



▶大埔天賦海灣6座頂層天池屋易手，成為上半年最矚目的損手成交，業主蝕超過千萬。

上半年矚目損手成交

成交單位	實用面積(平方呎)	成交價(元)	買入年份	買入價(元)	賬面蝕讓額(元)
大埔天賦海灣6座頂層天池屋	2298	5280萬	2012	6785.9萬	1505.9萬
北角海璇1座低層B室	1129	5130萬	2018	6388.8萬	1258.8萬
上水歌賦嶺楊柳徑雙號屋	1904	2200萬	2012	2950萬	750萬
何文田皓畋5座高層H室	932	2673萬	2017	3205.7萬	532.7萬
北角維港頌7座高層B室	1272	4950萬	2017	5424.4萬	474.4萬
上水天鑾莫里茲大道單號屋	1576	1880萬	2010	2323萬	443萬
西貢湊喬雙號屋	1855	2780萬	2006	3200萬	420萬
屯門滿名山滿庭7座極低層A室連平台戶	998	1160萬	2017	1566.5萬	406.5萬
九龍塘瑤堡高層E室複式戶連1個車位	1329	2800萬	2012	3093萬	293萬
沙田瓊山月瓏閣2座中層B室	953	1400萬	2015	1620.7萬	220.7萬
大埔比華利山別墅湖景道單號屋	1902	2100萬	2008	2318萬	218萬
鯽魚涌太古城廬山閣高層A室	518	1070萬	2018	1135萬	65萬

樓市透視

樓市造好，樓價指數破頂在望，但仍有業主逆市損手離場。根據《大公報》統計，上半年已知蝕讓成交近110宗，佔逾70%是從一手市場買入，部分業主持貨10年亦未返家鄉，反映新盤高溢價情況持續，當年高追的買家，即使現在再遇「牛市」，也難以分享成果。

大公報記者 林惠芳

今年上半年，二手已知蝕讓成交108宗，當中78宗是向發展商購入，比例達72%，個別業主買入年份可追溯到2006年。若以樓價劃分，以豪宅損手比例最多，綜觀上半年的108宗蝕讓，有34宗成交價是2000萬元或以上；其次是501萬至1000萬元，佔33宗；至於1001萬至2000萬元佔29宗；樓價500萬元以下有12宗。

大價樓難脫手 劈價幅度驚人

新冠肺炎疫情折騰香港超過1年，香港與內地迄今仍未恢復通關，內地豪客幾乎絕跡樓市，加上新盤群起以置業付款優惠吸引本地買家，令二手樓被冷落，大額物業去貨難度較大，例如有一名業主於2006年以超高溢價購入洋房新盤，持貨15年仍要壯士斷臂，相關成交是西貢白沙灣湊喬雙號屋，實用面積1855方呎，原業主叫價3000萬元，減至2780萬元才獲承接，按其2006年一手買入價3200萬元計，持貨15年，賬面虧蝕420萬元，貶值幅度逾13%。

個別於10年前以高溢價發售的新盤特色戶，持貨至今同樣損手。例如屯門掃管笏星堤3座複式單位，實用面積1874方呎，今年4月以1800萬元易手，折合呎價不足1萬元，原業主為內地客，於2011年以公司名義，斥2044.76萬元向發展商一手買入，賬面蝕約244萬元，單位10年貶值12%。

北角重災區 海璇三年輸千萬

近年以超高溢價發售的豪宅新盤，業主亦難逃蝕讓命運。2018年以貴絕港島東姿態開賣的北角臨海豪宅海璇，有業主持貨3年，損手逾千萬離場，涉及單位是1座低層B室，實用面積1129方呎，原業主於2018年3月以6388.8萬元一手買入，上月僅以5130萬元易手，實呎45438元，3年賬面損失1258.8萬元或19.7%，為該盤歷來第3宗蝕讓成交。

毗鄰海璇的維港頌，於2017年挾樓市破頂狂潮開賣，當年低層街景1房單位折實入場費1030萬元，但天價無阻買家搶盤意欲，儘管當年政府突擊出招，收緊「一約多伙」，但樓盤首輪銷售152伙仍賣90%。事隔4年，項目累計已錄逾10宗蝕讓，單計上半年已錄3宗，最新一宗

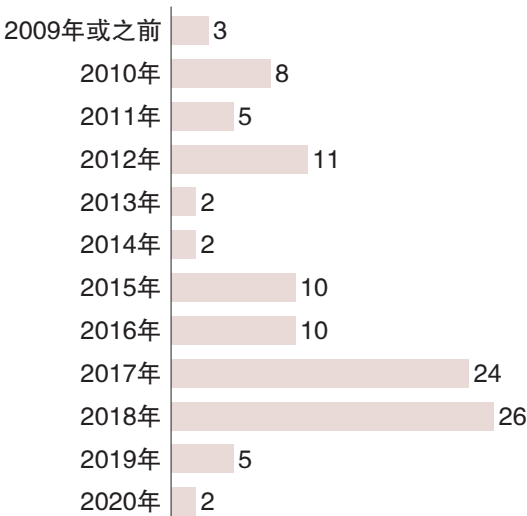


▲新盤以置業付款優惠，吸引本地買家。

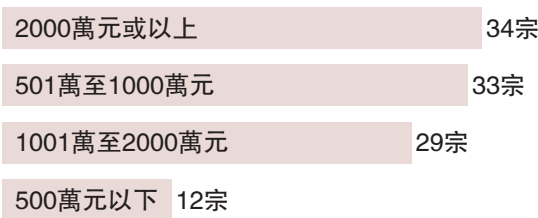
是6座中層B室，實用面積437方呎，採1房間隔，原業主於2017年以1278.9萬元一手買入，上月以1100萬元賣出，持貨4年，賬面貶值178.9萬或14%。

最近，新盤蝕讓潮蔓延至開賣不足3年的項目，例如2019年發售的何文田臻樺，首宗二手成交即「見血」，單位是低層B2室，實用面積269呎，成交價587萬元，原業主於2019年5月以596.9萬元一手買入，後來改付款方案，成交價降至586.7萬元，現賬面只賺3000元，扣除額外印花稅(SSD)等雜費蝕超過80萬元。元朗臻頤首宗二手成交同樣損手，單位是低層A9室，實用面積330方呎，原業主2020年2月以528.5萬元一手購入，未曾入住，上月以550萬元賣出，扣除樓價10%的SSD及其他雜費後，料實際蝕約50萬元。

蝕讓個案單位購入年份分布



蝕讓個案樓價分布



新盤多選擇 內地豪客減 一手缺承接捱打

半年錄108宗蝕讓 一手貨佔72%



▲上水天鑾上半年蝕讓成交達10宗。

比華利山與天鑾洋房 輸足十年未止血

難覓買家

樓市升不停，連公、居屋轉手也獲利甚豐之際，新界兩個被稱為「買家墳場」的低密度豪宅，今年上半年合計錄得16宗損手成交，佔上半年已知蝕讓個案15%，其中大埔比華利山別墅有業主於2008年買入物業，持貨13年仍要蝕。早於2006年開售的大埔比華利山別墅，入伙至今頻錄損手，該屋苑上半年已錄14宗成交，佔6宗屬賬面蝕讓，連「長情」業主也要損手，涉及成交是湖景道雙號屋，實用面積1902方呎，今年5月以2168萬元易手，原業主

2008年以2353萬元一手購入，持貨13年，賬面貶值約185萬元或7.8%。

另一重災區上水天鑾，上半年已知蝕讓成交達10宗，即使附連逾千呎花園的洋房亦損手，物業為天鑾洛卡諾大道單號屋，實用面積2425方呎，附約1406呎大花園，以3740萬元易手，原業主於2010年以4162萬元一手購入，持貨11年，賬面蝕蝕422萬元。代理解釋，新界低密度洋房早年多由內地買家撐起，惟受疫情影響，內地客銳減，導致這類物業較難脫手，市場屢現蝕讓成交。



▲鯽魚涌太古城今年暫錄5宗蝕讓成交。

老牌太古城也見紅 5宗同於三年前高位買

辣稅滿監

被喻為「樓市風向標」的鯽魚涌太古城，今年罕有錄得5宗蝕讓成交，而且全數是2018年樓市高峰期買入，趁今年額外印花稅鬆綁賣出。太古城業主持貨能力強，以往極少出現蝕讓，惟今年已錄至少5宗，原業主均是2018年入市，直至今年持貨滿3年，趁額外印花稅「鬆綁」賣出。該屋苑今年最大額蝕讓為廬山閣高層A室，實用面積518方呎，採2房間隔，望沙許海景，以1070萬元售出，實呎20656元。原業主於2018年4月以1135萬元購入，持貨滿3年賣出，賬面貶值65萬元或5.7%，若連雜費蝕蝕超過120萬元。

另東海閣低層F室，實用面積572方呎，成交價1000萬元，實呎17483元，原業主於2018年2月以1018萬元購入，持貨3年，賬面蝕18萬元，單位期內貶值1.8%。

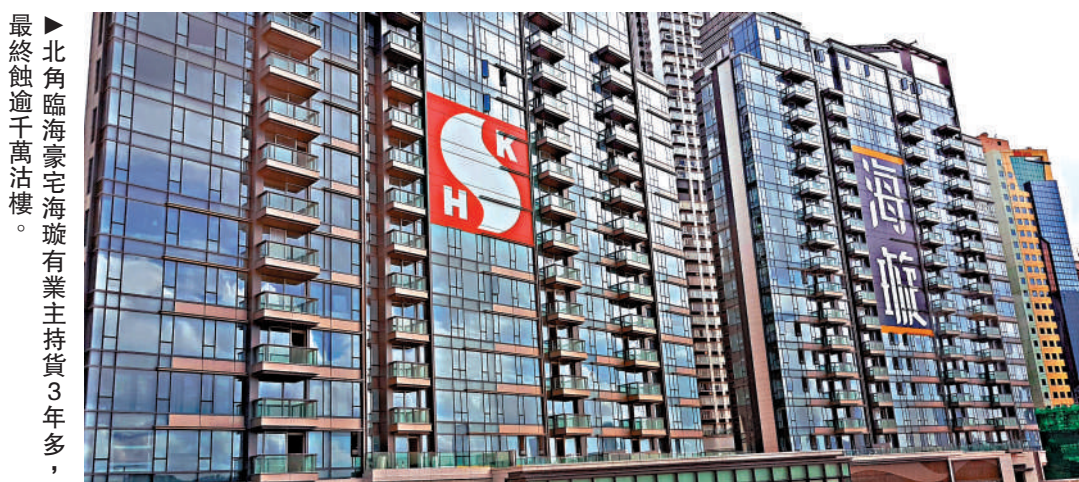
事實上，2018年為樓市高峰期，當年8月中原城市領先指數CCL高見188.64點，雖然最新數字已重上188.1點，惟部分於3年前以進取價高追的買家，現樓價水平仍未返家鄉，倘於現時賣樓，難免損手或蝕使費離場。例如沙田第一城29座中層C室單位，實用面積327方呎，最近以608萬元賣出，原業主於2018年以600萬元購入，賬面雖然微賺8萬元，但扣除雜費蝕蝕超過20萬元。

加推必加價 越後批次成本越高

專家建議

有買家購入北角、上水等新盤後蝕賣，對此，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，疫情爆發前，本港豪宅新盤吸引不少外地或內地買家入市，他們大多數「隔山買牛」，對本港地理環境不熟悉，由於這批單位並非坐落於傳統豪宅區，樓價升幅亦追不上溢價，最終出現個別蝕讓情況。

他認為，新盤普遍以逐批加推的方式銷售，即首批單位貼市價，然後視乎銷情「邊賣邊加價」，最終高層與低層單位的樓價差距，可以高達20%至30%，所以買樓不但要熟悉區內環境及歷史，樓市投資者策略更是「要買趁早」。展望下半年，他相信下半年樓市交投仍活躍，市場憧憬經濟逐漸復甦，樓價可望持續向上，全年升幅約7至8%。



▶北角臨海豪宅海璇有業主持貨3年多，最終蝕逾千萬沽樓。