

財經 Cafe

另類樓市 凶宅篇下

香港樓價高企，置業動輒花上數百萬，甚至上千萬元，準買家遇上低價筍盤難免心動，但貪平誤購凶宅卻非常掃興。《大公報》今次特意邀請玄學家余中哲師傅，為大家講解凶宅定義及避免誤購凶宅的參考方法，還有裝修動土前正確「拜五方」程序，祈求入住後安居順利。

大公報記者 林惠芳

年老屋內身故是福 非自然死亡屬禍

凶宅定義要知悉 玄學家教路免誤購

免誤購凶宅 六個方法

為免誤購凶宅，準買家事前可做足功課，綜合業界建議，以下為六個基本方法。

1 透過土地註冊處查冊，若單位出現死亡紀錄，可進一步追查事主是否「非自然死亡」。

2 在凶宅網頁輸入相關屋苑，可免費查閱凶宅資料，惟部分只會列出單位座數，資料並非齊全，只屬輔助性質。

3 直接向地產代理查問，問題必須明確，切忌含糊問「有無污糟嘢」。

4 管理員對其當值的屋苑或大廈資訊最熟悉，可嘗試向屋苑較資深的管理員查探，以了解心儀物業住戶過去背景。

5 若單位開價比市價低一截，應主動向代理及業主查問原因。

6 銀行網上估價系統普遍不會為凶宅估價，若凶宅涉及嚴重事故，其同層物業、樓上或樓下的單位，都有機會不能估價，系統會顯示物業價值為「0」、「N/A」或「需致電職員聯絡」。

坊間對凶宅的定義廣泛，包括自殺、他殺、意外身亡及年老病逝都視為凶宅。不過，余中哲認為，「凶」有兇險之意，《說文》：「凶，惡也。」假如住戶因年紀老邁於屋內身故，屬於壽終正寢，在古時一個人享盡天年，都是在家中自然死亡，比客死異鄉更好，是福也，單位絕非凶宅。

若果一個單位曾經發生非自然死亡事件，例如各種方式的自殺、他殺，或嚴重意外導致死亡，便可以納入凶宅類別。至於住戶因病於屋內突然去世，無論年齡多大，都屬於自然死亡，亦不應不視作凶宅。

香港高樓大廈林立，倘若一個單位發生事故，其對周邊物業或多或少帶來負面影響。余中哲解釋，一般「出事地方」及「終結地方」會被定義為凶宅，以油麻地御金，國峯7座高層單位為例，物業於2017年發生事故，一對夫婦於屋內發生爭執，女方受傷被拋下樓後，男方亦墮樓自殺，事件發生現場會淪為凶宅，至於雙方墮樓的平台單位，屬於二人終結的地方，都會視為凶宅，但墮樓沿途「經過」的多層單位就不算事故物業。

凶宅為鄰易有心理壓力

他補充說，位於事故單位旁邊、同層、樓上或樓下的物業，雖然並非事發現場，不會視為凶宅，但始終會對住客帶來心理壓力，若單位窗外景觀對正凶



玄學家余中哲表示，住戶因年紀老邁於屋內身故，屬於壽終正寢，單位不視作凶宅。

宅，起居飲食「日對夜對」，心理影響更大，容易積壓負面情緒。

坊間對凶宅的認知，當然是發生自殺或謀殺案的物業，但原來買入新界住宅也要小心「踩雷」。余中哲表示，近年新界成為住宅供應重鎮，以滿足市民住屋需求，私人屋苑、低密度豪宅及村屋紛紛落成。不過，新界不少村屋周邊連接太公山墳，多年來供原居民安葬先人；亦有不少客家人按照傳統，把先人骨殖檢拾後安放在金塔內，惟新界原居民歷史悠長，特區政府雖有指定殯葬區，但供不應求，多年前也未具有體規劃供安葬先人遺體，所以新界不少山坡或平地於多年前已存在墓地或金塔。

「問題來了，這些墓地或金塔歷史悠長，倘若日後在地上或附近建屋，究

竟動土前有沒有進行搬遷安置祭祀儀式？若果沒有，就很容易構成陽宅對陰宅侵犯的問題。」余中哲續說，以他所知，一般新落成的村屋，較容易出現這種情況，一旦村屋落成之前是一幅陰地，犯了「陰陽不可同處」，霸佔了先人地方，居於上址的住戶運程也有負面影響。

留意村屋地前身是否山墳

至於新界區的屋苑式物業，原則上影響較輕微，因為整個屋苑有數百個，甚至逾千個單位，並以高層發展，「所以無咁容易中」。

為免誤購地上的住宅，余中哲建議，準買家遇到心儀的物業，應該親身到現場視察，若發現單位附近有太公山墳或金塔，代表物業前身有機會屬陰地。假如有意買入的物業是村屋，可以向業主、村民細心查詢，以追溯地皮多年前是否曾經有太公山墳及擺放先人金塔用途。

香港高樓林立，景觀有差異，風水也有好與壞。余中哲指出，透過羅盤（又稱羅庚），從玄學角度亦可找出潛在凶宅。一個羅盤360度內平均分配八個方位，每個佔45度，劃分東、東南、南、西南、西、西北、北及東北，每個角度之間的交界線位置，就是「空亡線」，一個羅盤有八條空亡線，倘若堪察風水時，發現有方位處於此線之上，意味物業有機會發生凶事。

三個超級凶宅

荃灣中心六屍命案

荃灣中心在20多年前發生一宗六屍命案，事件導致單位樓價大幅折讓。該宗慘案發生在1996年，當時報道指出，事件涉及男戶主在屋內「自製毒氣室」開石油氣自殺，造成25歲妻子、4歲女兒、3歲幼子、跟前妻所生的兒子，以及兩名表弟合共6人死亡，而男戶主則獲救，後來被判無期徒刑並入住小欖精神病院。該凶宅由慘案發生至今曾多次轉售，例如2009年曾以35萬元易手，比當時同類單位市值130萬元平七成。

德福花園五屍命案

九龍灣德福花園於1998年發生涉及5條人命的事故，一名自稱「風水師」的李育輝，到訪其中一名受害人位於德福花園的家中堪察風水，兇徒得知受害人家境富裕，把混入山埃的符水供同場5人飲用，導致15至49歲的5名受害人身亡，兇手掠去約值130萬元財物，並將各人祈福願望寫在紙上置於客廳中，布置自殺假象。兇手雖潛逃至內地，但天網恢恢，最終於內地落網，在當地被判死刑。

康怡花園烹夫案

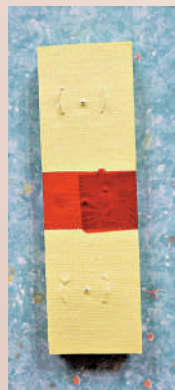
鯽魚涌康怡花園烹夫案發生於1988年，當時單位戶主為一對夫婦，由於太太懷疑丈夫有婚外情，女方遂把丈夫擊斃，並以鐵錫肢解死者、放入焗爐及煲內煮熟，並當作垃圾分多次棄掉。由於兇手患有精神分裂，法官將她判處無限期入住小欖精神病治療中心，其後於1995年獲釋。



拜五方物品



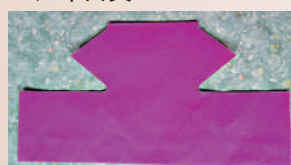
▲元寶蠟燭



▲溪錢



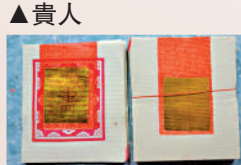
▲長命富貴



▲土地衣



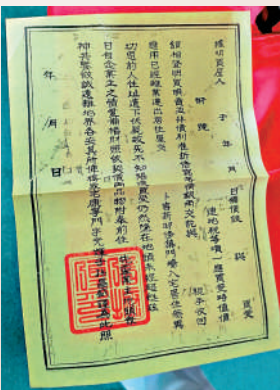
▲貴人



▲金銀



▲招財進寶



▲陰契

裝修前後拜五方 保佑家宅平安

住得安心

置業是人生大事，不少住戶為求安居，於新屋入伙前會進行「拜四角」的儀式。不過，玄學家余中哲師傅教路，正確的做法是「拜五方」，即「五方五土龍神」，並且必須在裝修前拜祭。「拜五方」祈求五方神明保佑家宅平安，諸事順利。

清除單位不潔氣場

余中哲表示，一個單位不只四個角，還有中間，正確做法是「拜五方」，無論買入一手或二手住宅，裝修前可進行「拜五方」儀式，以祈求裝修過程一切順利，待竣工後入伙前可再「拜五方」一次，祈求入伙後合家平安。

他說，「拜五方」可清除單位內不潔氣場，若買入二手樓，上手住戶有孽債遺下，可藉「拜五方」清除。假如單位曾經有老人家居住，其後仙遊，即使子女已為其進行殯葬儀式，但先人也有機會捨不得離開，這個情況更加需要「拜五方」，以免先人誤以為被別人「霸佔地頭」。

至於正確的「拜五方」方法，首先準備祭品，包括五支香、五個橙、五個蘋果、適量熟花生、糖果、茶及酒、五方土地衣、元寶蠟燭、溪錢、金銀衣紙、招財進寶、貴人、長命富貴及一張陰契，陰契作用是列明業主的業權歸於誰，陰契提供詳細地址、業主名稱、業主的買賣過程、銀行按揭等資料，向先靈表示禮貌及誠意。若農曆七月拜五方，

需要額外準備芽菜和豆腐。

拜五方前，將單位平面圖平均分成五份，找出中央（中宮）位置，再從中宮位區分出東、南、西、北；若分不到方向，就劃分前、後、左、右、中宮合共五個大方位。

然後，從大門找出拜祭次序，若大門從右開至左（屋外量度），就從右邊角位順時針拜起；若大門從左開至右（屋外量度），便從左邊角位逆時針開始拜起，拜的過程都站在中央位置，先向四個角拜祭，最後拜中宮，所有祭品全部放在中心點。

「拜五方」後，把陰契連同土地衣寶一同火化，待金銀衣紙在化寶盤內自然熄滅，便可把場內祭品一併清理掉去。

語重心長

師傅告誡勿貪平買凶宅

「買樓是人生大事，所謂置業安居，安居則樂業，若貪便宜購買凶宅，就違反了安居的意念，何況買樓供款動輒花上15至20年的時間，我絕對不建議把終身資源投放在一件未知的事情上。」玄學家余中哲師傅語重心長，多次提醒市民買樓之前必須查清楚，若然單位涉及事故，最好另覓其他盤源。

他補充說，若誤購凶宅，一般「拜五方」儀式不能化解，需要進行傳統的道教超度儀式，俗稱「打齋」，他建議找特區政府註冊的道觀幫忙，即正道教團體。

凶宅定價一般比市場低一截，吸引投資者低撈炒賣。不過，他認為利用凶宅獲利是違反行善積德，若獲利應做功德化解。