

# 二手掀搶盤熱 買家百無禁忌 康怡烹夫案樓上單位照賣出

樓市表現回勇，二手盤源被消化下，有餓盤已久的買家出來搶盤，甚至連樓下是「超級凶宅」也未驚過照入市。有市場消息指，康怡花園低層一個2房單位，樓下為「烹夫案」單位，獲買家以780萬元低市價承接，呎造15,446元，較同戶型單位市價少3%至5%。

●香港文匯報記者 黎梓田



有區內代理表示，鯽魚涌康怡花園錄得D座低層10室易手，面積505方呎，2房間隔。該單位與烹夫案超級凶宅相隔數層，業主最初開價880萬元，近期減至808萬元仍乏人問津，最後要減多28萬元，至780萬元才獲承接，呎價15,446元。原業主則於2000年以193萬元入市，大賺587萬元離場。

### 銀行估價進取貼市價

代理指，銀行估價較之前進取，大多能追貼市價。據網上銀行估價，上述單位估值782萬元，較接近成交造價。若參考屋苑3月成交個案，其他2房成交價大多要800萬元以上，最平為B座低層7室，面積497方呎，成交價850萬元，

呎價17,103元。樓下案發單位為康怡花園D座312室，當年由兇案事主在1987年10月以82.5萬元購入，女戶主馬潔芝，發現丈夫傅榮包二奶並產下私生子，便串謀親弟及友人劫殺丈夫，被識穿後便狠下殺手，揮錘打死丈夫，再買電鋸將屍體鋸成數十件，放落大煲煮熟及分批棄掉。事發約兩個月，馬氏將事件告訴死者堂叔及大女，二人遂報警，馬氏被拘捕，之後判入精神病院，並於1995年底獲釋。

### 買家傾到凌晨購天晉

另有買家不分晝夜，直接上門找業主講價，以疲勞轟炸攻勢買入心儀單位。利嘉閣地產蔡庭勇表示，新近促成將軍澳天晉3B期1B座高

●與烹夫案凶宅相隔數層的康怡花園D座低層10室2房單位以780萬元易手。而屋苑3月其他2房單位成交價大多要800萬元以上。資料圖片



●當年兇案的女事主被判入精神病院，並於1995年底獲釋。資料圖片

其中Yoho Midtown錄得約11宗成交，包括6座高層A室2房成交。原業主早前叫價約850萬元放售，吸引同區分支家庭客漏夜趕至睇樓，上門洽談3小時至夜晚9時，終於簽約成交。單位面積478方呎，以838萬元成交價計，呎價17,531元。

### 元朗分支客漏夜趕睇樓

資料顯示，原業主於2014年1月以468萬元購入單位，賬面賺370萬元或79.1%。

便宜三成執到寶？別讓上車變惡夢



中國人一向忌諱甚多，對凶宅(事故單位)近乎避之則吉，以致在正常市況下它們售價大多都比市價便宜三成以上。故即使在樓市熾熱時，售價也會略低過正常單位，成為入市誘因。不過，買凶宅有多個地方需要注意，以免各位匆匆付了首期，卻上不了車，成為惡夢一場。

### 無明確定義 申貸難批足難

本港法律上並無明確的凶宅定義，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。至於自然死亡如老死、病死則不算凶宅。

由於忌諱影響價格，銀行一般都不會對凶宅批出按揭，因此即使沒有禁忌、迷信等原因，也令此類單位交投相當疏落。不過，銀行在商言商，有時也會作出酌情處理，會視乎單位的「凶猛」程度而考慮批出按揭，如自殺單位比他殺單位較易批出按揭，另外還會考慮事件的轟動程度、死亡人數等。又若然單位曾經轉手，批出按揭的機會便會增加。此外，事故單位的毗鄰，甚至上下層單位都有可能受到牽連，以往銀行在批核按揭時亦較為審慎，但現時銀行對此類單位的態度放寬不少。

就算酌情接受貸款申請，凶宅單位獲得的按揭成數也會較一般單位為低。主因單位屬於業主的抵押品，銀行必須考慮未來單位估值及轉售能力，故一般都會扣減按揭成數或調高息率。另須留意是，銀行通常會委託一間，甚至多間測量行為單位進行估價，而每間測量行的準則及所存的資訊不一，亦會出現銀行選擇拒絕批出按揭情況，這是購買凶宅前必須注意的。

### 做功課查清楚 唔知問代理

由於凶宅並沒有官方統計數據，準買家如懷疑心儀單位是凶宅，建議向地產代理查詢清楚，因根據地產代理監管局《操守守則》，代理是有責任告知準買家購買的物業是否凶宅，而準買家亦可在網上多作資料搜集。另外，建議有意購買凶宅人士先向多間銀行進行估價，或尋找相關按揭專家幫忙。

●記者 黎梓田

## 忠誠

拍賣 - 超然佳績  
測量 - 專業保證  
代理 - 信心之選

忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室  
忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓  
上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	大埔鳳園路9號嵐山第1座18樓B單位連露台。物業編號：21033101 睇樓日期：27/3(3-4)	實用899 露台25	1450	5177 8750 李洽
2	長洲東堤小築第12座2樓(3樓)H單位連天台。物業編號：21033102 睇樓日期：27/3(3-4) 29/3(4-5)	實用320 建築350	188	9227 6625 謝洽
3	黃大仙大成街3號黃大仙下邨(一區)龍連樓(第1座)6字樓15號單位。(租期至2-4-2021 租金\$10100) 物業編號：21033103	實用443 自由360	5177 8750 李洽	
4	大埔大埔太和路12號太和邨(第3座)新和樓30字樓17號單位。(租期至14-5-2021 租金\$11800) 物業編號：21033104	實用485 自由408	6117 1413 黃洽 9866 6104 陳洽	
5	尖沙咀彌敦道36-44號重慶大廈6字樓B6單位。(租期至20-6-2021 租金\$9000) 物業編號：21033105	實用577	305 9833 1884 鄭洽	
6	油麻地文咸街26-48號及文咸街25-47號文昌樓1字樓30號單位。(每月租金收入\$19700) 物業編號：21033106	實用565	440 9227 6625 謝洽 9430 7655 周洽	
7	深水埗竹園街26-32號及福華街16-20及24號龍華大廈地下A單位之A2及A3單位。(銀主命) 物業編號：21033107	實用261 (未核實)	拍賣前 售出 6922 4519 馬洽 9138 6079 劉洽	
8	堅尼地城卑路乍街124/134號聯新新樓9字樓10號單位。(遺產承辦人) 物業編號：21093108 睇樓日期：26/3(5-6)	實用382	418 9227 6625 謝洽	
9	鯽魚涌英皇道1124號康山花園第8座20字樓G單位。(法院令，不提供樓契) 物業編號：21033109 睇樓日期：27/3(2-3) 29/3(5-6)	實用592 自由650	9138 6079 劉洽 9430 7655 周洽	
10	尖沙咀漆咸道南61-65號首都廣場3字樓T144號舖位。(銀主命) 物業編號：21033110	建築83 (未核實)	拍賣前 售出 9092 0099 吳洽	
11	九龍太子道西107號(利泰大樓12字樓A單位)利泰大樓12字樓。(租期至31-12-2022 租金\$12200) 物業編號：21033111	實用449	388 6117 1413 黃洽	
12	旺角塘尾道22號長輝大廈10字樓1單位。(租期至31-8-2022 租金\$9500) 物業編號：21033112	實用193 建築354	320 6922 4519 馬洽	
13	馬灣珀麗路8號珀麗灣第21座25字樓A及B單位連露台。(相連單位) 物業編號：21033113 睇樓日期：26/3(5-6) 27/3(3-4)	實用1115	1338 6117 1413 黃洽	
14	新蒲崗八達街11號七寶街7號利中工業大廈6字樓B01D單位。(每月租金\$6500全包) 物業編號：21033114	建築388 (未核實)	220 9374 4386 任洽	

查詢及委託拍賣熱線 2581 9366 牌照號碼：C-012527
14 馬鞍山安海街9號翠濠庭第7座31樓F單位。物業編號：21033115 實用751 窗台37 730 5177 8750 李洽
15 葵涌石蔴路21號華康大廈7字樓C單位。(法院令，賣方不提供樓契，一開即售，不設收回) 物業編號：21033116 睇樓日期：29/3(5-6) 實用298 252 9374 4386 任洽
16 香港灣仔林道137號嘉林閣5字樓A單位連停車場2字樓220、221及222號單位。(銀主命) 物業編號：21033117 睇樓日期：26/3(5-6) 27/3(3-4) 29/3(5-6) 30/3(5-6) 實用2549 建築3000 5800 2581 9366
17 清水灣坑口永隆路浪濤苑F號屋(連露台、天井及天台)連F號及F1號單位。(銀主命) 物業編號：21033118 實用1818 建築2584 3180 2581 9366
物業(3)、(4)、(5)、(6)、(11)、(12)及(14)以連約出售，其餘物業以交吉出售。(除拍賣前收回及售出外)*以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤*
<b>承業主、銀主命及法院令公開拍賣</b> 茲定於2021年4月9日(星期五) 下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室
<b>大埔 太湖花園</b> 第5座5字樓B單位 銀主拍賣 實355呎 未定價 2581 9366 洽 物業編號：21040909
<b>華善樓</b> (第4座)11字樓20號單位 法院令拍賣，不提供樓契 實385呎 實140萬 470萬 9833 1884 鄭洽 物業編號：21040912
<b>屯門 兆山苑</b> K座(柳景閣)1字樓4號單位 法院令，不提供樓契 實用546呎 建築670呎 自由開 320萬 9866 6104 陳洽 物業編號：21040905
<b>太子 聯合廣場</b> 1字樓159號舖位 實486呎 建築780呎 (未核實) (未核實) 開1300萬 9833 1884 鄭洽 物業編號：21040908
<b>北角 華凱大廈</b> A座2字樓1及4號單位連平台 必須一併購買 實1355呎 平台1317呎 開1800萬 9833 1884 鄭洽 物業編號：21040911
<b>新蒲崗 捷景工業大廈</b> 23字樓A12單位 建445呎 (未核實) 開218萬 9833 1884 鄭洽 物業編號：21040910

忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室	忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓	上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600					
<b>忠誠拍賣</b> 專人處理/歷史悠久/信心首選 賣樓點只一個方法 最理想售價/拍賣幫到你 獨立龐大及策略性宣傳，能吸引大量區外及各地投資客戶(網頁、報章、海報、傳單、電郵及傳真) 每星期6日六份報章半版至全版廣告，全行最多 文匯報/大公報/星島/明報/經濟/騰樓皇 查詢或委託：6922 4519 馬洽	<b>急聘</b> 物業拍賣營業員(多名) 底薪+津貼+佣金 銀行放假紅日 有意請致電：9092 0099 吳洽	<b>凱譽</b> 29字樓A單位 實453呎 建633呎 開899萬 5177 8750 李洽 物業編號：21040901	<b>新寶城</b> 第2座29字樓B單位 實378呎 開450萬 9866 6104 陳洽 物業編號：21040906	<b>沙田 富豪花園帝皇閣</b> 5字樓B單位 實465呎 開410萬 9866 6104 陳洽 物業編號：21040904	<b>荃灣 家興大廈</b> A座11字樓C單位 實439呎 建582呎 開370萬 9227 6625 謝洽 物業編號：21040902	<b>佐敦 置域商業大廈</b> 11字樓C單位 每月租金\$9000，可交吉 建230呎 (未核實) 開250萬 6117 1413 黃洽 物業編號：21040907	<b>荃灣 環宇海灣</b> L1層R61號車位 開162萬 6922 4519 馬洽 物業編號：21040903
(除拍賣前收回及售出外)*以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤*							

**注意事項** 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險，任何買家於拍賣師落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據，在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者，競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投，賣方並不保證該物業並無違例之建築，加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例，買家不得對物業之違例建築，加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。