

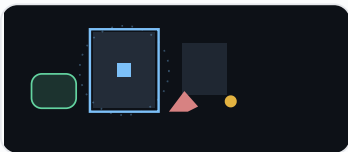
寶翠園 2座 高層 20/F (薄扶林道 89 號)

西環 · 11 校網 · 樓齡 25 年 · Scenario：長者家庭 (醫療 30% · 風險 25% · 交通 20%)



穩陣選擇 — 對長者家庭嚟講係好盤

最大賣點係隱藏醫療圈：瑪麗醫院 1.6km + 三間復康中心
800m 內 + 公園 350m，行人天橋直達唔使過馬路。評分會跟
唔同 scenario 自動加權。



隱藏成本 地產網站唔會講

斜坡維修責任 — 後山 3 條註冊人造斜坡 (最近 45m)，保養
責任有機會喺法團。
來源：CEDD 斜坡紀錄

強制驗樓將至 — 2001 入伙，2031 踏入 30 年驗樓周期，有
機會夾錢大維修。
來源：屋宇署

凶宅紀錄 — 大廈無；附近 600m 兩單網絡報導 (2021，未證
實)。
來源：網絡報導層

噪音 — 內圍 54dB 尚可；1座向西 63dB 明顯嘈。
來源：路政署 + 車流模型

隱藏優勢 平台聯唔到

醫療圈 (評分 95) — 醫院 + 復康 x3 + 公園，天橋直達。
來源：醫管局／社署／康文署

校網 hidden gem — 11 校網 + 步行 4 間小學 (含般官)。
來源：EDB

成交真相 — 近半年 8 宗，平均叫價 97% 成交，承接力強。
來源：差餉物業估價署 RVD

景觀有保障 — 前方屬綠化地帶，永久唔會起樓擋景。
來源：規劃署 LU 2024

評分明細 (長者家庭權重)

醫療配套	95	校網	90
風險	88	交通	82
樓宇質素	79	環境景觀	78
生活機能	74	成交估值	70

簽約前 · 問管理處三條問題

- ☐ 斜坡保養係邊個負責？維修基金夠唔夠 cover？
- ☐ 大廈有冇已通過／計劃緊嘅大型維修？幾時夾錢？
- ☐ 維修基金結餘幾多？管理費加價紀錄？

數據來源：CSDI 政府開放數據 x22 數據集 · 差餉物業估價署 · CEDD · EDB · 康文署 · 社署 · 規劃署 (全部可喺 app 內逐項查證) 本報告只作參考，非專業估值／法律意見
每項分數有公式有來源，唔係 AI 亂噏 — 撇任何分數即睇計算方法 HomeCheck · 查家宅 · 買樓前，先查家宅