豪宅跑輸大市 蝕讓王現形

新界損手比率高 大埔比墅上水天巒入圍

香港樓價攀升一浪高於一浪，中小住宅成領頭羊，但世事豈能盡如人意，那有穩賺不賠？一手豪宅的買家頻頻錄得損手個案，個別屋苑甚至清一色「中伏」。代理高層指出，在這波升浪中，豪宅縱然處於大升市中，未必緊隨大市升值。更甚者位處偏遠屋苑，寄望以收租來幫補，也難以如願，業主未必守得住。現在為讀者盤點各個「損手重鎮」，拆解其落後大市的因素。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘 報道

今年地產大升市，單計上半年已累升13%，不少「97貨」業主都不用「坐艇」成功返家鄉。不過，個別豪宅屋苑仍逆市頻蝕，諸如大埔比華利山別墅、上水天巒等均時有所聞，近期就連樓齡較新的大埔天賦海灣，蝕讓個案已超出去年總量。值得留意是，近年的豪宅蝕讓個案中有不少涉及來自內地的業主，自2010年起港府為遏抑物業炒賣而相繼推出「3D辣招」，加重內地客的交易成本，即使物業賬面仍獲利，但扣除使費仍然倒蝕。

比墅13宗成交近7成蝕讓

要數「蝕讓重鎮」，新界東豪宅數量頗多，該區湧現不少新興豪宅區，其中大埔三門仔比華利山別墅，提供逾500伙洋房，屋苑備受不少城中名人追捧，「咖啡王子」陳豪及其妻陳茵嫩便是業主之一。不過縱有明星加持，屋苑連環蝕讓的淡況自去年延續至今，上半年至今暫錄約13宗二手成交，有9宗便蝕手收場，佔比近七成。5月份屋苑錄得一宗較大額的蝕讓個案，湖景道一幢雙號洋房以3,000萬元易手，原業主為中國乳業大王謝宏之前妻王卉，其於2010年以3,950萬元買入， 及至轉手賬面虧蝕約950萬元。

天賦海灣損手個案超去年

位處同區、自2012年陸續入伙的新晉屋苑天賦海灣，往年不乏零星損手個案，今年蝕讓之多已超出去年。屋苑一期至三期今年暫錄約15宗二手成交或登記，當中損手約6宗，已超出去年全年2宗蝕讓登記。近期較大手的蝕讓，為1期9 座低層B 室，5月份以2,088 萬元售出，較2013年初買入價2,708萬元貶值620 萬元。

天巒歌賦嶺易手均「見紅」

上水天巒、粉嶺歌賦嶺，兩盤二手交投量雖不及前兩盤，不過數「蝕讓」的知名度卻不輸蝕。天巒上半年錄約6宗二手成交，無一「倖免於蝕」；粉嶺歌賦嶺今年暫錄兩宗二手登記均為蝕讓，而回顧2016年該屋苑錄4宗二手成交，均清一色「見紅」。

代理歸咎偏遠收租回報低

中原地產亞太區副主席兼住宅部行政總裁陳永傑指出，近期頻錄蝕手的豪宅盤，往往位處較偏遠，或鮮有集體運輸工具到達的地區，收租回報較市區樓稍低。「當市區鐵路沿線樓盤回報可達2厘至3厘時，新界偏遠樓盤可能僅約1厘，市況稍為轉向時未必個個業主守得住。」

陳永傑續指，上半年整體樓價已累升約13%，樓價升勢由中小型單位帶起，其次是指標屋苑如太古城、海怡半島等中產物業，相比起來大碼豪宅物業價格落後大市。而不少業主早年在樓市高峰期入市，惟部分豪宅屋苑價格卻追不上大市、甚至調頭向下，及至近期急需套現沽貨，不惜損手離場。

與此同時，豪宅遭銀主收樓的個案自去年至今時有聽聞，而陳永傑稱近期自金管局收緊按揭、並加強抽查後，多按銀主豪宅已漸見減少，相信未來「按爆煲」的情況將不復去年多。

上半年豪宅損手重鎮逐個睇

比華利山別墅

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	蝕幅
愛琴道單號屋	2,075	2,280	10,988	26%
湖景道雙號屋	2,461	3,000	12,190	24%
翠樺道雙號屋	2,475	3,000	12,121	22%
溫莎道單號屋	1,606	1,600	9,963	19%
溫莎道單號屋	1,902	1,750	9,201	16%
翠樺道雙號屋	1,606	1,580	9,838	15%
溫莎道單號屋	1,902	2,000	10,515	4%

天巒

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	蝕幅
洛卡諾大道單號屋	1,816	2,380	13,106	25%
納沙泰爾大道雙號屋	1,674	1,950	11,649	19%
因特拉肯大道單號屋	2,015	3,300	16,377	14%
琉森大道雙號屋	2,454	3,750	15,281	9%
瑞奇大道單號屋	1,598	2,050	12,829	7%

天賦海灣

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	蝕幅
1期9座低層B室	1,667	2,088	12,525	23%
3期海鑽5座中層B室	1,521	2,080	13,675	10%
1期21座低層C室	932	1,300	13,948	9%
1期3座中層D室	1,099	1,200	10,919	8%
2期溫玥16座高層D室	638	730	11,442	3%

名家匯

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	蝕幅
2座高層C室	1,088	1,358	12,482	13%
2座高層A室	1,682	2,378	14,138	2%
2座高層C室	1,088	1,500	13,787	2%

歌賦嶺

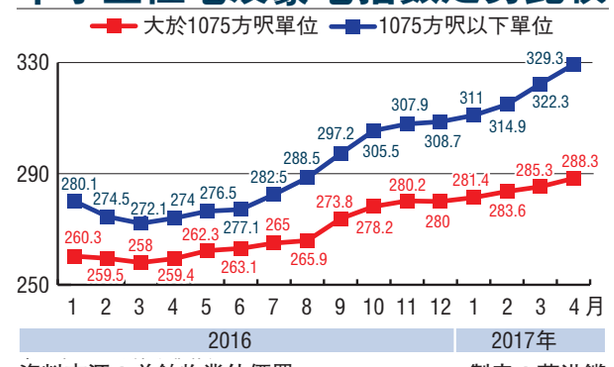
單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	蝕幅
紅楓徑單號屋	1,315	1,460	11,103	9%
紅楓徑單號屋	1,941	3,340	17,208	4%

資料來源：土地註冊處、市場消息 製表：記者 蘇洪鏘、實習記者 梁燕美

大碼物業賺了人氣輸了鑊氣

香港文匯報訊 社會上車需求殷切，令中小型單位渴市，從而領漲整體住宅樓價，反觀大碼物業則跑輸大市。據差餉物業估價署最新數據顯示，今年4月份私宅售價指數最新報327.4點，按月升2.1%，連升13個月累計達20.6%，而按年升19.8%。當中實用面積1,075方呎（100平方米）以上類別單位，4月份按月僅升1.1%報288.3點，按年同期則升11.1%；而1,075方呎或以下單位，則按月升2.2%報329.3點，按年同期大升20.2%。

中小型住宅及豪宅指數走勢比較



資料來源：差餉物業估價署 製表：蘇洪鏘

利嘉閣：盤源有限窒礙豪宅成交

不過，畢竟二手指標豪宅貨源持續短缺，價格穩步上揚。根據最新利嘉閣地產數據所得，4月份35項指標豪宅物業的加權平均樓價指數報170.04點（2007年12月為100點），按月再升1.1%，自2月起，指數已連續3個月出現破頂走勢，繼續刷新歷史新高紀錄。同時，今年4月35大指標豪宅累錄97宗買賣個案，較3月份的130宗回落約25%，結束之前連續兩個月的升勢。

利嘉閣地產董事張偉文指出，縱然目前市場氣氛向好，惟二手放售的盤源十分有限，因而窒礙豪宅成交表現，市場早有預期美國加息，相信對豪宅市場影響不會太大。預期5、6月份指標豪宅物業交投量料維持在100宗以下的低位上落，而價格呈強的走勢則暫未見改變。

料中小住宅樓價下半年續升5%

而該行新近預計，今年受惠本地整體經濟表現穩定，市場資金充裕，加上內地資金持續南下，樓價表現料續穩中向好。在中小型住宅樓價方面，下半年料續有5%的上升空間，全年累積升幅料達約15%。反之，豪宅物業升勢相對平穩及溫和，料下半年將再升2%，全年計料有6.5%的升幅。

千萬豪宅成銀主拍賣客源

香港文匯報訊 豪宅屋苑逆市頻錄蝕讓，固然蔚為奇談，而今年不時出現巨額豪宅銀主盤，同樣為市場矚目。這些由銀主接手的物業，不乏傳統地段如半山及九龍塘，價格由千餘萬元至上億元不等。

今年5月九龍塘連環出現兩項屋地銀主盤，其中牛津道1號單號屋，實用面積逾5,000方呎，現業主於2013年以1.5億元買入後將物業抵按達兩次，及後物業遭銀主接手，開價2.6億元放售；至於另一間雙號屋，實用面積4,908方呎，銀主開價2.2億元。而位於中半山的名廈雅賓利大廈，為區內一年多以來首添銀主盤。該1座低層A室今年初淪為銀主盤，開價9,800萬元放售， 實呎5.03萬元。

物業連番抵按終淪銀主盤

另一較矚目的銀主盤，為尖沙咀名鑄。該廈低層J室，實用面積1,123方呎，銀主叫價約3,200萬元放售。業主為一度持有多項豪宅及屋苑收租的許姓投資者，自2009年以2,664萬元購入上述物業後，將物業抵按4次，疑最終無力償債而遭銀主收樓。

近年入伙的豪盤亦難倖免，何文田半新盤耀爵臺10樓單位，業主於2015年以2,286萬元一手買入，然後申造3次按揭，近日淪為銀主盤並繼續由拍賣行放售，開拍價2,380萬元。而入伙不足三年的何文田傲名，中高層A室本月份淪為銀主盤，叫價2,300萬元，業主於2014年以逾2,151萬元買入，申造一按後再向不同銀行及財務公司加按，及至去年底遭入稟申請釘契，令物業變銀主盤。

市區樓非穩賺保證

特稿

不少業界人士都向記者提及，以往樓市不及現在熾熱時，豪宅呎價是貴過細單位，而且越細越少人搶。因為一般的「換樓鏈」中，大多數人都是為了改善生活環境，由細單位換大單位，細碼單位承接力有限。不過如今置業人士對細單位甘之如飴，蚊型單位呎價之高已媲美豪盤，反觀豪宅物業卻連錄蝕讓，反映市道反常。

今次的「損手重鎮大搜查」，「災區」主要都在新界偏遠地區，其優點是遠離煩囂、親近大自然、私隱度高。而從另一角度看，區內鮮有交通及民生配套，住戶進出往往倚重私家車。對於一向將「Location、Location、Location」奉為置業圭臬的港人而言，其承接力往往較為遜色。

政府辣招加重交易成本

不過這並非意味市區樓是穩賺的保證，去年九龍站上蓋的豪宅群，就一度湧現蝕讓潮。究其原因，不少業主在早年樓價攀升至高位時買入，及至近期樓價下滑時沽貨，持貨期僅數年未來得及升值便迎來跌市，又或者在經濟轉差時業主急於套現，不惜蝕讓促銷，當中不乏內地客。加上早年政府推出「3D辣招」，加重交易成本，即使賬面獲利，但最終仍需倒蝕使費。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

元朗Genova首開現樓示範單位

元朗新盤PARK YOHO Genova昨首日開放現樓示範單位參觀，現場所見場內吸引至少500人輪候進場。發展商新地昨夜加推第二張價單，涉及96伙，折實平均呎價約12,469元，屬原價加推。連同首張價單的138伙，兩價單合共提供234伙。截至昨夜9時，該盤即晚已累收1,900票認購，超額7倍。 蘇洪鏘 攝

豪宅新盤贏二手 成交量多六成

香港文匯報訊 近年新盤主導住宅市場，大銀碼物業市場尤其顯著。綜合土地註冊處及利嘉閣地產研究部資料顯示，今年至今（截至6月21日）逾千萬元的住宅登記中，自2月起一手的佔比均多於二手。以6月份為例，一手就錄至少553宗登記，較同期二手的345宗多出六成；以登記金額計，6月至今新盤成交達116.56億元，較同期二手市場的63.8億元多出83%。

資料顯示，今年至今逾1,000萬元以上的整體住宅登記，累計錄6,518宗，涉及登記金額近1,471億元。6月份註冊量價均較5月份有一段距離，6月至今累錄898宗，僅及5月份全月的73%；月內登記金額逾180億元，僅及上個月不足六成。

逾5000萬少於1億元成交額最勁

不過若以季度計，今年第二季逾千萬元成交累錄3,932宗、登記金額逾890億元，均較首季多出逾半。以金額分類，成交額多於5,000萬元而少於1億元的類別，在第二季度累錄約206宗、涉及金額近132億元，量價均按季大增逾2.4倍。至於2,000萬元至5,000萬元、1,000萬元至2,000萬元的類別，登記量分別按季增八成及38%。惟獨逾億元成交則量價俱跌，本季暫錄約37宗，按季減約一成；成交額約76.7億元，按季減約三分之一。