

# 丟空四年半貶值34% 近年最大「血案」 貝沙灣勁蝕近6500萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、蘇洪鏘) 全球經濟不明朗，本港樓市現下  
行趨勢，減價脫手個案頻現，部分財困業主更要蝕讓離場。薄扶林貝沙灣5  
期剛錄得一幢洋房以1.1億元沽出，原業主持貨4.5年，單是賬面已蝕  
5,600多萬元，連同使費等開支，料蝕6,461萬元，成為近年貝沙灣最大宗  
「流血」個案。

■貝沙灣雙號屋獲一間海外註冊  
公司以1.1億元承接，呎價3萬  
元。圖為同類型洋房。 資料圖片



該洋房屬5期雙號屋，實用面積3,610方呎，屬花園洋房，消息指，洋房業主早於一年多前已放售，當時索價1.7億元，據悉洋房遭財務公司追欠款，是次獲一間海外註冊公司以1.1億元承接，呎價3萬元，大減6,000萬元沽貨，單是賬面已巨蝕逾半億，達5,644萬元，連同印花稅及佣金等支出，共蝕6,461萬元。

## 新買家付稅2585萬

根據土地註冊處資料顯示，洋房於2011年11月以個人名義斥1.664億元向盈大地產買入，新買家則透過海外註冊公司買入，單是付稅已達2,585萬元。原業主購入4.5年以來都無人居住，丟空至現在才易手。

原業主為一名持有香港身份證、國語拼音人士。資料顯示，原業主於去年初向「財仔」借二按，區內代理稱，單位於去年底淪為銀主盤。

土地註冊處亦顯示，深井浪翠園2座低層F室，實用面積614方呎，三房間隔，剛以420萬元轉手，平均呎價6,840元，較原業主於1997年3月購入價500萬元，已蝕80萬元，若計及使費及佣金等開支，料蝕約103

萬元。

## 浪翠園三房損手百萬

資料顯示，原業主於1997年獲匯豐銀行提供一按，按揭額350萬元，即樓價70%，之後再借二按上會，涉及二按金額約68萬元。至2003年，浪翠園樓價一度大跌70%，即該單位估值跌至150萬元，但只要業主如期供款，即使陷入嚴重負資產，銀行亦不會收樓變銀主盤，捱至現在，最終仍

要蝕本離場。

至於市區中小型屋苑錄蝕使費個案，中原地產程智聰表示，長沙灣泓景臺7座中層D室，實用面積512方呎，以590萬元易手，折合呎價11,523元。

原業主於2013年以565萬元購入上址，持貨剛滿3年即放售單位，為特別印花稅SSD鬆綁貨，現轉手賬面獲微利25萬元離場，不過連同使費等料需微蝕數萬元離場。

## 二手減價蝕讓個案

物業	實用面積	成交價	減價/(蝕讓)額
薄扶林貝沙灣5期雙號屋	3,610方呎	1.1億元	(6,461萬元)
深井浪翠園2座低層F室	614方呎	420萬元	(103萬元)
灣仔尚翹峰2座高層C室	612方呎	1,078萬元	122萬元
將軍澳新都城1期2座中層B室	364方呎	415萬元	60萬元
土瓜灣帝庭豪園2座中高層F室	469方呎	638萬元	42萬元
大坑金樂居低層B室	235方呎	364萬元	36萬元
太古城興安閣中層C室	606方呎	835萬元	35萬元
南豐廣場5座高層H室	447方呎	493萬元	7萬元

資料來源：中原、美聯、世紀21等

製表：記者 梁悅琴

## 天鑄2期特色戶逾億沽出



■新世界楊文(右二)指，柏傲山下周起會出信通知業主收樓。

記者張偉民 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新世界及協成行合作發展的北角柏傲山昨日公佈計劃今年下半年推出7伙特色戶招標。另外，新地接連錄得大額成交，何文田天鑄2期第1座21樓及22樓C室以1.024億元售出，至於元朗錦田北爾巒則連沽3幢洋房，涉資約1.077億元。

### 買家逾億掃爾巒3洋房

以招標放售的天鑄2期第1座21樓及22樓C室於昨日截標，最終以1.0247億元售出，

按單位實用面積2,489方呎計，呎價41,169元，為該盤開售至今售價最高的單位。

另外，同系爾巒昨日連沽3幢洋房，根據成交記錄冊顯示，成交單位包括艾維奧大道1號洋房、3號洋房及5號洋房，成交價3,532萬元至3,707萬元，市場消息指，3個物業為同一買家，涉資約1.0776億元。

### 柏傲山特色戶下半年招標

新世界發展營業及市務助理經理葉法江昨表示，柏傲山累售340伙，套現近92億

元，平均呎價2,84萬至2,85萬元，餘下11伙分層戶及7伙特色戶，其中7伙特色單位將於下半年招標，包括3伙複式戶及4伙相連單位。

新世界發展營業及市務高級總監楊文表示，柏傲山下周起會出信通知業主收樓，完成收樓後，再安排準買家預約參觀餘貨現樓。發展商昨向傳媒介紹柏傲山會所，佔地約1.9萬方呎，連1.5萬方呎園林，以日本禪風格設計，結合日式溫泉旅館建築設計。

根據發展商表示，該盤管理費實用面積每方呎約5.5元。區內代理表示，現時區內的屋苑如柏景臺、蒙廷峯及寶馬山花園，實用率約80%，以實用面積計，每方呎管理費約2.5元至3.4元，實用率約70%的海天峯，實用面積管理費約3.8元，換言之，柏傲山每呎管理費達5.5元，可謂貴絕北角區。

### 浪澄灣收票超額22倍

此外，恒隆地產本周六推售的大角咀浪澄灣新一批66伙於昨日下午4時截票，恒隆發言人表示，4日合共收1,538張票，當中代理入票佔12張，超額認購22.3倍。該批單位於今日進行抽籤安排揀樓次序，明日推售。

## 花旗攻轉按 推低額H按



款額的27%，較去年的20%有明顯增長。

中原按揭經理董事總經理王美鳳指出，去年至今，市場潛在轉按需求甚大，皆因2012年至2013年期間，按揭市場以P按為主流，P按佔比持續90%以上。這些按揭貸款至今，罰息期已經鬆綁，市場已轉以H按為受歡迎之主流按揭計劃，H按實際息率始終略低於P按。

(最近拆息回轉H按實際息率約1.83%，P按為2.15%，差幅約0.32%)，加上有部分銀行加推H按與存款掛鉤計劃，讓H按用家可同時享有低按息、高存息優惠，存款息率可高達1.83%，造就一批P按用家轉用H按。

根據金管局數據顯示，近月轉按市場相對活躍，1月及2月的新批轉按貸款平均逾1,300宗，涉及金額達41億元及36億元，佔整體貸

款額低至100萬元，明顯針對轉按市場。

業界人士指出，近月多間銀行調低H按息率，由過去的全期H+1.7%，調低至全

期H+1.6% (即實質供樓利率為1.83%)，

但大部分銀行要求最低貸款額由200萬元起。

花旗銀行此次全新H按計劃，貸款額

低至100萬元，明顯針對轉按市場。

花旗銀行減按息潮蔓延，花旗銀行加入H按低息爭樓按市場。

資料圖片

根據金管局數據顯示，近月轉按市場相對活躍，1月及2月的新批轉按貸款平均逾1,300宗，涉及金額達41億元及36億元，佔整體貸

款額低至100萬元，明顯針對轉按市場。

花旗銀行此次全新H按計劃，貸款額

低至100萬元，明顯針對轉按市場。