



另類樓市 凶宅篇上

本港樓價連續12年蟬聯全球最難負擔榜首，市民不吃不喝23年方能上車，為圓置業夢，有買家連中國人向來忌諱的凶宅也不放過。為深入了解購買凶宅注意事項，《大公報》今次特意邀請「凶宅大王」、資深投資者伍冠流分享秘訣，原來只要細心查探，取得相關文件，凶宅也可以向銀行承造按揭，大大減輕資金負擔。

大公報記者 林惠芳

事主屋外離世 銀行肯借六成

凶宅大王伍冠流：事故單位仍可造按揭

資深投資者伍冠流多年來買賣約200個單位，其中約百伙屬凶宅，他接受《大公報》專訪時表示，凶宅層面廣泛，對比市價的折讓幅度有很大差距，一般而言，若事主在睡夢中離世，或在屋內因病去世，這類「自然死亡」的折讓程度最輕，倘若業主未有主動透露，隨時可以貼市價出售。



▲伍冠流表示，大眾對凶宅的接受程度有所增加。

吊頸與跳樓單位差別大

至於涉及自殺輕生的凶宅，要劃分事主是屋內去世、抑或送院途中（屋外）死亡，例如吊頸通常是在屋內離世，單位折讓程度較大，至於跳樓凶宅通常較易被買家接受，轉售相對容易，因為跳樓之前屋內仍「活生生」。

涉及自殺的單位一般以市價「七至八折」出售，但不可一概而論，要視乎整體經濟市道，以及業主賣樓意欲，當然，發生謀殺案的「超級凶宅」樓價折讓最大，一般要「五至六折」才獲買家承接，因為這類單位怨氣較重，難以在市場上「脫手」。

一直以來，大眾對凶宅都較忌諱，

由於客源較窄，加上銀行普遍不願承造按揭，買家需要具備一定財力，以一筆過方式付款入市。不過，伍冠流就抱着尋根究底的精神，成功說服某銀行為「凶宅」承造六成按揭。

伍冠流透露，該物業為沙田第一城三房戶，曾經發生燒炭事故，當年僅以市價約六折買入，因知悉事主燒炭後被救護員抬出時仍然在生，送院後延至翌日才在醫院離世，為證明事實真確，他向生死註冊處申請，並取得事主的死亡

證，內容寫明事主的死亡地點是醫院，最終成功獲銀行批出按揭。他提醒，一旦證明事主於屋外過世，不僅有助申請按揭，將來轉售也較容易，議價能力相應提高。

事實上，自2008年金融海嘯爆發後，息口長期低企，本港樓價持續上漲，迄今已累升逾兩倍，租金同期亦錄得約八成升幅，個別市民為求上車，開始留意凶宅物業。伍冠流表示，大眾對凶宅的接受程度的確有所增加，以上述沙田第一城燒炭單位為例，物業早年出租予外籍人士為主，包括一名菲律賓籍牧師，但最新租客已是本地家庭，月租約1.5萬元。

「租金平自然有客路」

他再舉例，多年前買入的沙田第一城第48座兩房凶宅，業主於屋內因病過身，所以租金比市價相宜，曾獲內地來港升學的大學生租住，現獲本地客以每月約1萬元承租。伍冠流補充：「租客都知道單位發生過這件事，但因為租金平，他們都不介意租住。」

紅磡海逸豪園 2座高層A室

Table with transaction details for 紅磡海逸豪園 2座高層A室

長沙灣昇悅居 3座高層E室

Table with transaction details for 長沙灣昇悅居 3座高層E室

天水圍嘉湖山莊樂湖居 9座高層A室

Table with transaction details for 天水圍嘉湖山莊樂湖居 9座高層A室

屯門啟豐園 3座高層E室

Table with transaction details for 屯門啟豐園 3座高層E室

灣仔星域軒 1座高層F室

Table with transaction details for 灣仔星域軒 1座高層F室

▲涉及自殺的凶宅，樓價一般折讓兩至三成，至於發生謀殺案的「超級凶宅」折讓達一半。

近年凶宅成交個案

油麻地御金·國峯 7座高層B室

Table with transaction details for 油麻地御金·國峯 7座高層B室

大埔富亨邨 亨榮樓低層13室

Table with transaction details for 大埔富亨邨 亨榮樓低層13室

沙田河畔花園 D座中層5室

Table with transaction details for 沙田河畔花園 D座中層5室

日出康城首都 3座低層RD室

Table with transaction details for 日出康城首都 3座低層RD室

紅磡海逸豪園 5座低層E室

Table with transaction details for 紅磡海逸豪園 5座低層E室



凶宅毗鄰戶有折讓 大膽客執平貨

留意細節

凶宅同層、樓上或樓下單位，普遍比市價有一定折讓，經常吸引膽大買家執平貨。不過，業界人士提醒，買凶宅鄰近物業未必可以獲批正常按揭，若事故單位曾發生轟動案件，「極凶」命案將牽連周邊單位估值，買家隨時要一筆過付款入市。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，凶宅鄰近單位能否正常承造按揭，需要視乎事故的嚴重程度而定，如曾經發生轟動命案的凶宅，被新聞界廣泛報道，不但涉事單位難以申請按揭，連周邊的物業也會受到牽連。因此，準買家購入單位之前，應該先了解物業的同層、樓上或樓下單位是否曾經發生命案，以免影響按揭的審批。

前，應該先了解物業的同層、樓上或樓下單位是否曾經發生命案，以免影響按揭的審批。

例如1988年發生的鯉魚涌康怡花園烹夫案，事故單位為D座低層12室，《大公報》參考恒生銀行估價系統，發生事故單位、樓上及樓下，以及同層合共10個單位均未能提供估值。

專家：買入前查估價

事實上，只要單位內發生非自然死亡事件，例如自殺、謀殺或意外導致死亡，便會被列為凶宅類別。曹德明表示，若單位內的住戶是年老或因病自然身故，部分銀行不會納入凶宅類別。

大眾普遍對凶宅較為抗拒，轉售較困難，銀行對物業的估價一般會有折讓，批出的按揭成數及還款年期也較嚴謹，甚至不會批出按揭。因此，曹德明建議準買家選購凶宅或鄰近物業之前，先向多間銀行作出估價諮詢。

他提醒，買入凶宅或其周邊物業，即使獲批按揭，也有機會估價不足，估價行主要參考案件兇猛程度、發生事故的年份，以及曾否成功轉售等因素去釐定單位估值，並沒有絕對的八折或九折。

近年凶宅鄰近單位成交個案

Table listing recent transaction cases for凶宅 neighboring units with columns for year, unit, area, price, etc.

大公報製表



謀殺案單位不獲估價 買家須現金入市



▲御金·國峯一個凶宅去年以低市價三成半易手。

超級凶宅

樓價持續高企，市民為求覓得安樂窩，對凶宅也百無禁忌，翻查近年凶宅成交，一般低市價20%至30%，個別高達50%。不過，要留意的是，一些「超級凶宅」不獲銀行批出按揭，買家需一筆過入市。2017年發生公務員墮樓命案的油麻地御金·國峯高層單位，去年以520萬元易手，低市價最少35%，原業主賬面蝕逾三成離場。

御金·國峯賣低市價35%

上述單位為御金·國峯7座高層B室一房戶，實用面積400方呎，去年中以519.68萬元易手，呎價僅12992元。原業主於2012年初以759.5萬元一手購入，賬面蝕239.82萬元，期內貶值31.5%。參考御金·國峯同類單位，當時估價約800萬至830萬元，即凶宅成交價較市價低35%至37%。

由於上述單位曾發生轟動事故，屬「超級凶宅」，新任客心理壓力較大，造價必然有折讓，加上本港三大發鈔銀行均不提供估價，買家很大機會無法向銀行承做按揭，料需一筆過「Full Pay」入市，客源狹窄，所以折讓程度更大。

地產代理指出，該單位6年前發生夫婦雙屍命案，一對公務員夫婦發生爭執，丈夫以刀刺傷妻子後，將其拋出屋外後，自己再跳樓，兩人分別伏屍於兩個地面單位的平台花園內，涉事三個單位均淪為凶宅。