

便 箋

由：差餉物業估價署署長

致：銓敘司

檔號：(30) in L4 / G

來函檔號：(5) in PSU/SC/85 IV

電話：5-7957600

日期：一九八七年一月五日

日期：29.12.86

薪酬水平調查

自上述來函及 Jackson & Heath 的電話通話，得悉銓敘司要求本人對仲量行與本署的估價數字互有出入一事置評。

2 本人未有接觸過仲量行，不知該公司估價時以什麼為根據或理論基礎，因此甚難評論。本人已用紅筆在仲量行報告書上更正事實資料錯誤的地方，在八六年十二月十三日連同便箋送還。現為更詳細闡釋本署的估價結果，及提出仲量行與本署數字差異的可能原因，本人謹評論如下：一

2.1 估價的根據

本署的估價，乃根據來函指示，以八六年八月一日為準，其中並無包括差餉及管理費，但假設有使用車位。

本署是根據單位在公開市場應可收取的合理租金進行估價，並引用八六年八月一日左右市場上租出類似單位的租金為根據。這些類似單位是盡可能選自與研究中單位相類的樓宇，一些是政府宿舍同大廈的單位，其餘則是毗鄰或附近樓宇單位。

本人認為仲量行採取的態度，較似一個「代理商」多於一個「估價者」，因為他們的估價接近「索價租值」，多過接近確實成交租金；換言之，該公司反映業主的期望，多於實際市價。

2.2 概括評論

很多政府設計興建的樓宇，都有設計和設備過時，房間及／或走廊或雜用間面積過大的弊端。較舊的樓宇固然如此，即使七十年代後期落成的大廈，亦有同樣情況，例如波老道21至25號及畢拉山道111號便是。此外，這些樓宇與類似地點的私人物業相比，管理和保安都較差。

本人認為仲量行的估價並無充份反映這些因素，過份着重單位面積，而忽略間格是否實用及設備是否齊全，例如目前一般私人大廈多設有泳池，但政府樓宇却沒有。

2.3 對個別樓宇的具體評論

本人將依照仲量行報告書第二及第三部份的次序評論，以方便對照。

(甲) 港島區物業

(1) 域多利道550號碧瑤灣第41至44座

碧瑤灣本身有多過足夠的市值租金以作證，支持本人的評值。仲量行的數字並無事實根據。

(2) 薄扶林道94號B碧林大廈

如碧瑤灣一樣，碧林大廈附近樓宇的實際租金，清楚顯示仲量行的估價過高。本人是根據該等實際租金進行估價的。

(3) 沙宣道47號

這座樓宇地點非常優美，本人在估價已充份考慮到。不過，以沙宣道附近樓宇的租金看來，本人認為仲量行的估價略高。

(4) 干德道39號A翠錦園

雖然可以看到海景，但樓宇維修管理欠善，除停車位外全無其他設備。大廈在十二年前落成，外貌比干德道沿

途大部份提供類似功用的私人樓宇為差。若拿同地點面積差不多的三及四睡房單位的租金比較一下，可知仲量行提供的數字估高了很多。

(5) 干德道 1 號遮打台

約在三十年前落成（仲量行說二十年實為不確），地點好，周圍有大片草地。不過單位設計過時，儲物及雜用地方面積過大，裝修陳舊，品質亦差。同地點類似單位的租金比仲量行的估價低很多，完全符合了本人的估價。

(6) 干德道 37 號百事樓

樓齡與設計與遮打台相同，但景色較佳，不過周圍沒有草地，但旁邊有花園。一般評論與遮打台相同。

(7) 麥當奴道 6 至 8 號麥當奴大廈

在 1982 年落成。高層可以眺望海景，但政府單位均在十五樓以下。（本人較早前提交的意見中，已評論過仲量行關於有蓋停車場的假設。）低層景色較高層差很多，而最低數層則完全看不到風景。麥當奴道的蜆殼油站頗接近大廈，故低層單位會受到影響。大廈其他單位的租金，可支持本人的估價。低層單位看不到景色和受到油站騷擾，在租金中有反映出來，但仲量行却似乎未有考慮到這點。

(8) 連道 16 號禮頓山園

甲、乙級單位約在 1950 年落成，丙丁、丁級單位約在 1960 年落成。大廈有一大幅露天地方，在這地方頗算獨特，不過，單位已很陳舊，設計與裝修亦過時，尤其是甲及乙級單位，設計和間格舊式，面積近 300 平方米，只有兩或三間睡房。又雖然大廈有大幅露天地方，但並無提供公用設施。

雖然較大單位在同一地點找不到同等單位證明其租值，但本人估價時，有考慮到提供差不多功用的單位的實際租金。本人經過考慮，認為由於同一地點不乏其他單位出租，仲量行的估價實不大實際。

(9) 跑馬地雲地利道 1、3 號

1984 年底落成，屬於一項合資發展物業其中一部份。地點交通方便，有泳池，條件甚佳。A 座除最低層單位外，其餘均可俯瞰馬場，視野無阻，B 座單位則看到部份馬場。私人租用的 C 座，和鄰近同樣設有泳池的新式大廈的實際租金，均支持本人的估價。（大廈 C 座和鄰近私人屋宇的設計，都較政府的 A、B 座更為實用。）

(10) 睦誠道 60—62 號 AURIZON

樓宇新近落成。本人較早前提交評論時，曾說這等單位是根據新 I 型設計興建，但現在本人知道這些單位實際上都是根據第 II 型設計興建。不過，這只是一項政府標準，對其他方面並無影響。

雖然樓宇間格比其他大部份政府設計的單位較為實用，但與私人樓宇相比則仍較差，結果以較大面積的單位，亦只收到高少許的租金。

此外，大廈並無公用設施，只是一個兒童遊樂場。附近地點單位的市值租金可支持本人的估價數字，同時顯示出仲量行提供的數字過高。

(11) 春暉道 8 號愉富大廈

請注意本人較早前提交的意見有關可售面積一點。仲量行的估價可以接納。

(12) 大坑畢拉山道111號

這裏共有二百四十個單位，由於路途遙遠，地點較為偏僻。樓宇本身有著大型物業的一切缺點，但如泳池或設施等優點則完全沒有。

設計過時，廳／飯廳非常闊大，主人睡房、廚房、雜用間／傭人房亦太大。裝修均已過時，且不美觀。

基於上述原因，本人認為仲量行的估價過高，不切實際。

(13) 藍塘道箕踞坊

雖然樓宇位於受歡迎及交通方便的地點，但附近同等單位的租金可以顯示仲量行的估價過高。本人是根據附近單位的租金進行評值，數字有事實支持。

(14) 聶歌信山道103號聶歌信峽 - -

在1963年落成，兩座樓高12層，兩座高7層。地點偏僻，遠離巴士路線，商店及學校，只有疏落的專線小巴服務。單位面積雖大，但以其提供的功用而言，則設計甚差，屋內有不必要的第二個陽台，雜用間、廚房、傭人房、門廳及走廊過大。雖然環境幽靜，周圍空地廣闊，但司徒拔道沿途有提供的功用差不多，但設計實用得多的樓宇，有些更有泳池及其他設施，這些單位的租金可以顯示仲量行的估價是非常樂觀的。

後面12層高的兩座，低層單位海景視野受阻，而地下單位，即較細的兩睡房或一睡房單位，完全看不到風景。

(15) 山頂文輝道 2、4、6、8、9、11 號

這些樓宇並非如仲量行所說，約在六年前建成，實際年份如下：—

2、4、8、6 號 —— 1964 年落成

11 號 —— 1971 年落成

9 號 —— 1972 年落成

單位屬於典型政府設計，面積雖大，但只有兩或三間睡房。廚房、走廊、雜用間、傭人房均過大，11 號更設有並不實用的第二個陽台，佔用了本可作客廳用的空間。地點理想，附近有商店和正常巴士服務，但同一地點提供功用差不多的私人樓宇單位的租金，則顯然支持本人的估價數字。

註：對聶歌信峽和文輝道單位的相對價值，本人與仲量行持相反的看法。

本人認為雖然聶歌信峽地點幽靜，但仍是文輝道較為優勝，原因如下：—

- (i) 山頂下半部，地點較司徒拔道高尚；
- (ii) 文輝道地區樓宇的租金，比聶歌信峽單位所處的上司徒拔道附近同等樓宇的租金高。
- (iii) 文輝道購物及交通設備優勝得多，亦不似聶歌信山般偏僻。

(16) 賓吉道 30 號 Cloudridge

在 1971 年落成，位於山頂的最佳地點，管理完善，外貌美觀。但缺點是除車位外便無其他設施，沒有升降機上落高層單位，雜用間過大，以致影響其租值。山頂其

他樓齡相若，單位內提供的功用相同，但設有泳池、網球場和升降機上落高層單位的樓宇，其單位租值可以絕對支持本人的估價。

(17) 加列山道 26 號

樓宇地盤擠迫。高層單位可眺望優美景色。由於缺乏紀錄，未能推算出樓齡，但至少也在四十年前建成，大概是戰前樓宇。車位位置不甚方便，但仍可用。以樓齡判斷，這些單位設計過時，而山頂附近樓宇的租金，可以支持本人的租值估價。

(18) 加列山道 12 號山頂樓

1950年左右落成。舊式設計，走廊、雜用間、傭人房和露台面積過大。極大地方只間隔三間睡房。裝修陳舊過時，窗很大，在冷天或天氣壞時是一大弊端，尤其窗門現時已破舊失修。雖然地點理想，面積亦大，但設計平凡，外貌欠佳，很難受到行政人員所歡迎。本人仔細審查過山頂一些較舊的樓宇的租金，同時考慮到山頂樓欠理想的地方，深信本人的估價數字是公平合理。

(19) 波老道 21 — 25 號

1978年落成，鄰近港島學校。地點頗為偏僻，遠離商店，只有一線專線小巴行走，而且在傍晚很早時便停駛。以屋內提供的功用來說，這些單位可說過份大（設計與畢拉山道11號相同），廳非常大，廚房、雜用間及傭人房均不必要的大。同等面積和樓齡的私人樓宇，普遍都最少有四間睡房。在研究租值時，本人參考過交通更方便和地點更高尚的寶雲道和麥當奴道樓宇，提供的功用相等，即三間睡房的單位的租金，證明本人的估價正確。

(20) 天后廟道 200 號慧雅閣 A 座

並無意見——仲量行的估價可以接納。

(21) 山頂柯士甸山道 8、10、14 號

樓齡三十年以上，並非如仲量行所說十至十五年，兩座六層高、一座四層高，後者並無升降機。雖然地點上佳，但單位設計裝修過時，第三間睡房仿如走廊或衣帽間。在柯士甸山道 8 號和 10 號的一半單位，向南視野受到前面大廈阻擋。

山頂較舊式而沒有公共設施的樓宇的租值，足以支持本人的估價數字。

(22) 九龍區及新界區物業

(1) 衛理徑 15、17 及 23 號衛理苑

沒有意見。

(2) 京士柏道 1—12 號花園大廈

仲量行和本人的估價有些微差別。

(3) 京士柏道高級公務員宿舍

環境幽靜舒適，主要因為樓宇範圍內有空地，而單位密度亦低。不過，單位設計和間格均屬過時，廚房、走廊、雜用間及傭人房過大。裝修亦已陳舊。

250平方米的地方只提供兩間睡房，浪費了大部份空間。

仲量行報告書上亦有批評浪費空間這點，但似乎看重「該處是很受政府公務員歡迎的宿舍」多過真正市值。

附近何文田山道和衛理徑的租金可以支持本人的估價數字。

(4) 何文田山道23號

鄰近較新私人發展大廈的實際租金可以支持本人的估價結果。

(5) 筆架山義德道1、3、5號

樓齡二十二年。

畢架山地區樓宇的實際租金顯示仲量行的估價過高。本人是根據該等租金估價的。

(6) 九龍塘歌和老街11號

樓宇管理由私營公司負責，水準良好，但樓宇所處地點擠迫，來往交通十分嘈吵，仲量行報告書亦有說明這點。樓宇保安設備完善，裝有閉路電視，是一個優點，但亦是在這區必需有的設備。

毗鄰類似樓宇的租金顯示仲量行估價過高。

(7) 郝德傑道2、3、4、8、10號

這地點並無宜作比較的出租樓宇，而同樣樓齡和面積的單位更完全沒有。樓宇地點頗為偏僻，公共交通不方便。3號可看到海景，但其餘各座的景色則平平；8及10號遠望一墳場。仲量行提出租值最高26,000元的數字，與新界及九龍這部份其他樓宇的租金並不符合，該數字似乎較適用於交通方便地區一些間格好和管理完善的新式樓宇，而郝德傑道的單位則完全不符合這些條件。

(8) 樂楓徑9—11號怡翠花園

怡翠花園租予私人的單位，和樂楓徑其他類似樓齡和設施的單位的租金，足以支持本人的估價。單位有211平方米，

只提供三間睡房，面積過大。

(9) 沙田樂楓徑 6、10 號

沒有意見。

(10) 廣播道 1 號及 87、89、91 號

雖然 1 號與 87、89、91 號樓齡相差十年，但租值中並無反映出來。這等單位都是設計古舊，缺乏設備，間格又不實用，仲量行在估價時，似乎又再次忽略了廣播道其他眾多樓宇的實例。附近樓宇租金可以支持本人的估價。

(11) 荔枝角九華徑 1—12 號

沒有意見。

(12) 公主道 2—4 號楠氏大廈

這裏交通噪音問題十分嚴重，這點仲量行亦承認，在未來兩年內相信更會惡化。這座樓宇毗鄰共有三層道路。

亞皆老街其他樓宇，包括在同一路口的一座的租金，可以顯示仲量行的估價高出很多。

(13) 西貢萬基台

樓齡十四年，但單位仍是很舒適，不過間格欠佳。這區有很多類似性質的單位或房屋，其實際租金均可顯示仲量行的估價過高，不切實際。

3. 如需要進一步資料，請與 F.G. Heath 先生聯絡。（電話：5-7957670 六月一日以後 5-8957670）。

差餉物業估價署署長

彭敬修