

第二部份——港島區物業

薄扶林域多利道 550 號碧瑤灣第 41 至 44 座

地點

該等物業座落於域多利道向海的一面，可觀賞到怡人的海景。公共交通方面有小巴服務。視乎交通狀況，由該處駕駛汽車到中區約需時二十分鐘。

物業的一般狀況

該處的樓宇主要由私營公司發展，其中有四座政府擁有的物業則於一九七〇年代末期建成。該屋邨設有數種公共設施，例如網球場、游泳池、及數間為該區服務的店舖。

在該處的政府宿舍包括：

97個單位，每個單位的面積約 2,142 方呎（199 平方米），有四間睡房（「丙」級單位）。

對物業的估價及評語

由於該處較為偏僻及近海，因此頗受外籍公務員歡迎。

該處可眺望海景。同時，邨內亦有一些設施，並有公共交通服務。

鑑於上述的原因，本公司認為該處物每個單位月租的現值是港幣 24,500.00 元（港幣二萬四千五百元）。

* * * * *

薄扶林薄扶林道 94 號 B 碧林大廈

地點

該物業位於舊薄扶林道的南面、座落在一個升高的平台上，面向新的薄扶林道。該物業由私營公司在四年前建成，樓高十二層，有極優美的海景。視乎交通狀況，由該處駕駛汽車至中區約需時十五分鐘。

物業的一般狀況 — 1982年落成

該物業由私營公司興建，並由私營公司負責管理。與由政府興建較舊的樓宇相比，該大廈的大堂及公共地方均較為優勝。雖然大廈並無特別的設施，但每個單位都擁有有蓋車位。

該大廈內的政府宿舍包括：

10個大廈單位，每個單位約 1,755 方呎（163 平方米），有三間睡房（「丙」級單位）。

對物業的估價及評語

雖然該大廈位於薄扶林道以上一個升高的平台，但環境仍略為嘈吵。不過，大致而言該大廈亦屬於頗理想的居住地點。

鑑於上述原因，本公司認為該物業每個單位月租的現值為港幣 20,000.00 元（港幣二萬元）。

* * * * *

差餉估價數額 = HK\$14,000 (港幣一萬四千元)

薄扶林沙宣道 47 號

地點

該物業在沙宣道的岔路處一個小斜坡上，位於一個幽靜的死胡同的末端。這些政府發展的物業位於薄扶林最受歡迎的地點之一，優點是環境寧靜、遠眺的風景優美、周圍有翠綠怡人和維修得很好的美化環境。視乎交通狀況，由該處駕駛汽車往中區約需時二十分鐘。

物業的一般狀況 大概在1971、72年左右落成

該物業由政府設計，有兩座三層高的樓宇，共六個單位，樓宇已建成約15至20年。最近該等樓宇的外牆曾進行重新油漆，因此雖然樓宇較舊，但仍保持良好的狀況。樓宇周圍的美化環境維修工作做得很好。地下一層的單位更有個別屬於自己的花園。

這些宿舍包括：

- (I) 1 個約 2,745 方呎 (255 平方米) 的單位，有四間睡房及一個花園 (「甲」級單位) 。
- (II) 1 個約 2,519 方呎 (234 平方米) 的單位，有三間睡房及一個花園 (「甲」級單位) 。
- (III) 4 個約 2,368 方呎 (220 平方米) 的單位，有三間睡房 (「乙」級單位) 。

對物業的估價及評語

該等樓宇位於一條幽靜的死胡同之內，區內主要是低層的高尚住宅樓宇，因此是一個很理想的居住地點。

鑑於上述的原因，我們認為該等物業每個單位的月租現值如下：

- (I) 港幣 33,000.00 元 (港幣三萬三千元) 。
- (II) 港幣 30,000.00 元 (港幣三萬元) 。
- (III) 港幣 28,500.00 元 (港幣二萬八千五百元) 。

* * * * *

半山區干德道 39 號 A 翠錦園

地點

位於干德道的南面，即在極受歡迎的半山住宅區。由於該樓宇建在干德道的平台上，因此大部份的單位均可眺望優美的海港景色。

物業的一般狀況

該樓宇建成至今已約15年，共二十層高。大廈大堂及公共地方的裝修狀況很差。該樓宇並無特別的設施，不過每個單位都有停車場車位，部份車位並有上蓋。此外，有一個兒童遊樂的地方。
(並無任何遊樂設備)

該宿舍包括：

- (I) 20個約 2,174 方呎 (202 平方米) 的單位，每個單位有三間睡房 (「乙」級單位) 。
- (II) 78個約 2,626 方呎 (244 平方米) 的單位，每個單位有四間睡房 (75個「乙」級單位及 3 個「丙」級單位) 。
- (III) 3 個約 2,260 方呎 (210 平方米) 的單位，每個單位有三間睡房 (「乙」級單位) 。
- (IV) 16 個約 2,260 方呎 (210 平方米) 的單位，每個單位有四間睡房 (「乙」級單位) 。

對物業的估價及評語

由於從干德道到中區或香港其他地方的交通非常方便，因此該處是極之受歡迎的居住地點。該處有公共交通服務。樓宇單位寬敞，並有很大的陽台。

鑑於上述的原因，本公司認為該物業每單位月租的現值如下：

- (I) 港幣 26,000.00 元 (港幣二萬六千元) 。
- (II) 「乙」級單位一港幣 31,500.00元(港幣三萬一千五百元) 。
- 「丙」級單位一港幣 30,000.00元(港幣三萬元) 。
- (III) 港幣 27,000.00 元 (港幣二萬七千元) 。
- (IV) 港幣 27,000.00 元 (港幣二萬七千元) 。

* * * * *

半山區干德道1號遮打台

地點

該樓宇座落在干德道的開端，由一條很陡的斜坡通往一個升高的平台，直達該大廈。由於從該處到中區及香港其他地區很方便，因此是很受歡迎的居住地點。

物業的一般狀況

該物業是由政府發展的舊式樓宇，落成至今已約^{三十}~~二十~~年。樓宇分爲兩座，每座樓高十層。樓宇周圍有附屬的園地，有草地、有蓋及露天停車場。

樓宇內有不同大小的單位，不過一般而言，各單位十分寬敞，有很大的陽台及工人房。該樓宇最近曾進行重新油漆外牆的工程。

該宿舍包括：

- (D) 2個約1,561方呎（145平方米）的單位，每個單位有兩間睡房（1個「丙」級單位及1個「丁」級單位）。
- (DD) 8個約1,550方呎（144平方米）的單位，每個單位有兩間睡房（7個「丙丁」級單位及1個「丁」級單位）。
- (DDD) 12個約1,238方呎（115平方米）的單位，每個單位有一間睡房（1個「丙丁」級單位及11個「丁」級單位）。
- (DDV) 3個約1,227方呎（114平方米）的單位，每個單位有一間睡房（1個「丙丁」級單位及2個「戊」級單位）。
- (VV) 28個約2,024方呎（188平方米）的單位，每個單位有三間睡房（21個「丙丁」級單位及7個「丁」級單位）。

單位設計已經過時，儲物和雜用地方過多。

對物業的估價及評語

由於干德道與中區及香港其他商業區十分接近，因此是本港一個極受歡迎的居住地點。遮打台是一座很舒適的建築物，有附屬的美化園地，同時由於樓宇從干德道的路面縮入一段距離，因此不受交通噪音的煩擾。低層的單位可欣賞到部份海景，而高層單位則可對海港的景色一覽無遺。沿著干德道有公共交通服務。

鑑於上述原因，本公司認為該物業每個單位的月租現值如下：

- (I) 「丙」級單位一港幣 18,500.00 元（港幣一萬八千五百元）。
- 「丁」級單位一港幣 18,500.00 元（港幣一萬八千五百元）。
- (II) 「丙丁」級單位一港幣 18,500.00 元（港幣一萬八千五百元）。
- 「丁」級單位一港幣 18,500.00 元（港幣一萬八千五百元）。
- (III) 「丙丁」級單位一港幣 14,500.00 元（港幣一萬四千五百元）。
- 「丁」級單位一港幣 14,500.00 元（港幣一萬四千五百元）。
- (IV) 「丙丁」級單位一港幣 14,500.00 元（港幣一萬四千五百元）。
- 「戊」級單位一港幣 14,500.00 元（港幣一萬四千五百元）。
- (V) 「丙丁」級單位一港幣 24,000.00 元（港幣二萬四千元）。
- 「丁」級單位一港幣 24,000.00 元（港幣二萬四千元）。

* * * * *

半山區干德道 37 號百事樓

地點

該樓宇座落在干德道的南面，可經由一條很陡的斜坡通入一個升高的平台，直達該大廈。~~百事樓與遮打台一樣，有本身附屬美觀的美化園地。~~沿着干德道有便捷的公共交通服務，該處與中區十分接近。大廈旁有一個草地花園，除此之外，地下全層均為停車場。

物業的一般狀況

該樓宇與遮打台的落成日期與設計十分相似，它們都是政府的舊型、傳統式設計的宿舍。由於百事樓所座落的平台很高，因此可俯覽海景。

該宿舍包括：

- (I) 27 個約 2,024 方呎（188 平方米）的單位，每個單位有三間睡房（23 個「丙丁」級單位，4 個「丁」級單位）。
- (II) 10 個約 1,561 方呎（145 平方米）的單位，每個單位有兩間睡房（8 個「丙丁」級單位，2 個「丁」級單位）。
- (III) 13 個約 1,238 方呎（115 平方米）的單位，每個單位有一間睡房（1 個「丙丁」級單位，11 個「丁」級單位，1 個「戊」級單位）。

對物業的估價及評語

由於半山區，尤其是干德道，地點適中，與中區及香港其他商業區十分接近，因此該處是極之受歡迎的居住地點。該樓宇的位置比路面高，環境幽靜，附設的^{一個}美化花園令居住環境更為舒適。該樓宇雖然經已落成很久，但樓宇一般的狀況仍然很好。

設計已經過時一如遮打台一樣

鑑於上述原因，本公司認為該物業每個單位月租的現值如下：

- (I) 「丙丁」級單位—港幣 24,000.00 元（港幣二萬四千元）。
- 「丁」級單位—港幣 24,000.00 元（港幣二萬四千元）。
- (II) 「丙丁」級單位—港幣 18,500.00 元（港幣一萬八千五百元）。
- 「丁」級單位—港幣 18,500.00 元（港幣一萬八千五百元）。
- (III) 「丙丁」級單位—港幣 14,500.00 元（港幣一萬四千五百元）。

「丁」級單位一港幣 14,500.00 元（港幣一萬四千五百元）。

「戊」級單位一港幣 14,500.00 元（港幣一萬四千五百元）。

* * * * *

半山區麥當勞道 6 - 8 號麥當勞大廈

地點

該樓宇位於麥當勞道的開端，界乎花園道的岔路口，^{高層單位}可俯覽優美的海景。該處位於半山區，接近中區，地點適中，為受歡迎的居住地點。

物業的一般狀況

1982年12月落成

該樓宇在近期落成，有48個單位，其中²¹~~13~~個單位是政府的物業。該等單位十分寬敞，有很大的工人房。每個單位均有有蓋停車場車位。十一樓及以上單位有有蓋停車場，其餘單位則用露天停車場。所有政府單位均在十五樓或以下。

該宿舍包括：

(D) 25個約 2,260 方呎 (210 平方米) 的單位，每個單位有四間睡房 (13個「甲」級單位及12個「乙」級單位) 。

對物業的估價及評語

由於樓宇的單位面積大，地點適中，因此是十分受歡迎的宿舍。該大廈可俯覽優美的海景[?]；不過，大廈的前面有其他建築物在興建之中，日後可能阻碍低層單位的視野。麥當勞道沿路有公共交通服務。

鑑於上述原因，本公司認為該物業每個單位月租的現值如下：

(D) 「甲」級單位—港幣 34,000.00 元 (港幣三萬四千元) 。

「乙」級單位—港幣 32,000.00 元 (港幣三萬二千元) 。

* * * * *