

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鋪。

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

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 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）。

* * * * *

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

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）。

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。

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—港幣 31,500.00元（港幣三萬一千五百元）。
- 「丙」級單位—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，落成至今已約二十年。樓宇分為兩座，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：

- (I) 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）。
- (II) 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）。
- (III) 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）。
- (IV) 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）。
- (V) 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）。

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。

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。

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）。
- (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）。

「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，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

該樓宇在近期落成，有48個單位，其中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。

該宿舍包括：

- (I) 25個約2,260方呎（210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：

- (I) 「甲」級單位一港幣34,000.00元（港幣三萬四千元）。
「乙」級單位一港幣32,000.00元（港幣三萬二千元）。

* * * * *

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。

物業的一般狀況

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。

該宿舍包括：

- (D) 12 個約 3,864 方呎（359 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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）。

* * * * *