

# 凶宅資料模糊 買家易中伏



近期港產片大獲好評，屢破票房佳績，當中一齣去年

10月上畫的懸疑犯罪片《正義迴廊》改編自2013年轟動一時的大角咀弑雙親案件，票房達3,500萬元。事件過了近10年，究竟有關單位現時情況如何？是否成為了凶宅？



■大角咀弑雙親案涉事的海興大廈已拆卸。資料圖片

搵樓平台28HSE表示，涉事單位是位於1964年落成的大角咀海興大廈，在兇案陰霾下，發展商收購這類舊樓重建的工作進度加快，大廈最終在2017年，被恒基地產(0012)透過強拍以底價16.98億元順利統一業權，樓面每平方呎價9,383元，現址已變為利奧坊，巉岸，所以已沒有存在凶宅單位的情況。

凶宅所影響的不一定是案發單位，附近的鄰居亦隨時會被牽連，銀行不願意為單位提供估價，令買家難以承造按揭。以九龍灣德福花園五屍命案為例，事件發生超過24年，事發單位、其樓上及樓下物業、同層一半單位，現時據悉仍未能得到銀行估價。

因此，有意置業的，必須要小心查證單位是否凶宅。首先，凶宅是沒有明

確定義的，一般而言，死因可簡單為「自然死亡」及「非自然死亡」，前者通常不計算為凶宅，不過要視乎死亡時間，屍體太久才被發現，單位也會被視為凶宅。至於「非自然死亡」包括自殺及謀殺等，單位就會被判斷為凶宅，而凶宅嚴重程度則視乎涉及的人數、過程及報道的廣泛程度來判斷。值得注意的是，若涉及跳樓事件，伏屍地點和起跳單位均會被雙雙判斷為凶宅。

## 銀行網上估價露端倪

想避免買到凶宅，究竟有什麼查證方法呢？最可信的是查銀行物業估價，當單位有涉事情況時，銀行不會提供網上估價的，並會轉叫用戶致電查詢。如果銀行給予的估價有問題，如明顯低於市場價，

或拒絕提供估價，可能代表該單位是凶宅。準買家亦可以為單位進行查冊，以查看業主有沒有死亡紀錄，不過如果死者是租客，就不會出現相關紀錄。

若用了以上各種方法，成功申請按揭並購入單位，亦不是代表萬無一失的。在網上討論區有人發文指，其朋友於一年前購入該單位，當時並無任何資料顯示單位為凶宅，代理亦回覆整座大廈都沒有命案發生過，單位亦能作正常估價。豈料在購入單位一年後，單位突然無法作估價，之後向按揭人員及估價行查詢，才發現單位在20多年前曾經發生自殺事件，但由於地區比較偏僻，而且沒有相關報道，因此當時估價行未有更新該資料，直至後來查冊才註上單位曾有人自殺的資料，因而變為凶宅。

## 樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

## 樓市十大忠告(下)

今年是筆者連續十六年為新的一年撰寫樓市忠告，以下是後五點忠告：

### 六. 不要忽略財富效應

加息是樓市的負面消息？十分錯誤！香港存款遠高於借貸，去年存款利息增加亦遠高於按揭實際加息，即是說香港人享受加息的利益遠多於負擔！除龐大購買力凍結於定期存款外，供滿樓的住宅單位亦愈來愈多！香港自身的購買力足以令樓市復甦，最重要是市場氛圍會否令市場回復樂觀！

### 七. 優才領導不可逆轉

北部都會區計劃其實是「築巢引鳳」，配合「一國兩制」的優勢打造了新的創科搖籃，也吸引及匯聚了人才，未來香港將與各國人才相處，並以精英為領導！

### 八. 租金反映需求真相

在租務成交中不單止可以看到租賃上的需求，多年來也同時可以看到買賣的需求，靜市中不少買家不置業轉為租樓，於是租金得到鞏固，最後又間接支持樓市！

### 九. 環球經濟衰退

環球出現滯脹並走向經濟衰退的機會很大！中國在此時機「拚經濟」可說是危中取機，投資者掌握當中動力便能夠獲利！「拚經濟」包括了兩地通關，零售和旅客恢復，而人才的流通可以創造出新的商業模式！

### 十. 高通脹期來臨

今年香港通脹率會更有力地上升！除了是環球趨勢外，經濟轉趨活躍亦會推升通脹！樓市短期供應不足，長遠的造地供應雖有所突破，但面對未來多年疊加的通脹壓力，樓價長遠上升的趨勢仍不改！

## 舜宇推進美韓客戶升級

手機設備股舜宇光學(2382)去年12月主要產品出貨量，受整體智能手機市場需求放緩影響，手機鏡頭出貨量按年跌40.1%至7,240.1萬件，主要因客戶年底庫存管控。手機攝像模組出貨量跌28.9%至3692.1萬件。車載鏡頭升1.4%至491.5萬件。



■里昂舜宇目標價110元。資料圖片

總結2022年全年，手機鏡頭出貨量按年跌17.2%至11.9億件，僅完成出貨目標75.3%至78.9%。手機攝像模組出貨量跌23.3%至5.2億件，為目標66.7%至69.7%。車載鏡頭全年出貨量升16.1%至7,890.9萬件，為目標的89.3%至96.7%。

### 重申買入評級

里昂發表報告引述舜宇管理層指，智能手機產品出貨量未見恢復跡象，客戶維持保守。預期今年首季情況與去年末季類似，客戶面對定價壓力。不過，即使採用率不確定，但公

司將如期推進美國及韓國客戶升級。

該行指，舜宇預期車載鏡頭市場今年將有雙位數增長。該行重申予舜宇「買入」評級，目標價110元。

舜宇表示，客戶研發項目情緒好於六至九個月前，市場上領先的美國和韓國智能手機品牌開始討論使用潛望式相機。安卓手機陣營對低價潛望式相機感興趣，並指高端潛望式機型和折疊屏手機可能觸發攝像頭數量和規格升級，惟舜宇指目前只是和客戶合作研發，具體機型裝機量仍屬不確定，客戶計劃比較保守。

個股分析—里昂

## 石藥業務穩健波幅操作

石藥集團(1093)是內地主要醫藥製造商之一，產品包括心腦血管藥、糖尿病藥、神經病藥、抗腫瘤藥及中醫藥。原料藥包括粉狀抗生素、維生素C及咖啡因等。當中神經病藥和抗腫瘤藥佔份額最多，超過營業額五成。

石藥集團業務較其它生物科技公司穩定。截至去年9月底止首三季，收入按年增13.8%至234.96億元人民幣，股東應佔溢利增3.1%至44.68億元人民幣，顯示業績未受疫情太大影響，料全年度盈利將錄單位數增

長。

### 建議8元附近入市

公司產品線豐富，具備八大創新研發平台，分布於內地和美國的五大創新研發中心，亦有布局新型冠狀病毒mRNA疫苗等產品。股價在8.5元水平整固後，近日隨大市向好，股份適合波幅區間操作。建議在8元附近入市，目標價9.9元，能持續則看11元，止蝕7.5元。

個股分析—英皇證券

## 富瑞削百度目標價至204元

考慮到內地去年12月重新開放，富瑞發表報告指，雖然百度集團(9888)上季核心收入下滑，但相信第一季核心業務將持續好轉。富瑞指出，估計百度上季核心收入249億元人民幣，按年倒退4%，主要受到廣告收入下跌9%的影響，不過，人工智能業務AI Cloud收入則有望上升2%。

另外，內地疫情政策放寬後，相信對百度業務影響不大，按現時最新業務趨勢，預期百度今年首季搜尋、信息流廣告以及AI

Cloud的按年收入將能重拾增長。

### 維持買入評級

至於以非通用會計準則(non-GAAP)計，該行預料，百度首季核心經營利潤率19%，低於早前的21%。

富瑞將百度目標價由210元，輕微下調2.86%至204元，即較昨日收市價128.6元，仍有58.63%潛在上升空間，並維持其「買入」評級。

個股分析—富瑞