

山頂加列山道 12 號山頂樓

地點

該座是舊式的樓宇，位於加列山道的北面，建築物向南，可以俯瞰香港仔對開海面的景色。視乎交通狀況，由該處駕車至中區需時約十五至二十分鐘。

物業的一般狀況

該物業是一幢舊式的政府建築物。樓宇除了設有個別關鎖的車房外，並無其他設施。該物業的周圍是本身的附屬園地，園地的管理妥善。屋內的單位很寬敞，有很大的陽台和工人房。

該宿舍包括：

- (I) 1 個約 3,035 方呎（282 平方米）的單位，每個單位有三間睡房（「甲」級單位）。
- (II) 10 個約 3,584 方呎（333 平方米）的單位，每個單位有三間睡房（「甲」級單位）。

對物業的估價及一般評語

該物業位於山頂最佳的住宅區，樓宇的周圍是本身附屬的園地，園地管理完善。該處亦可觀賞到南面優美的風景。

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：

- (I) 「甲」級單位一港幣 40,000.00 元（港幣四萬元）。
- (II) 「甲」級單位一港幣 46,000.00 元（港幣四萬六千元）。

* * * * *

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

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。

對物業的估價及評語

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

地點

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。

物業的一般狀況

該物業落成已約十至十五年。該高級公務員宿舍共有三座六層高的樓宇。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) 31 個約 2,110 方呎（196 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) 1 個約 2,163 方呎（201 方米）的單位，每個單位有三間睡房（「丙丁」級單位）。

對物業的估價及評語

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

衞理徑 15，17 及 23 號衞理苑

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。可經由衞理徑直達該處。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。

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。

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

該物業為舊式的政府宿舍，落成已約十五年，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。

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。

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) 。

* * * * *

何文田山道 23 號

地點

該物業座落在何文田山道與公主道的分岔路口，俯瞰九廣鐵路。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

該物業是舊式的政府樓宇，落成已約十五至二十年，主要是公務員宿舍。有三座十層高的樓宇，各樓宇圍繞着一個中央的庭院。該處有停車場，部份車位有上蓋，此外並無其他設施。

該宿舍包括：

(I) 3 個約 1,660 方呎（154.2 方米）的單位。

(II) 2 個約 1,514 方呎（140.7 方米）的單位。

所有的單位都有兩間睡房，屬於「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。由於該處鄰近鐵路，因此環境頗為嘈雜。

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) 「丁」級單位一港幣 13,500.00 元（港幣一萬三千五百元）。

(II) 「丁」級單位一港幣 12,000.00 元（港幣一萬二千元）。

* * * * *

筆架山義德道 1，3 及 5 號

地點

該物業座落在義德道的西面與歌和老街的分岔路口。視乎交通狀況，由該處駕車往中區約需時二十五分鐘。

物業的一般狀況

該物業為舊式的政府樓宇，落成已約十五至二十年，共有三座十二層高的樓宇。除了有蓋車位以外，並無其他設施。該等樓宇的一般狀況仍然良好。

該宿舍包括：

- (I) 30 個約 1,700 方呎（158 方米）的單位，每個單位有三間睡房。
 - (II) 20 個約 1,496 方呎（139 方米）的單位，每個單位有兩間睡房。
- 所有的單位屬於「丁」級單位。

對物業的估價及評語

該舊式物業附近環境清靜，公共交通亦頗為便利。

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) 「丁」級單位一港幣 15,000.00 元（港幣一萬五千元）。

「丁」級單位一港幣 13,500.00 元（港幣一萬三千五百元）。

* * * * *

九龍塘歌和老街 11 號

地點

該物業位於歌和老街的南面，在筆架山道路口的對面。歌和老街是一條繁忙的雙線行車道路。視乎交通情況，由該處駕車往中區約需時二十五分鐘。

物業的一般狀況

該物業是合作興建的新式樓宇，約於五年前落成。這些是低層式的高級住宅樓宇，周圍有怡人的美化園地。該等政府宿舍可使用該處的公共泳池，該處亦有有蓋車位提供。此外，該物業有完善的管理及保安設施，包括裝有閉路電視。

該宿舍包括：

(I) 4 個約 2,475 方呎（230 方米）的單位，每個單位有三間睡房（全部屬於「甲」位單位）。

對物業的估價及評語

該物業是新型低層式的樓宇，有優良的設施及怡人的美化環境。不過，由於該處鄰近歌和老街，因此有一些交通噪音問題。

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 23,000.00 元（港幣二萬三千元）。

* * * * *