

跑馬地連道 16 號禮頓山園

地點

該等樓宇座落在跑馬地較僻靜的地點，本身設有一個很大及特別設計的花園。該等樓宇可經由連道通上一條小路直達。視乎交通情況，由該處駕駛汽車至中區約需時十分鐘。

甲、乙級單位在 1950 年落成
物業的一般狀況 丙、丁級單位約在 1960 年落成

該等樓宇共有三座舊式六層高的大廈，俯瞰海港景色。雖然樓宇較舊，但一般狀況仍然良好。該等樓宇並無特別的公共設施，不過，每個單位均有有蓋停車場車位。單位設計古老過時，尤其是甲及乙級單位，雖然面積不小，但只有兩或三間睡房，設備亦陳舊。

該宿舍包括：

- (D) 12 個約 3,864 方呎（359 平方米）的單位，每個單位有三間睡房（「甲」級單位）。
- (II) 5 個約 3,638 方呎（338 平方米）的單位，每個單位有三間睡房（「甲」級單位）。
- (III) 18 個約 2,088 方呎（194 平方米）的單位，每個單位有三間睡房（12 個「丙丁」級單位及 6 個「丁」級單位）。
- (IV) 1 個約 1,991 方呎（185 平方米）的單位，每個單位有三間睡房，並附設花園（「丙丁」級單位）。
- (V) 1 個約 3,294 方呎（306 平方米）的單位，每個單位有兩間睡房，並附設花園（「甲」級單位）。
- (VI) 1 個約 3,068 方呎（285 平方米）的單位，每個單位有兩間睡房，並附設花園（「甲」級單位）。
- (VII) 6 個約 3,348 方呎（311 平方米）的單位，每個單位有兩間睡房（「乙」級單位）。
- (VIII) 19 個約 1,582 方呎（147 平方米）的單位，每個單位有兩間睡房（15 個「丙丁」級單位及 4 個「丁」級單位）。
- (IX) 1 個約 1,658 方呎（154 平方米）的單位，每個單位有兩間睡房，並附設有花園（「丙丁」級單位）。
- (X) 1 個約 1,076 方呎（100 平方米）的單位，每個單位有兩間睡房，並附設有花園（「丁」級單位）。

對物業的估價及評語

該處地點極佳，尤其是對家中有兒女的家庭，該處是一個理想的宿舍。宿舍周圍有草地及大樹。在煩囂的跑馬地區內，該處可算是一個幽靜的地點。

沿着黃泥涌峽道及禮頓山道均有公共交通服務。

鑑於上述的原因，本公司認為該物業每個單位月租的現值如下：

- (I)「甲」級單位一港幣 38,500.00 元（港幣三萬八千五百元）。
- (II)「甲」級單位一港幣 36,500.00 元（港幣三萬六千五百元）。
- (III)「丙丁」級單位一港幣 21,000.00 元（港幣二萬一千元）。
- 「丁」級單位一港幣 21,000.00 元（港幣二萬一千元）。
- (IV)「丙丁」級單位一港幣 20,000.00 元（港幣二萬元）。
- (V)「甲」級單位一港幣 33,000.00 元（港幣三萬三千元）。
- (VI)「甲」級單位一港幣 30,500.00 元（港幣三萬零五百元）。
- (VII)「乙」級單位一港幣 33,500.00 元（港幣三萬三千五百元）。
- (VIII)「丙丁」級單位一港幣 16,000.00 元（港幣一萬六千元）。
- 「丁」級單位一港幣 16,000.00 元（港幣一萬六千元）。
- (IX)「丙丁」級單位一港幣 17,000.00 元（港幣一萬七千元）。
- (X)「丁」級單位一港幣 11,000.00 元（港幣一萬一千元）。

* * * * *

跑馬地雲地利道 1，3 號

地點

該物業座落在跑馬地雲地利道的南面，俯瞰跑馬地馬場。視乎交通狀況，由該處駕車至中區約需時十分鐘。

物業的一般狀況 1984年底落成

該物業由政府與私營公司合作興建，新近落成，政府擁有其中84個單位。該等樓宇設有公共泳池，管理完善，保安措施良好。與一般傳統式的政府宿舍比較，該處的大廈大堂及公共地方的水準較高。

該政府宿舍包括：

- (I) 42個約 1,650 方呎（153.3 平方米）的單位，每個單位有兩間睡房（22個「乙」級單位及20個「丙」級單位）。
- (II) 42個約 2,004 方呎（186.2 平方米）的單位，每個單位有兩間睡房（22個「乙」級單位及20個「丙」級單位）。

對物業的估價及評語

該處是新落成的合作興建的樓宇，亦是受歡迎的居住地點。該處鄰近購物商場，並可眺望跑馬地及馬場。只有A座(三睡房)可以視野無阻眺望馬場，B座單位(兩睡房)被前面樓宇阻擋。

鑑於上述的原因，本公司認為該物業每個單位月租的現值如下：

- (I) 「乙」級單位—港幣 21,500.00 元（港幣二萬一千五百元）。
- 「丙」級單位—港幣 20,000.00 元（港幣二萬元）。
- (II) 「乙」級單位—港幣 26,000.00 元（港幣二萬六千元）。
- 「丙」級單位—港幣 24,000.00 元（港幣二萬四千元）。

* * * * *

地點

該物業座落在陸誠道的東面，可以俯瞰跑馬地及海港景色。該處現在有數幢新的物業在興建中。視乎交通狀況，由該處駕車至中區約需時二十分鐘。

物業的一般狀況

該物業於新近落成，雖然並無特別的設施，但亦甚受公務員的歡迎。該物業分為兩座，每座有 21 層，總共 84 個單位。

該宿舍包括：

- (I) 84 個約 1,916 方呎（178 平方米）的單位，每個單位有三間睡房（12 個「甲」級單位，36 個「乙」級單位，21 個「丙」級單位，及 15 個「丙丁」級單位）。

新 I 型設計

對物業的估價及評語

大坑是一個頗理想及受歡迎的居住地點。現時陸誠道與白建時道及大坑道連接，因此該處有不少住宅樓宇在興建中。該物業並無特別的公共設施，只有有蓋停車場可供使用。

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) 「甲」級單位一港幣 25,000.00 元（港幣二萬五千元）。

「乙」級單位一港幣 25,000.00 元（港幣二萬五千元）。

「丙」級單位一港幣 25,000.00 元（港幣二萬五千元）。

* * * * *

大坑春暉道 8 號愉富大廈

地點

該物業在春暉道的西面，在大坑道的岔路口。大坑該處地點正發展作為住宅用途。視乎交通狀況，由該處駕車至中區約需時十五至二十分鐘。

物業的一般狀況 1983年落成

該物業以合作方式興建，新近落成，設有游泳池及壁球場。每個單位均有中央空氣調節系統設備，並可在個別的單位內調較溫度。高層的單位可眺望海景，而低層單位則可俯瞰跑馬地。該大廈與一般現代化建築物一樣，各單位的設計良好，並有一個較小的陽台。大廈的大堂及公共地方與一般私人樓宇相仿，但比舊式的政府宿舍較佳。

在該大廈的政府宿舍包括：

26個約 1,615 方呎（ $\frac{150}{115}$ 平方米）的單位，每個單位有三間睡房（「丙」級單位）。

對物業的估價及評語

由於可從大廈的單位觀賞怡人的景色，大廈內亦設有公共設施，因此是理想的居所。不過，由於該區正在發展中，所以有噪音、塵埃及交通問題。

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 21,000.00 元（港幣二萬一千元）。

* * * * *

大坑畢拉山道 111 號

地點

該物業位於大坑畢拉山道的末端。公共交通方面有公共小巴的服務。視乎交通狀況，由該處駕車往中區約需時十五至二十分鐘。

物業的一般狀況

該物業是完全由政府負責發展的大型建屋計劃，於一九七〇年代末期落成。該處有網球場及兒童遊樂的場地。樓宇單位寬敞，有很大的工人房及陽台。所有的單位都有停車場車位。

該宿舍包括：

- (D) 240 個約 2,336 方呎（217 方米）的單位，每個單位有三間睡房（171 個「乙」級單位，64 個「丙」級單位，5 個「丙丁」級單位）。

設計過時，廳極大，廚房、雜用間及傭人地方亦太大。

對物業的估價及評語

由於該物業位於畢拉山的末端，頗為偏僻，不過，該處仍有公共交通的服務。由於該處地點偏僻，因此十分幽靜，部份單位可以觀賞到海景。

鑑於上述的原因，本公司認為該物業每個單位月租的現值如下：

(D) 「乙」級單位一港幣 28,000.00 元（港幣二萬八千元）。

「丙」級單位一港幣 25,000.00 元（港幣二萬五千元）。

「丙丁」級單位一港幣 25,000.00 元（港幣二萬五千元）。

* * * * *

大坑藍塘道箕璉坊

地點

該物業位於箕璉坊，在相等於整條藍塘道的四份之三一段上部的位置，並處於藍塘道的南面。該建築物向北，可遠眺維多利亞港的景色。視乎交通狀況，由該處駕車至中區約需時十五分鐘。

物業的一般狀況 1960年落成,樓高十五層,地下為停車場

該物業為舊式的政府宿舍，並無任何特別的設施。樓宇的外牆需要重新進行粉飾。在該樓宇內共有19個高級公務員宿舍。

該宿舍包括：

- (D) 7 個約 1,638 方呎 (152.2 方米) 的單位，每個單位有三間睡房 (「丙丁」級單位)。
- (II) 8 個約 1,550 方呎 (144 方米) 的單位，每個單位有三間睡房 (「丁」級單位)。
- (III) 4 個約 1,464 方呎 (136 方米) 的單位，每個單位有兩間睡房 (「丁」級單位)。

對物業的估價及評語

該物業為舊式的樓宇，地點比部份其他政府宿舍的交通較為不便。物業內並無特別設施，不過每個單位都有有蓋停車場車位。

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) 「丙丁」級單位一港幣 18,000.00 元 (港幣一萬八千元)。
- (II) 「丁」級單位一港幣 17,000.00 元 (港幣一萬七千元)。
- (III) 「丁」級單位一港幣 16,000.00 元 (港幣一萬六千元)。

* * * * *

地點

位置偏僻

該物業是舊式的政府物業，座落在聶歌信山道的末端，物業周圍有附屬寬大的美化園地。該處有公共小巴的服務。視乎交通狀況，由該處往中區約需時十五至二十分鐘。

物業的一般狀況 1963年落成、兩座高十二層、兩座高七層

該物業屬於傳統式的舊型政府物業，分爲四座，~~每座有七層樓~~。樓宇並無特別設施，不過每個單位都有有蓋停車場車位。樓宇的單位十分寬敞，同時，因爲樓宇處於園地之中，所以環境幽靜。園地的管理完善，有很大的草地與大樹。樓宇的外牆需要進行重新粉飾的工程。

該宿舍包括：

(I) 64個約 2,734 方呎（254 方米）的單位，每個單位有三間睡房（「甲」級單位）。

(II) 14個約 2,508 方呎（233 方米）的單位，每個單位有兩間睡房（「甲」級單位）。

(III) 2個約 1,851 方呎（172 方米）的單位，每個單位有兩間睡房（「甲」級單位）。

(IV) 2個約 1,195 方呎（111 方米）的單位，每個單位有 1 間睡房（「丙」級單位）。

這些單位面積雖大，但從提供的房間看來，則設計較差。缺點包括無必要的第二個對物業的估價及評語 陽台、及雜用間、廚房、傭人房、門廳、走廊過大。

該處是極受政府公務員歡迎的居住地點，尤其是那些家中有兒女的公務員。該處的居住環境十分平靜，部份單位並可觀賞到維多利亞港的優美景色。

鑑於上述原因，本公司認爲該物業每個單位月租的現值如下：

(I) 「甲」級單位一港幣 40,000.00 元（港幣四萬元）。

(II) 「乙」級單位一港幣 36,000.00 元（港幣三萬六千元）。

(III) 「甲」級單位一港幣 27,000.00 元（港幣二萬七千元）。

(IV) 「丙」級單位一港幣 17,000.00 元（港幣一萬七千元）。

* * * * *

地點

該六座政府興建的樓宇座落在文輝道，俯瞰港島的南部。文輝道可經由山頂道與僑福道的岔路口直達。該處是優良的住宅區，視乎交通狀況，由該處駕車往中環約需時十五分鐘。

落成年份：
2.4.8.6 = 1964
11 = 1971
9 = 1972

物業的一般狀況

該物業共有六座由政府興建的樓宇，~~約於六年前建成~~。樓宇除了有蓋停車場之外，並無其他設施。不過，該樓宇內的單位可觀賞南面及東面怡人的景色。

該宿舍包括：

(I) 23 個約 2,734 方呎（254 方米）的單位，每個單位有三間睡房（「甲」級單位）。（全部位於 11 號，在 1971 年落成）

(II) 99 個約 2,164 方呎（201 方米）的單位，每個單位有三間睡房（92 個「乙」級單位，及 7 個「丙」級單位）。

(III) 26 個約 2,034 方呎（189 方米）的單位，每個單位有^兩~~三~~間睡房（22 個「乙」級單位，及 4 個「丙」級單位）。

單位設計差，廚房、雜用間、傭人房太大。11 號有不必要的第二個陽台。
對物業的估價及評語

文輝道是山頂的次級住宅區，不過，仍是頗受歡迎的居住地點。樓宇的周圍很幽靜，同時鄰近亦有購物的商店及交通設施。

鑑於上述的原因，本公司認為該物業每個單位月租的現值如下：

(I) 「甲」級單位—港幣 38,000.00 元（港幣三萬八千元）。

(II) 「乙」級單位—港幣 30,000.00 元（港幣三萬元）。

「丙」級單位—港幣 28,000.00 元（港幣二萬八千元）。

(III) 「乙」級單位—港幣 28,500.00 元（港幣二萬八千五百元）。

「丙」級單位—港幣 26,500.00 元（港幣二萬六千五百元）。

* * * * *

地點

該物業位於山頂最佳的地點，可俯瞰維多利亞港壯觀景色的全貌。視乎交通狀況，由該處駕車往中區約需時十五分鐘。

物業的一般狀況 1971年落成

該物業是舊式的政府宿舍，其設計與沙宣道47號相同。該樓宇雖然並無特別設施，但仍然是十分受歡迎的居住地點。樓宇內的單位十分寬敞，工人房很大。並無升降機往高層。

該宿舍包括：

- (I) 8個約2,519方呎（234平方米）的單位，每個單位有三間睡房（「甲」級單位）。
- (II) 16個約2,368方呎（220平方米）的單位，每個單位有三間睡房（⁶14個「乙」級單位，~~2個「丙」級單位~~）。

對物業的估價及評語

該物業位於山頂著名的住宅區。該等建築物在本身的園地之內，外貌十分美觀、有管理完善的園地，並可眺望壯觀的海港景色。

鑑於上述的原因，本公司認為該物業每個單位月租的現值如下：

- (I) 「甲」級單位—港幣37,000.00元（港幣三萬七千元）。
- (II) 「乙」級單位—港幣35,500.00元（港幣三萬五千五百元）。
- ~~(III) 「丙」級單位—港幣35,500.00元（港幣三萬五千五百元）。~~

* * * * *