

山頂加列山道 26 號

地點

該物業是政府舊型低層式的宿舍，座落在加列山道。該處可觀賞南面優美的風景。宿舍周圍是高級住宅樓宇。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 由於缺乏紀錄，很難推算樓齡。最少在四十年前落成，大概為戰前樓宇。

該物業是舊型低層的政府建築物，外型美觀，落成已有三十五至四十年之久。樓宇的外貌甚富殖民地時代的色彩，惟外牆需要進行重新粉飾。每個單位有一個有蓋停車場車位。

該宿舍包括：

- (I) 1 個約 1,851 方呎（172 平方米）的單位，每個單位有三間睡房（「丙」級單位）。
- (II) 1 個約 1,571 方呎（146 平方米）的單位，每個單位有三間睡房（「丙丁」級單位）。
- (III) 1 個約 1,518 方呎（141 平方米）的單位，每個單位有兩間睡房（「丙」級單位）。
- (IV) 1 個約 1,507 方呎（140 平方米）的單位，每個單位有兩間睡房（「丙」級單位）。
- (V) 1 個約 1,173 方呎（109 平方米）的單位，每個單位有一間睡房（「丙」級單位）。

地盤擠迫，樓宇周圍甚少空間。高層單位可觀望優美風景。
對物業的估價及評語

雖然該舊式政府宿舍需要進行外部粉飾的工程，但其外貌仍然十分美觀。該樓宇可觀賞怡人的風景。由於該處獨處一隅，因此環境十分幽靜。

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) 「丙」級單位—港幣 24,000.00 元（港幣二萬四千元）。
- (II) 「丙丁」級單位—港幣 20,500.00 元（港幣二萬零五百元）。

(III)「丙」級單位—港幣 20,000.00 元（港幣二萬元）。

(IV)「丙」級單位—港幣 19,500.00 元（港幣一萬九千零五百元）。

(V)「丙」級單位—港幣 15,500.00 元（港幣一萬五千零五百元）。

* * * * *

半山區波老道 21 - 25 號

地點

該物業位於波老道的末端，鄰近港島學校。視乎交通狀況，由該處駕車往中區約需時十分鐘。

物業的一般狀況 1978年落成

所有三座樓宇均可眺望壯觀的海港景色。該物業是政府的樓宇，共分三座，地點清靜。物業於一九七〇年代末期落成，現在該等樓宇的狀況尚好。除了有蓋停車場以外，並無其他設施。

該宿舍包括：

- (I) 95 個約 2,314 方呎（215 方米）的單位，每個單位有三間睡房（79 個「乙」級單位，15 個「丁」級單位及 1 個「丙丁」級單位。

就其提供的功用而言，單位面積過大。廳極大，廚房、雜用間、儲入房亦太大。
對物業的估價及評語 同樣面積的私人樓宇通常可提供最少四間房。

該處是一個很受歡迎的政府宿舍，環境清靜，但要往中區或港島其他地方，亦十分方便。

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」級單位一港幣 30,000.00 元（港幣三萬元）。
(II) 「丙」級單位一港幣 30,000.00 元（港幣三萬元）。
(III) 「丙丁」級單位一港幣 30,000.00 元（港幣三萬元）。

* * * * *

北角天后廟道 200 號慧雅閣 A 座

地點：

該物業是新近落成的樓宇，位於天后廟道一條分岔死胡同的末端。樓宇向北，俯瞰維多利亞港及啓德機場。雖然該處較為偏僻，但有很便捷的公共交通設施，包括專線巴士及公共小巴。

物業的一般狀況

該等樓宇是新落成合作興建的物業，有公共泳池及兒童遊樂場地的設施。每個單位都有有蓋停車場車位。在鄰近的寶馬山及云景道有雜貨商店及其他設施。

該政府宿舍包括：

- (I) 30 個約 1,722 方呎（160 平方米）的單位，每個單位有四間睡房（13 個「乙」級單位，16 個「丙」級單位及 1 個「丙丁」級單位）。

對物業的估價及評語

該物業是新式的樓宇，單位的設計美觀，雖然該地點並非著名的高尚住宅區，但仍然是很受政府公務員歡迎的宿舍，尤其是有家室的公務員。交通設施良好，到鰂魚涌郊野公園十分方便。

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」級單位一港幣 19,000.00 元（港幣一萬九千元）。
(II) 「丙」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 18,000.00 元（港幣一萬八千元）。

* * * * *

山頂柯士甸山道 8，10 及 14 號

由於前面有屋遮擋，只有 8 號和 10 號單位是視野無阻，其餘單位只能看到部份風景。

該物業座落在柯士甸山道的北面，位於山頂纜車總站之上。8 號及 10 號樓宇向南，俯瞰南丫島及對開海面的優美景色。14 號樓宇向北，俯瞰海港及九龍景緻的全貌。視乎交通狀況，由該處駕車往中區約需要二十分鐘。

14 號沒有升降機

物業的一般狀況

該物業落成已約^{三十年}~~十至十五年~~。該高級公務員宿舍共有^兩~~三~~座六層高的樓宇。除了有蓋停車場車位之外，並無其他設施。該處與其他舊式政府宿舍不同之處，是這些宿舍只有較小的陽台。雖然樓宇已頗舊，但一般的狀況仍然良好。

該宿舍包括：

(I) ²⁸~~31~~ 個約 2,110 方呎（196 平方米）的單位，每個單位有三間睡房（28 個「丙」級單位及 3 個「丙丁」級單位）。

(II) ²~~4~~ 個約 2,163 方呎（201 平方米）的單位，每個單位有三間睡房（「丙丁^丙」級單位）。

這些單位在 50 年代中期落成，因此設計和裝修都已過時。所謂第三間睡房仿如走廊，至少有四個門口可以進入。

雖然該等宿舍並無任何特別的設施，但它們位於一個著名的住宅區，周圍的環境清靜，又可觀賞優美的景色。

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) 「丙」級單位一港幣 29,500.00 元（港幣二萬九千五百元）。

「丙丁」級單位一港幣 27,500.00 元（港幣二萬七千五百元）。

(II) 「丙丁」級單位一港幣 30,000.00 元（港幣三萬元）。

* * * * *

第三部份——九龍區物業

衛理徑 15，17 及 23 號衛理苑

地點

該新落成的物業位於公主道及海底隧道入口的西面，並與兩者遙遙相對。可經由衛理徑直達該處。在物業的附近有許多運動及文娛活動的會所。視乎交通狀況，由該處駕車往中區約需時十五分鐘。繁忙時間駕車大概需時四十分鐘。

物業的一般狀況

該處是新近落成合作興建的物業，設有公共泳池、壁球場及兒童遊樂場地。

該政府宿舍包括：

- (I) 70 個約 2,006 方呎（186.4 平方米）的單位，每個單位有三個睡房，（28 個「乙」級單位，18 個「丙」級單位及 24 個「丙丁」級單位）。
- (II) 40 個約 1,636 方呎（152 平方米）的單位，每個單位有兩間睡房（20 個「乙」級單位，20 個「丙」級單位）。

對物業的估價及評語

該物業頗受政府公務員的歡迎。不過，據悉該物業的最後粉飾工程水準欠佳，有人曾經為該問題向當局投訴。窗外景色有運動場，也有天橋，牛場和殯儀館。環境頗為嘈吵，亦嗅到牛場的氣味。

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」級單位一港幣 18,000.00 元（港幣一萬八千元）。
- 「丙」級單位一港幣 17,500.00 元（港幣一萬七千五百元）。
- 「丙丁」級單位一港幣 17,000.00 元（港幣一萬七千元）。
- (II) 「乙」級單位一港幣 15,000.00 元（港幣一萬五千元）。
- 「丙」級單位一港幣 14,500.00 元（港幣一萬四千五百元）。

* * * * *

京士柏道 1 - 12 號花園大廈

地點

該物業位於京士柏道的開端與衛理道的分岔路口處。九龍該地區主要是運動場、醫院、學校等機構、和天文台，因此環境平靜。視乎交通情況，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 1964年落成

該物業為舊式的政府宿舍，落成已約^{二十二}~~十五~~年，有四座八層高的樓宇。除了每個單位都有有蓋車位，並無其他設施。

該宿舍包括：

- (I) 22個約 2,034 方呎（189 方米）的單位，每個單位有三間睡房（18個「丙」級單位及 4 個「丙丁」級單位）。

對物業的估價及評語

雖然該物業較為古舊，但一般的狀況仍然良好。該處環境清靜，交通方便。

鑑於上述的原因，本公司認為該物業每個單位月租的現值為港幣 16,500.00 元（港幣一萬六千五百元）。

* * * * *

京士柏道高級公務員宿舍

地點

該舊式的政府物業位於京士柏道的末端，環境清靜，並有翠綠的草木。該處獨處一隅，有十分美觀的美化園地及大樹，視乎交通狀況，由該處駕車往中區約需時十五至二十分鐘。繁忙時間駕車大概需時四十分鐘。

物業的一般狀況

該物業包括四座六層高的舊式樓宇，分散座落在一片很大的土地上。各單位十分寬敞，有很大的陽台及工人房。除了每個單位都有個別關鎖的車房外，並無其他設施。樓宇的大堂及公共地方需要重新進行修葺。

該宿舍包括：

- (I) 4 個約 2,852 方呎（265 方米）的單位。
- (II) 4 個約 2,895 方呎（269 方米）的單位。
- (III) 18 個約 3,132 方呎（291 方米）的單位。
- (IV) 19 個約 3,175 方呎（295 方米）的單位。

所有的單位都有兩間睡房，屬於「乙」級單位。

裝修陳舊，設計過時。

對物業的估價及評語

這些是典型的舊式政府宿舍。樓宇的單位雖然很大，但只有兩間睡房，屋內有很多浪費了的空間，在新型的樓宇則不會有這種情況出現。不過，該處仍是很受政府公務員歡迎的宿舍，特別是那些有家室的公務員。

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」級單位一港幣 27,000.00 元（港幣二萬七千元）。
- (II) 「乙」級單位一港幣 27,000.00 元（港幣二萬七千元）。
- (III) 「乙」級單位一港幣 30,000.00 元（港幣三萬元）。
- (IV) 「乙」級單位一港幣 30,000.00 元（港幣三萬元）。

* * * * *