

沒錢買樓比住凶宅更可怕?

專家教路：低市價四成可考慮入市



伍冠流指近期香港股市下跌，可能會使上升的樓市窒步，故他認為入市凶宅不宜太進取。

農曆七月相傳是鬼門關大開的日子，不少市民都避開在此時買樓，對於凶宅更是避之則吉。不過香港樓價年年攀升，為了降低入場費、能夠用較少錢買樓住，近日又多一些買家願意以折讓價買入一些發生事故單位（俗稱凶宅）或者事故單位的同層單位。據市場消息，現時最平凶宅三百多萬元（港元，下同）就有交易，對用家來說可能是另類上車選擇，更有地產代理坦言沒錢上樓相比住凶宅更可怕。「凶宅大王」伍冠流向香港文匯報記者分享指出，買事故單位最好不要涉及謀殺個案，而且單位要夠光猛，如果比市價低三至四成都可以考慮。

香港文匯報記者 黎梓田

香港樓價高企下凶宅成為另類上車之選，惟到底要幾平才值得買？凶宅投資者伍冠流表示，樓市起跌會受股市影響，現在股市下跌，可能會使上升的樓市窒步。所以，他認為出價不宜太進取，「現時入市要預咗會跌價。」如果連交首期都差少少，那就要慎重考慮，因為銀行未必會接受按揭申請。

涉謀殺凶宅日後難易手

伍冠流指，現在出到市價七成到八成就可以買到凶宅，只是樓市有向下跌的趨勢，所以應該以六至七成的價錢才值得入市。他稱，凶宅同層的成交價一般是八成半到九成半之間，價格變動可以很彈性。

至於有哪些凶宅不要買？伍冠流指，涉及謀殺案的凶宅不要買，因為會讓用家心理有陰影，覺得不舒服，日後賣樓時又會遇到買家以同樣的理由來壓價。他又指，買凶宅不一定在拍賣場上，因為拍賣場的以銀主盤為多，但凶宅則很少欠人錢而要拿出來拍賣的，凶宅業主多數交給各地產代理去放盤。

高層西斜單位相對較好

伍冠流提醒，不論是凶宅或者凶宅相鄰，在揀樓時，最好要高層、開揚的，向西的更好，因為有西斜令單位更光猛、光線充足，不要陰暗的、通風不好的凶宅，單位與鄰座之間距離很接近的也最好不要考慮。

伍冠流又表示，入伙凶宅最好重新翻鬆牆壁，要淺色的，務求使室內看起來更加光猛，至於請師傅作法則其實不需要，不過若有人想求心之所安也是可以的。雖然不同人對於住凶宅有不同說法，不過他亦表示沒有聽過有人入住凶宅之後行衰運之類的事情。

見過無數凶宅的伍冠流也分享一次買凶宅的經歷，他以前買過火炭站的銀禧花園，死者是在浴缸淹死的，當時人人都好奇，一個人在浴缸那麼低矮的水平下如何會淹死呢？

伍冠流指，據稱當時有三件事，任何一件沒有做的話，就不會導致這次意外身亡：第一就是本身高血壓，第二是喝烈酒，第三是洗熱水澡。死者在當晚做齊三樣，在洗澡途中暈倒，浸在浴缸起不來。而他的家人過了一段時間才賣樓，這段期間家人洗澡都不敢浸浴缸，只敢用花灑洗澡。

近期凶宅相關單位成交 (單位：港元)

單位	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
北角健威花園B座高層3室	658	14,430	類似凶宅同層，低市價19%
北角海峰園南峰閣中層E室	1,035	16,912	凶宅同層，低市價20%
沙田第一城2座低層戶	362	11,070	為「三屍凶宅」，低市價40%
鯽魚涌太古城翠閣閣極低層F室	1,200	13,378	同層單位曾發生「雙屍案」，低市價兩成
東涌海堤灣畔5座高層H室	650	11,226	曾發生跳樓命案，低市價16%

部分凶宅或凶宅相鄰放盤 (單位：港元)

屋苑	單位	叫價(萬元)	備註
土瓜灣翔龍灣	2座低層A室	650	曾發生墮樓事故
沙田第一城	49座高層A室	480	同層單位曾發生開煤氣自殺身亡事故
九龍灣德福花園	C座低層1室	668	樓下單位曾發生「五屍命案」

資料來源：香港市場消息及各大地產代理 製表：香港文匯報記者 黎梓田

凶宅租金折讓可達四成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）如果上不到車，一般小市民想住得較平，凶宅或者同層租盤也是一種選擇，租金最多可有三至四成折讓。對於投資者來說，以往香港凶宅租盤只需比市價便宜少少就可以租出，不過隨着樓價上升並破頂，加上失業率未回復至低位，凶宅租金回報已大不如前，個別凶宅單位租金回報甚至可能連2厘也不到。

有代理指，凶宅單位或相鄰單位租盤比市價低20%至40%，視乎事故嚴重程度，同層單位亦有10%至20%的租金折讓。例如6月份錄得沙田第一城3座中層C室租出，由於單位正正位於屋苑著名的「紅衣女郎」跳樓單位對落一層，故僅以8,800元（港元，下

同）租出，實用呎租27元，租金為屋苑今年新低，並較同類正常單位市價月租低約27%。據悉單位業主去年3月以570萬元購入上址，僅享約1.9厘租金回報。

凶宅或相鄰單位定價一般難有參考，因此吸引不少投資者嘗試以低價撈貨，並以相對接近市價的租金出租，藉以賺取高厘數的回報。但樓價飆升之下，樓價與租金的距離開始拉遠，而且全球各地通關無期，經濟亦難恢復往昔，小市民揀租盤更加挑剔或者大膽殺價，凶宅或相鄰單位更難租出，租金回報開始與一般單位無異，凶宅的樓價升幅亦因此受到限制，如非實力雄厚的投資者，入市凶宅投資前應再三考慮。

二手凶宅 普遍低市價兩成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港二手樓價指數破頂，近期一直有不少凶宅或者凶宅相鄰單位成交。中原地產林龍南透露，新近成交單位為健威花園B座高層3室，實用456方呎，兩房兩廳，望樓景。業主原叫價730萬元（港元，下同），最終以658萬元將單位易手，折合呎價14,430元。由於單位屬疑似凶宅旁單位，故成交價較市價低約19%。7月錄得北角海峰園南峰閣中層E室易手，實用612方呎，兩房兩廳，望園景及樓景。業主以1,035萬元將單位易手，折合呎價16,912元。林龍南透露，單位屬於凶宅同層，因此成交價低市價約兩成。

第一城三屍凶宅362萬沽

另有消息指，沙田第一城錄得一宗2座低層戶成交，單位為「三屍凶宅」事故單位，實用327方呎，屬兩房兩廳，剛以362萬元連租約易手，實呎11,070元，造價較市價有達四成折讓。

據悉新買家是投資者，打算趁低吸納，單位現時每月收租約8,600元，按成交價計，租金回報率2.8厘。不過，記者根據單位地址到網上銀行查詢，發現中銀及滙豐均無法提供估價。

太古城同層呎價1.3萬

市場消息指，5月份鯽魚涌太古城錄得翠閣閣極低層F室易手，實用897方呎，三房連套房兩廳，近日減價200萬元或14%，以1,200萬元易手，實呎13,378元，較正常單位市價低約兩成。

據悉，上述單位同層曾發生「雙屍案」，一名女子疑因其丈夫有外遇後患上情緒病，2013年勒死10歲兒子後再自縊身亡。雖然原業主減價但仍獲利803萬元離場，物業升逾兩倍。記者於網上銀行查詢，中銀及滙豐均同

銀行對凶宅估價或低兩三成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）凶宅在法律上並沒有明確定義，但在坊間一般指有人於單位內非自然死亡，如燒炭、上吊，甚至兇殺案等事故單位。對於下一手買家的心理都有著明顯影響，而且不論

是事故單位本身，或者同層、上下層單位，銀行對此估價都有折讓，即使沒有禁忌、迷信等原因，亦會令此類單位交投相當疏落。

買家可查冊了解相關記錄

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，銀行對凶宅的估價折扣並沒有明確數字，一般凶宅或同層放盤，銀行估價有機會低兩至三成，如果是市況好，與正常價錢成交都可以有機會差不多。曹德明也指出，如果事故單位特別「凶」，可能銀行會估得更低，或者估不到價，甚至有些銀行不會承接按揭，因此買家最好先到銀行問清楚。

另外，如果網上銀行估價異常，或者根本不作估價，都反映單位或有問題。如果想了解單位是否凶宅，除可向相熟地產代理查詢，以及於凶宅網等花錢買賣

料外，亦可透過土地註冊處查冊或翻查新聞資料，得知單位是否有涉及非自然死亡的記錄（田土廳不一定有相關記錄）。最後，在可行的情況下，買家也可以嘗試向屋苑管理員了解。

法律對凶宅無明確定義

香港地產代理監管局早前曾向市民釐清地產代理在相關交易中的責任。地監局指，所謂「凶宅」在法律上並沒有定義，各人對「凶宅」的理解及接受程度都不同。同時，有關物業內曾否發生死亡事件，也並非《地產代理條例》下訂明地產代理必須向客戶提供的物業資料之一。

然而，倘若客戶（即準買家/租客）查詢有關「凶宅」問題，地產代理應採取合理及切實可行的步驟去查核，例如從物業的土地查冊記錄中，查核有否業主的死亡記錄，並如實告知客戶有關記錄。假如土地註冊處並無有關記錄，或從其他途徑查證後仍無法解答相關疑問，便應向客戶交代清楚，避免引起誤會。地監局提醒，消費者向代理查詢有關「凶宅」時，應使用清楚的字眼例如「有否兇殺案、自殺案，而非「有沒有污糟東西」、「古靈精怪東西」等等。



九龍灣德福花園C座低層單位，曾發生轟動一時的「五屍命案」。

資料圖片