

無錢買樓 比住凶宅更可怕？

專家教路：低市價四成可考慮入市

農曆七月相傳是鬼門關大開的日子，不少市民都避開在此時買樓，對於凶宅更是避之則吉。不過本港樓價近年攀升，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，對買家來說可能是另類上車選擇，更有地產代理直言無錢上樓相比住凶宅更可怕。「凶宅大王」伍冠流向香港文匯報記者分享指出，買事故單位最好不要涉及謀殺個案，而且單位要夠光猛，如果比市價低三至四成都可以考慮。

●香港文匯報記者 黎梓田



◀伍冠流指近期股市下跌，可能會使上升的樓市窒步，故他認為入市凶宅不宜太進取。

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，「現時入市要預吃跌價。」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。

涉謀殺凶宅日後難易手

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八成半到九成半之間，價格變動可以很彈性。

至於有哪些凶宅不要買？伍冠流指，涉及謀殺案的凶宅不要買，因為會讓用家心理有陰影，覺得不舒服，日後賣樓時又會遇到買家以同樣的理由來壓價。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地產代理去放盤。

高層西斜單位相對較好

伍冠流提醒，不論是凶宅或者凶宅相鄰，在揀樓時，最好要高層、開揚的，向西的更好，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。

伍氏又表示，入伙凶宅最好重新翻牆壁，要淺色的，務求使室內看起來更加光猛，至於請師傅作法則其實不需要，不過若有家人想求心之所安也是可以的。雖然不同人對於住凶宅有不同說法，不過他亦表示沒有聽過有人入住凶宅之後行衰運之類的事情。

見過無數凶宅的伍冠流也分享一次買凶宅的經歷，他以前買過火炭站的銀禧花園，死者是在浴缸淹死的，當時人人都好奇，一個人在浴缸那麼低矮的水平下如何會淹死呢？

伍冠流指，據稱當時有三件事，任何一件沒有做的話，就不會導致這次意外身亡：第一就是本身高血壓，第二是喝烈酒，第三是洗熱水澡。死者在當晚做齊三樣，在洗澡途中暈倒，浸在浴缸起不來。而他的家人過了一段時間才賣樓，這段期間家人洗澡都不敢浸浴缸，只敢用花灑洗澡。

近期凶宅相關單位成交

單位	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
北角健威花園B座高層3室	658	14,430	類似凶宅同層，低市價19%
北角海峰園南峰閣中層E室	1,035	16,912	凶宅同層，低市價20%
沙田第一城2座低層戶	362	11,070	為「三屍凶宅」，低市價40%
鯽魚涌太古城翠閣閣	1,200	13,378	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	11,226	曾發生跳樓命案，低市價16%

部分凶宅或凶宅相鄰放盤

屋苑	單位	叫價(萬元)	備註
土瓜灣翔龍灣	2座低層A室	650	曾發生墮樓事故
沙田第一城	49座高層A室	480	同層單位曾發生開煤氣自殺身亡事故
九龍灣德福花園	C座低層1室	668	樓下單位曾發生「五屍命案」

資料來源：市場消息及各大地產代理

製表：香港文匯報記者 黎梓田

凶宅租金折讓可達四成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）如果上不到車，一般小市民想住得較平，凶宅或者同層租盤也是一種選擇，租金最多可有三至四成折讓。對於投資者來說，以往凶宅租盤只需比市價平少就可以租出，不過隨着樓價上升並破頂，加上失業率未回復至低位，凶宅租金回報已大不如前，個別凶宅單位租金回報甚至可能連2厘也不到。

有代理指，凶宅單位或相鄰單位租盤比市價低20%至40%，視乎事故嚴重程度，同層單位亦有10%至20%的租金折讓。例如6月份錄得沙田第一城3座中層C室租出，由於單位正正位於屋苑知名的「紅衣女郎」跳樓單位對落一層，故僅以8,800元租出，實用呎

租27元，租金為屋苑今年新低，並較同類正常單位市價月租低約27%。據悉單位業主去年3月以570萬元購入上址，僅享約1.9厘租金回報。

凶宅或相鄰單位定價一般難有參考，因此吸引不少投資者嘗試以低價撈貨，並以相對接近市價的租金出租，藉以賺取高厚數的回報。但樓價飆升之下，樓價與租金的距離開始拉遠，而且全球各地通關無期，經濟亦難恢復往昔，小市民揀租盤更加挑剔或者大膽殺價，凶宅或相鄰單位更難租出，租金回報開始與一般單位無異，凶宅的樓價升幅亦因此受到限制，如非實力雄厚的投資者，入市凶宅投資前應再三考慮。

二手凶宅 普遍低市價兩成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）二手樓價指數破頂，近期一直有不少凶宅或者凶宅相鄰單位成交。中原地產林龍南透露，新近成交單位為健威花園B座高層3室，實用456方呎，兩房間隔，望樓景。業主原叫價730萬元，最終以658萬元將單位易手，折合呎價14,430元。由於單位屬疑似凶宅旁單位，故成交價較市價低約19%。

7月錄得北角海峰園南峰閣中層E室易手，實用612方呎，兩房間隔，望園景及樓景。業主以1,035萬元將單位易手，折合呎價16,912元。林龍南透露，單位屬於凶宅同層，因此成交價低市價約兩成。

第一城三屍凶宅362萬沽

另有消息指，沙田第一城錄得一宗2座低層戶成交，單位為「三屍凶宅」事故單位，實用327方呎，屬兩房間隔，剛以362萬元連租約易手，實呎11,070元，造價較市價有達四成折讓。

據悉新買家是投資者，打算趁低吸納，單位現時每月收租約8,600元，按成交價計，租金回報率2.8厘。不過，記者根據單位地址到網上銀行查詢，發現中銀及滙豐均無法提供估價。

太古城同層呎價1.3萬

市場消息指，5月份鯽魚涌太古城錄得翠閣極低層F室易手，實用897方呎，三房連套房間隔，近日減價200萬元或14%，以1,200萬元易手，實呎13,378元，較正常單位市價低約兩成。

據悉，上述單位同層曾發生「雙屍案」，一名女子疑因其丈夫有外遇後患上情緒病，2013年勒死10歲兒子後再自縊身亡。雖然原業主減價但仍獲利803萬元離場，物業升逾兩倍。記者於網上銀行查詢，中銀及滙豐均同

樣無法提供估價。

同月，東涌海堤灣畔亦有一個兩房事故單位以650萬元沽出，低市價約130萬元。市場消息指，海堤灣畔5座高層H室，實用579方呎，兩房間隔，以650萬元易手，實用呎價11,226元。據悉，單位於在2006年曾發生跳樓命案。中銀及滙豐銀行均未能對上址提供估價。

「頭號凶宅王」累樓上樓下平15%

說起香港的「頭號凶宅王」，不得不提九龍灣德福花園C座低層單位，曾發生轟動一時的「五屍命案」，該謀殺案發生於1998年，5名女性因飲用混合礦泉水及山埃的符水，集體毒發身亡。警方其後破案，兇手是一名風水師，兇手行兇後更把單位布置成自殺假象，並掠去130萬元。

翻查資料，該單位曾於2007年金融海嘯前以111萬元售予外籍人士，後來到2017年開價430萬元仍無人問津，其間曾以低價進行多次拍賣，但亦無人承接而流拍。香港置業助理分區董事陳子麟指，該盤曾在今年年中以500萬元放售，仍比市價平約350萬元，不過最近因為有新租客而封盤，每月租金約1.3萬元。目前市場上有凶宅上層單位放售，面積539方呎，叫價為668萬元。

陳子麟提到，該凶宅對於屋苑交影響甚大，不少買家都抗拒去C座睇樓，因此整幢單位的估價都平5%左右，上下層單位平15%，同層單位則平30%。但他說笑話，相比起凶宅，無錢才是最可怕，因為就連凶宅都買不起。

銀行對凶宅估價或低兩三成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）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，甚至兇殺案等事故單位。對於

故單位本身，或者同層、上下層單位，銀行對此估價都有折讓，即使沒有禁忌、迷信等原因，亦會令此類單位交投相當疏落。

買家可查冊了解相關記錄

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沒有明確數字，一般凶宅或同層放盤，銀行估價有機會低兩至三成，如果是市況好，與正常價錢成交都可以有機會差不多。曹德明也指出，如果事故單位特別「凶」，可能銀行會估得更低，或者估不到價，甚至有些銀行不會承造按揭，因此買家最好先到銀行問清楚。

另外，如果網上銀行估價異常，或者根本不作估價，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，以及於凶宅網等花錢買資料

外，亦可透過土地註冊處查冊或翻查新聞資料，得知單位是否有涉及非自然死亡的記錄（田土廳不一定有相關記錄）。最後，在可行的情況下，買家也可以嘗試向屋苑管理員了解。

法律對凶宅無明確定義

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。地監局指，所謂「凶宅」在法律上並沒有定義，各人對「凶宅」的理解及接受程度都不同。同時，有關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提供的物業資料之一。

然而，倘若客戶（即準買家/租客）查詢有關「凶宅」問題，地產代理應採取合理及切實可行的步驟去查核，例如從物業的土地查冊記錄中，查核有否業主的死亡記錄，並如實告知客戶有關記錄。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相關疑問，便應向客戶交代清楚，避免引起誤會。

地監局提醒，消費者向代理查詢有關「凶宅」時，應使用清楚的字眼例如「有否兇殺案、自殺案，而非「有冇污糟嘢」、「古靈精怪嘢」等等。



◀九龍灣德福花園C座低層單位，曾發生轟動一時的「五屍命案」。資料圖片