有人曾聲稱懂茅山術「俑」錢 警追查

鬼叫你窮 凶宅照買

專家教路：低市價四成先諗 單位宜不涉謀殺

農曆七月相傳是鬼門關大開的日子，不少市民都避免此時買樓，對於凶宅更是避之則吉。不過本港樓價年年攀升，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300多萬元就有交易，或成另類上車選擇，更有地產代理坦言無錢上樓相比住凶宅更可怕。「凶宅大王」伍冠流指出，買事故單位最好不要涉及到謀殺個案，而且單位要夠光猛，如果比市價低三至四成都可以考慮。

■「凶宅大王」伍冠流指出，買事故單位最好不要涉及到謀殺個案。

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。

伍冠流指，現在出到市價七成到八成就可以買到凶宅，只是樓市有向下走的趨勢，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市價八成半到九成半之間，價格變動可以很彈性。

最好揀高層向西夠光猛

至於哪些凶宅不要買？伍冠流指，不要買涉及謀殺案的凶宅，因為會讓用家有心理陰影，覺得不舒服，日後賣樓又會遇到買家以同樣的理由壓價。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。

伍冠流提醒，不論是凶宅或者凶宅相鄰，揀樓時最好要高層、開揚的，向西更佳，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。

他又表示，入伙凶宅最好以淺色重新翻鬆牆壁，使室內更光猛，至於請師傅作法則非必要，但若家人想求心安也可以。雖然不同人對於住凶宅有不同說法，他表示沒有聽過有人入住之後行衰運之類的事。

部分凶宅或凶宅相鄰放盤

土瓜灣翔龍灣
（曾發生墮樓事故）
2座低層A室
叫價：650萬

九龍灣德福花園
（樓下單位曾發生「五屍命案」）
C座低層1室
叫價：688萬

沙田第一城
（同層單位曾發生開煤氣自殺事故）
49座高層A室
叫價：480萬

■曹德明

銀行估價或低兩三成

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。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無明確數字，一般凶宅或同層放盤，銀行估價有機會低兩至三成，若市況好，亦可能與正常價錢差不多。他也指，如事故單位特別「凶」，估價可能更低或估不到價，甚至不會承造按揭，買家最好先問清楚。

另外，如網上銀行估價異常或不作估價，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或於凶宅網等花錢買資料，亦可透過土地註冊處查冊或翻查新聞資料，看單位是否涉及非自然死亡記錄（田土廳不一定有相關記錄），也可嘗試向屋苑管理員了解。

「凶宅」法律上並無定義

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。據悉，所謂「凶宅」在法律上並無定義，同時，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（即準買家/租客）提供的物業資料之一。

然而，倘若客戶查詢「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。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疑問，便應向客戶交代清楚。

地監局提醒，消費者查詢時應使用清楚字眼，例如有否兇殺案、自殺案，而非「有冇污糟嘢」、「古靈精怪嘢」等。

近期凶宅相關單位成交

單位	成交價	呎價	備註
北角健威花園 B座高層3室	658萬	14,430元	與疑似凶宅同層，低市價19%
北角海峰園 南峰閣中層E室	1,035萬	16,912元	凶宅同層，低市價20%
沙田第一城 2座低層戶	362萬	11,070元	「三屍凶宅」，低市價40%
鰂魚涌太古城 翠榕閣極低層F室	1,200萬	13,378元	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	650萬	11,226元	曾發生跳樓命案，低市價16%

資料來源：市場消息及各地產代理