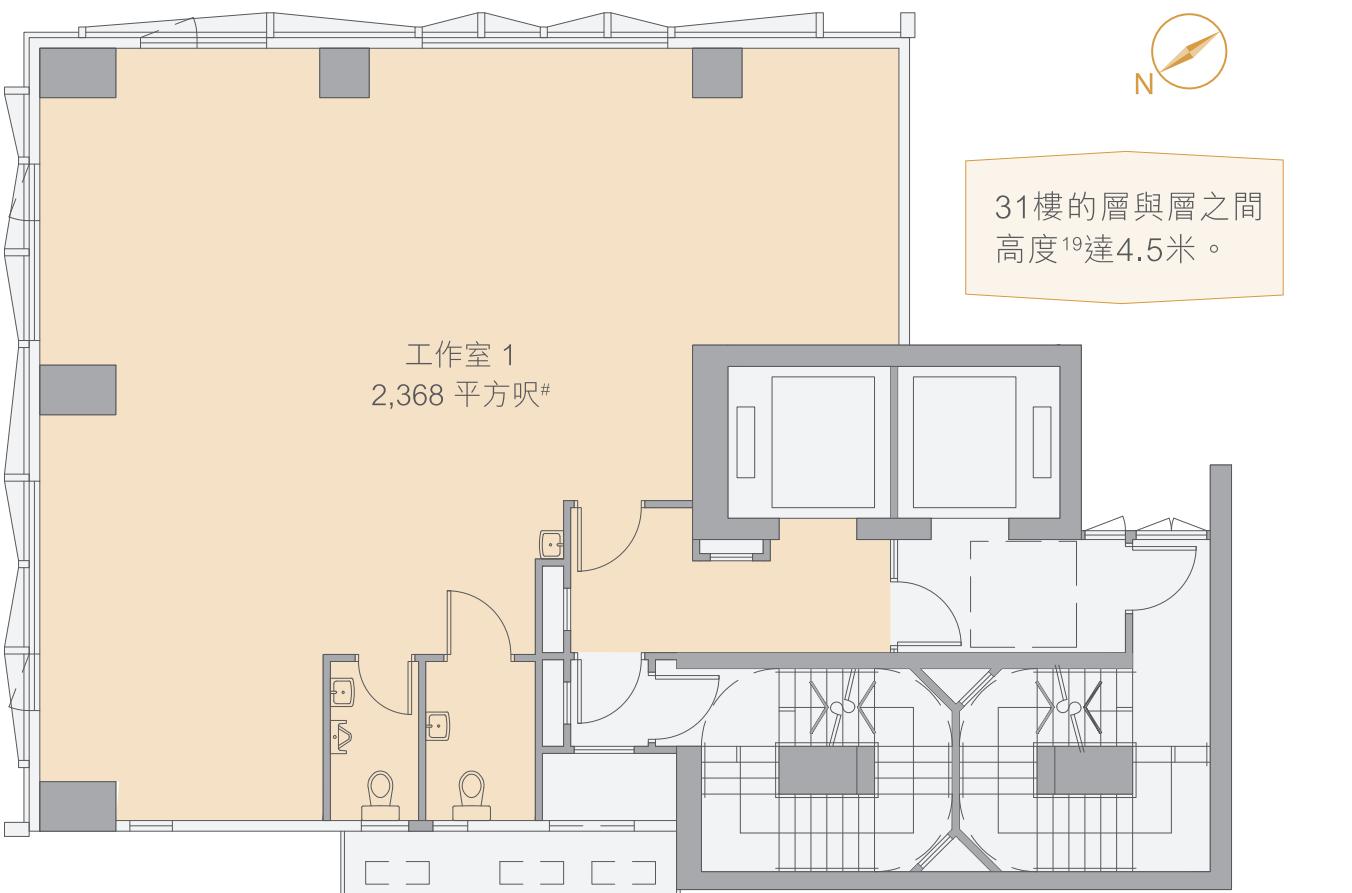
## A SLICE OF TRANQUILITY

城中難尋的寧謐一隅

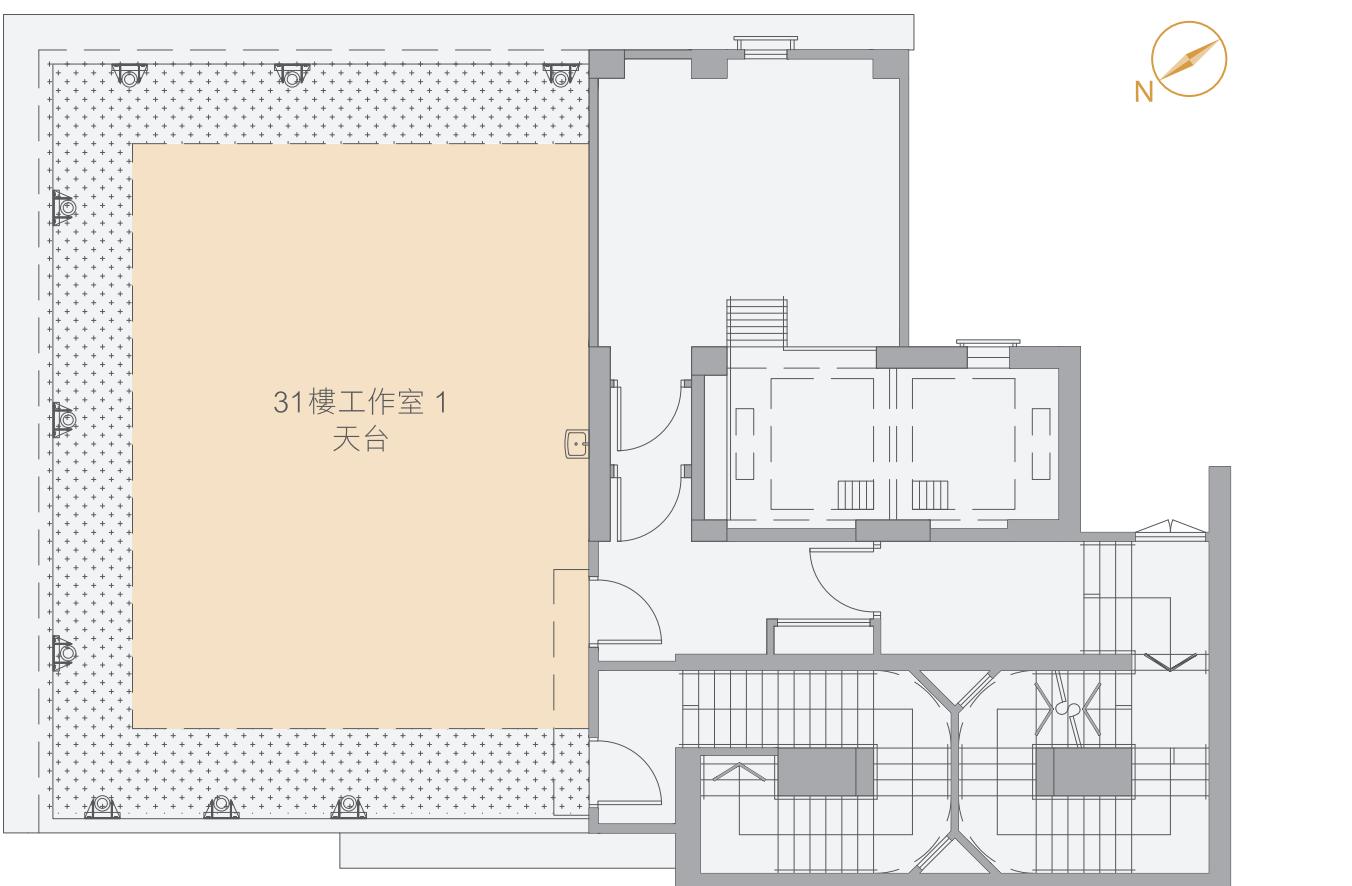
3樓工作室1連戶外私人平台，平台實用面積達477平方呎，與室內空間緊密相連，並以綠化牆為裝飾<sup>10</sup>，既可以用作激發靈感的創作空間，更可以是忙裡偷閒的休憩天地。



## 31樓連專屬天台特色單位



31樓平面圖<sup>13</sup>



天台平面圖<sup>13</sup>

\*專享額外空間按實用面積計算  
#工作室面積按建築面積計算

比例 : 0 5米

## PRIVATE ROOF

569 平方呎專屬天台 用途廣泛

31樓為特色單位，建築面積2,368平方呎，連實用面積569平方呎專屬天台，景觀開揚。天台牆身綴以垂直綠化植被<sup>10</sup>，貫徹設計概念，用戶時刻可享私人愜意的戶外空間。



註<sup>9</sup>

## SECURITY & AI

### 完善保安系統 AI禮賓服務<sup>15</sup>

項目提供24小時全天候保安系統，公共空間均設有閉路電視(CCTV)。另外，項目特別採用AI禮賓系統，訪客可於大堂透過電子屏幕登記進入，或可使用由用戶透過應用程式所生成的QR Code進入，而用戶也可透過應用程式或每個單位內的專屬平板電腦遙距監控訪客的進出。



## SMART WORKSHOP

### 智能系統<sup>15</sup> 管理日常

項目提供5G流動網絡訊號以及WiFi網絡覆蓋，包括地下大堂、停車場、各層電梯大堂等。

而各單位內均配備一個控制智能系統的平板電腦，可操控室內的照明系統，亦可當監控訪客的出入。

用戶更可以透過專屬的應用程式，遙距操控單位內的照明系統，或預訂位於ONE BEDFORD PLACE 的健身室或會議室等設施<sup>11</sup>，締造嶄新的智能工作體驗。



## PROFESSIONAL PROPERTY MANAGEMENT

### 專業物業管理團隊

TWO BEDFORD PLACE 的物業管理服務由擁有超過30年經驗、在港管理超過300個物業的第一太平戴維斯物業管理有限公司(Savills Property Management Limited)所提供之。



註<sup>4</sup>

服務內容全面而廣泛，達六十項之多，其中包括<sup>15</sup>：

#### 工作達人

- ▶ 24小時禮賓及保安服務
- ▶ 智能卡進出
- ▶ LED電子顯示屏
- ▶ 手機無線充電服務
- ▶ 會議簡報器材借用

#### 購物派

- ▶ 收件及寄存大型郵件
- ▶ 手推車借用
- ▶ 環保購物袋提供

#### 精明管家

- ▶ 工作室清潔打掃
- ▶ 一般及大型垃圾回收
- ▶ 垃圾分類服務
- ▶ 行李車借用
- ▶ 安排捐贈二手物資

#### 休閒一族

- ▶ 代訂花束/花籃服務
- ▶ 洗車服務
- ▶ 本地遊資料
- ▶ 自助擦鞋機
- ▶ 伸縮手機自拍支架借用

#### 心急人

- ▶ 安排開鎖服務
- ▶ 智能手機充電器借用
- ▶ 小型維修工具借用
- ▶ 車電池連線借用
- ▶ 雨傘借用

## 媲美甲級寫字樓配套<sup>10</sup>

### 單位地台

水泥批盪地台

### 天花及內牆

乳膠漆

### 層與層之間高度<sup>19</sup>

3/F - 30/F : 3.5米 31/F : 4.5米

### 獨立洗手間

地台及牆身鋪砌高級瓷磚及人造石材，並配備高級潔具及鏡櫃

### 水/電錶設備

水錶房及電錶房設置獨立水電錶

### 通訊設備

多間電訊及寬頻公司供用戶選擇



註<sup>1</sup>

### 單位大門

實心木門，配備智能門禁系統

### 供電

3/F - 30/F : 63AMP(三相)  
31/F : 100AMP(三相)

### 樓面承重

5kPa

### 地址

### 地址

必發道 75 號

### 地段

九龍內地段 7783 號、九龍內地段 7784 號及九龍內地段 7785 號

### 用途

工業

### 單位數目

70

### 標準樓層工作室建築面積

644 平方呎 - 860 平方呎

### 賣方

Joyful Land Development Limited  
LOFTER GROUP 樂風集團

### 發展商

預計落成日期<sup>20</sup>  
2024年9月30日

## 基本資料



註<sup>16</sup>

- 庫存圖片並非於發展項目中任何部份或其附近拍攝，並可能加入電腦合成效果及/或經過電腦修飾處理，亦非用作顯示發展項目之最終狀況、景觀、設施、周邊建築物及環境，與發展項目無關，僅供參考。模擬效果圖只顯示發展項目其中部分的大概狀況，並未顯示(或簡化處理)發展項目附近的道路、建築物及環境，亦未反映可能出現在發展項目外牆之冷氣機、喉管、格柵及其他設施。模擬效果圖中所示的顏色、布局、用料、裝置、裝修物料、設備、燈飾、裝飾物、園景、植物及其他物件不一定會在日後落成的發展項目提供。賣方保留權利變更、修改和更改發展項目的建築圖則及發展項目任何部分的設計、布局、用料、裝置、裝修物料及設備。模擬效果圖顯示純屬畫家對有關發展項目之想像，並不反映發展項目落成時的實際外觀或其最終狀況、景觀及實際周邊環境。模擬效果圖經電腦修飾處理，僅供參考，並不構成亦不應詮釋為賣方對發展項目或其任何部分作出任何明示或暗示的要約、陳述、承諾、保證或合約條款。
- 資料來源：<https://www.ura.org.hk/fi/page/44/13214/Information%20Booklet.pdf> (擷取日期：2024年5月14日)
- 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及/或何時購買任何物業。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及/或何時購買任何物業。
- 庫存圖片並非於發展項目中任何部份或其附近拍攝，並可能加入電腦合成效果及/或經過電腦修飾處理，亦非用作顯示發展項目之最終狀況、景觀、設施、周邊建築物及環境，與發展項目無關，僅供參考。
- 步行時間由工作人員於2024年5月3日實地步行測試得出，僅供參考，實際所需時間受天氣狀況、路面狀況、行走路線及個人步速影響而有所差異。賣方對此並不作出不論明示或暗示的陳述、保證、承諾、要約或買賣合約之條款及條件。
- 所述之車程僅供參考。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、個人因素及/或其他相關因素而有所不同。  
資料來源：<http://www.google.com.hk/maps> (擷取日期：2024年5月14日)
- 所述之穿梭巴士服務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。有關服務於發展項目入伙時未必能即時提供及不一定提供，或有可能取消、更改或收費，亦未必適用於所有單位。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。
- 模擬效果圖只顯示發展項目其中部分的大概狀況，並未顯示(或簡化處理)發展項目附近的道路、建築物及環境，亦未反映可能出現在發展項目外牆之冷氣機、喉管、格柵及其他設施。模擬效果圖中所示的顏色、布局、用料、裝置、裝修物料、設備、燈飾、裝飾物、園景、植物及其他物件不一定會在日後落成的發展項目提供。賣方保留權利變更、修改和更改發展項目的建築圖則及發展項目任何部分的設計、布局、用料、裝置、裝修物料及設備。模擬效果圖顯示純屬畫家對有關發展項目之想像，並不反映發展項目落成時的實際外觀或其最終狀況、景觀及實際周邊環境。模擬效果圖經電腦修飾處理，僅供參考，並不構成亦不應詮釋為賣方對發展項目或其任何部分作出任何明示或暗示的要約、陳述、承諾、保證或合約條款。
- 模擬效果圖顯示純屬畫家之想像，僅供作參考之用。圖中所顯示的裝置、裝修物料、設備、裝飾物、設施、傢俱、器材、燈光、植物、擺設、藝術品及其他物件僅作參考用途，不一定會在日後發展項目落成後提供及/或與交樓標準或實際狀況不同。部分喉管、管線、冷氣機、機電設施等並無於模擬效果圖顯示。賣方保留變更、修改和更改設計、布局、用料、裝置、裝修物料、設備、間隔和用途的權利。此模擬效果圖經電腦修飾處理，僅供參考，並不構成亦不應詮釋為賣方對發展項目或其任何部分作出任何明示或暗示的要約、陳述、承諾、保證或合約條款。裝置、裝修物料及設備之提供以買賣合約條款作準。
- 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。所述之設計、裝置、裝修物料及設備未必適用於所有或任何單位。裝置、裝修物料及設備之提供以買賣合約條款作準。發展項目設計以相關政府部門最終批准作準。
- 賣方擬與毗鄰發展項目之擁有人簽立授予地役權或權利的契據，以獲取授予使用毗鄰發展項目中的部分（或非全部）康樂地方及設施的權利，而相關管理、維修及保養開支將由兩個項目之單位業主共同分擔。位於毗鄰項目之康樂地方及設施於發展項目入伙時可能尚未落成及/或未能即時啟用。有關安排受限於上述授予地役權或權利的契據及發展項目及毗鄰項目各自之公契，以及發展項目及毗鄰項目各自之管理公司不時之決定。毗鄰項目之康樂地方及設施可能需收取費用方可使用。毗鄰項目之擁有人保留權利變更、修改和更改康樂地方及設施的設計、布局、間隔、用途及名稱。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。所述之安排純屬賣方構思，賣方不就其提供、服務時間、收費及其他細節作出任何要約、承諾、陳述或保證。
- 所述之設計僅為賣方透過傢具及裝置使用物業空間之方案或構想，並不反映發展項目所有或任何物業之交樓標準，亦非建議於物業內進行任何間隔改動工程。所述或所示之設計、裝置、裝修物料及設備未必會於發展項目任何物業內提供。改動物業任何內部間隔、門，或物業之不同裝修、使用、改動等可能受相關法律法規或公契所限制或需要相關部門或發展項目管理人同意或批准方可進行。特此建議準買家就此向有關專業人士查詢。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。
- 平面圖註釋1. 圖則經簡化處理，有關物業的面積及平面圖等詳情，請參閱最新已批准的建築圖則。2. 平面圖所示之裝置及設備如洗滌盤、坐廁、面盆等只供展示其大約位置而非展示其實際大小、設計及形狀。3. 賣方保留權利改動建築圖則，以修改發展項目或其任何部份之設計、布局及設計用途、單位及/或其任何部份之面積、間隔和編號。平面圖展示的設計、布局及設施僅供參考，一切資料以有關政府部門最後批准之圖則為準。平面圖上所有室內及室外之布局、設計、間隔、陳設、裝修、裝置、裝飾、設備等僅供參考，並以入伙時所提供之設計、布局及設施以政府有關部門最終批准的建築圖則為準，且受制於買賣合約之條款。4. 不設4樓、13樓、14樓 及24樓。
- 擁有同層全部工作室或同層之工作室1及工作室2之業主之「尊享額外空間/面積」的獨有專屬使用之權利受發展項目公契條款及所有適用的法律及規則所約束，及受制於管理人施加的條件和要求。賣方並不作出任何不論明示或隱含之要約、承諾、陳述或保證。詳情請參閱發展項目公契。
- 上述保安系統、AI禮賓服務、智能系統、物業管理服務等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及/或期數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。
- 此地圖不按照比例製作，並經電腦修飾及簡化處理，並非用作顯示發展項目、周邊環境、街道、路線、隧道、車站、建築物、設施及相關區域的實際位置之用，亦不反映發展項目與各地點、街道、路線、隧道、車站、建築物、設施及相關區域的實際距離。地圖並不構成亦不得詮釋為賣方作出任何不論明示或隱含之陳述、承諾或保證。發展項目周邊地區之建築物、設施及環境可能不時改變，所述資料亦可能因而變得不再適用。賣方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。
- 本廣告/宣傳資料所展示的特定用途及/或用途改變受相關之法律、法規及/或公契所限制，及/或可能需要相關政府部門及/或發展項目管理人同意或批准，方可進行。買方須自行安排獲取政府有關當局(包括但不限於屋宇署)的同意及批准(如需要)，並遵守相關條件。賣方並不表示或保證物業適合用所展示的用途，亦不表示或保證買方可獲取有關當局的同意或批准(如需要)。買方須就此自行作出獨立調查及判斷，建議買方聘請獨立及專業人士作諮詢及獲取意見。
- 相片及圖像拍攝地點並非發展項目所在地或其周邊地區並經過電腦修飾處理。有關相片、圖像並不反映發展項目或其周邊地區環境、實際景觀及附近的設施，不構成亦不能被視為賣方或任何其他人士作出任何不論明示或暗示的陳述、保證、承諾、要約或買賣合約之條款及條件。發展項目或其周邊地區環境、實際景觀及附近的設施會不時改變，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設施有較佳了解。
- 「層與層高度」指該樓層之石屎地台面與上一層石屎地台面之高度距離。所述數值僅供參考。由於設計原因，所述之數值未必適用於所有工作室或個別工作室之所有部分，個別工作室可能有多於一個層與層高度。部分工作室天花有跌級樓板、天花假陣及/或假天花。
- 預計落成日期僅供參考，以買賣合約條款為準，並受買賣合約所允許的任何延期所規限。



LOFTER GROUP  
樂 風 集 團