

靈異投資之凶宅篇

伍冠流表示，銀紙貶值，令無需求人士都去買凶宅。記者 張偉民攝



伍冠流持有的沙田第一城凶宅獲數批大學生洽租，租金回報率可達近12厘。資料圖片

伍冠流

要做凶宅包租公

「咩人都嚟爭 賣咗買唔番」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價今年屢創歷史高位，雞犬升天，生人勿近的凶宅亦炒到「慶洽洽」，北角有凶宅成交價過萬元，僅低市價4%，引起市場嘩然。資深凶宅投資者伍冠流接受本報專訪時，亦狂呻「咩人都嚟爭」，今年只購得1間凶宅，與去年同期購入4間至5間完全兩回事，目前手持的10個凶宅只會放租不賣，擔心「賣咗買唔番」。

伍冠流於訪問期間無奈地說：「以前就話有需求的人先買(凶宅)，而家銀紙貶值，變無需求的人都去買，需求大咗好多。」他以「撲傻瓜」來形容過去多年買凶宅的哲學，強調買貨一定要有耐性，10多年來一直堅守凶宅有65折才入市，貪其「進可攻退可守」，唯獨今年樓價不斷飆升，他亦被逼放寬標準，有時7折、8折都會出手，但仍經常「食白果」。

增多粥少 近半年無買貨

伍冠流透露，今年只有4月成功以市價6折的282萬元，購入沙田第一城18座高層的燒炭凶宅，之後約5個月未有進帳，反觀去年同期已購入4個至5個。由於凶宅價位高，伍冠流近期轉買一些無契樓、無契工廠，希望能開拓更多財路。問及會否購買新樓時，伍氏即時搖頭：「又唔會賺多人咗好多，無折扣，賺係一齊賺，但蝕都係一齊蝕。」

買貨難，殊不知伍氏連賣盤亦相當謹慎，不貪圖現在樓價高而沽貨套現，寧願守株待兔，理論是「賣咗買唔番」。他舉例，今年中曾以185萬元沽出持貨1年多的廣林苑凶宅，雖然帳面賺49萬元(未計額外印花稅)，但時至今日，單位價錢已暴升至220萬至230萬元，帳面幾乎可以多賺1倍。經過這一役，伍冠流決定持盈保泰，目前手持的10個凶宅，全部放租不沽售。

大學生搶租一城 回報10厘

伍冠流能夠淡定，全因凶宅「好好租」，回報率至少4厘至10厘。據他所講，現時一籃子凶宅中，回報最高要數

2010年買入的沙田第一城48座低層G室，買入價114萬元，但今年7月單位以9,500元租予3名城大內地生，租金回報高達10厘。即使單位租出後，仍有3批至4批大學生洽租，出價更高至每月11,000元，回報率接近12厘。不過，由於已收訂金，伍氏最終並未接租。

凶宅究竟有幾好賺？伍冠流記得3年至4年前，曾經兩次短炒荃灣中心獲利，其中一次更為撈貨，80萬元買入，90多萬元沽出，帳面賺十多萬元。另一個凶宅同層戶，兩個月後以100萬元易手，獲利20萬元。

作為資深投資者，伍冠流卻不希望樓市升得太快：「大起大落唔得，尤其大起好得人驚，我哋係玩長線，寧願慢慢升，咁先玩得耐，對樓市都較為健康。」展望後市，伍冠流稱現階段會繼續留意凶宅，強調一定要有耐性，手持的凶宅就不會急售，笑稱等待「知音人」。

北角富澤花園一業主四料自殺案。



信天主「凶宅大王」唔怕邪

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)有10多年買賣凶宅經驗的「凶宅大王」伍冠流儘管買賣至今從未虧損，惟上得山多終遇虎，原來他亦曾有靈異經歷。

步入置富單位 太太變男聲

伍冠流說，早年曾與太太到置富花園一間凶宅睇樓，單位據稱曾有一名阿伯於單位內死去一段時間無人知，最後更發臭，要叫消防員開門。還記得入屋睇樓時，木地板上清楚見到一灘黑色屎痕。最無法釋懷的地方，是太太入屋後，傾談之間突然用一把男人聲與他說話，但離開單位後就回復正常。

正常人碰到這種情況早已放棄入市，偏偏遇上伍冠流信天主教，百無禁忌，最後都買入單位。他更嘗試以科學角度解釋事件：「我自己都唔知點解，唯一解釋係精神唔集中，唔夠

揸沽講耐性「謀殺」不考慮

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)打滾凶宅市場多年，伍冠流認為買賣最重要講耐性，要等待下一任接手的人非易事，當然單位本身條件亦好重要，如沙田第一城交通位置好，基本不愁無租客。

還有一點要注意，他指出，千萬不能買發生謀殺案的單位，因為入住的人心理不安，要轉手或出租都好困難。

考察兼查冊 放租不「豪裝」

伍冠流平日一般會於拍賣行留意凶宅單位，亦會經由代理行介紹，每次購買前都會認真到凶宅實地走一轉，亦會看死亡證，查土地

訓，有錯覺囉。」

裝修工電死 居所變凶宅

回想起首次接觸凶宅，原來早於19年前(約1993年)：「當年住係北角單幢樓，打算裝修好後嚟賣，見廁所唔靚，裝修工人話換過可以賣到好價錢。點知換的時候落大雨，佢又着靴，仲要踩電車車喉開工，對靴入水，裝修時，佢企係坐廁旁邊又有一灘水，然後在用電鑽時漏電，幾樣嘢夾埋後，工人被電死了。」

居所變成凶宅，但伍冠流一於少理，繼續居住，最後更照足市價轉手。其後伍冠流移居外地4年，1997年回來時仍然只購買正常單位投資，但數年後有朋友介紹購買凶宅，他再想起93年「單位無端端變咗凶宅都搵到入住」，覺得買賣凶宅賺得更多，於是一頭栽進這個另類市場。

註冊處 並查找單位的「正常價位」

做足準備功夫才入市。買入凶宅後，由於單位一般無人打理，內籠殘破，伍冠流每次都會花一筆錢裝修，但不會「豪裝」，費用最多10多萬元。

年逾60歲的伍冠流手持的10個凶宅悉數租盤，租客主要為外籍較低收入人士。他表示，租客雖以外籍人士居多，但購買凶宅就為本地人，主因外籍人士多數不是長居本港，即使置業亦不會選擇凶宅。

專欄作家仰藥自殺 買賣樓宇時間計算錯誤致資金周轉不靈 一收訂金四十元，但樓下個月才交三百萬元...

康怡花園D座低層12室1988年發生的烹夫案，為本港開埠以來首宗找不到屍身的凶殺案。

康怡烹夫案 一伙禍全幢

香港文匯報訊(實習記者 彭楚華)凶宅相比起金融危機的影響來得更巨，若命案「好猛」的話，有時甚至會累及全幢街坊。提及本港經典凶宅，不能不提鯽魚涌康怡花園D座低層12室，其連環命案拖累整幢物業造價至今仍低於正常水平。

「望到」單位平市價15%

翻查資料，康怡花園D座低層12室，1988年發生駭人聽聞的烹夫案，為本港開埠以來首宗找不到屍身的凶殺案。該單位隨後兩度轉手，1989年由1間公司以100萬元現金購入後放

屋內壽終正寢釐定難

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)在1998年，北角富澤花園富威閣中層某單位發生業主四料自殺而淪為凶宅，但日前僅以較市價低3.75%的770萬元沽出，呎價高達10,158元。到底凶宅最基本定義是甚麼？

凶宅未有法律定義

概乎法律並無明文定義何謂凶宅，《地產代理條例》亦沒有列明代理必須提供相關資料，買方須主動查詢保障自己。至於坊間，一般認為屋內發生過有人死亡事件就可稱為凶宅，但死亡可分為自然及非自然，前者屬於壽終正寢，人們較不忌諱，但若是發生凶殺或自殺等非自然死亡事件，大眾多心生恐懼，便可視為凶宅。

表面看來定義明顯，但實際上存在一定爭議。舉例說，一名獨居老人因病壽終正寢但無人發現，經過數月才被人發現陳屍家中，屬於自然死亡事件，但在地產市場交易上已大大影響買家購買意願，心理上已認為凶宅。另外，假設住在高層單位的人士跳樓，不幸落在下層住戶平台上身亡，原住單位固然為凶宅，但平台戶同樣倒楣成為凶宅業主。

跳樓隨時禍連數伙

翻查資料，地監局曾表示，根據《地產代理條例》成立並規管地產代理執業，就凶宅訂立法律定義，非其職權範圍。曾經有買家向地監局投訴不知情下購入凶宅，卻獲覆因凶宅無法法定義，未能跟進其投訴。

香港部分經典凶宅

- 1988-02-22: 鯽魚涌康怡花園D座低層12室 事件: 老婦因丈夫包二奶分屍烹夫 現況: 1989年由一間公司以100萬元購入後收租至今, 月租1萬元
1996-09-24: 荃灣中心17座低層G室 事件: 毒氣室同鄉六屍命案 現況: 2011年5月由陳麗佳以118.5萬元投得, 及後以5,500元租予基督徒
1997-02-17: 沙田河畔花園D座中層05室 事件: 歡騰屠夫案引誘夜總會女侍應到屋內殺害 現況: 今年7月以128萬元售出
1998-07-21: 九龍灣德福花園C座低層01室 事件: 五女子疑被自稱「風水大師」所騙, 飲下含山埃荷水致死 現況: 現以290萬元放售中
1999-10-07: 油麻地華德大廈中層1A室 事件: 女模特彭楚盈兇殺案 現況: 現由一名外籍人士租住
1999-04-10: 尖沙咀加連威老道31號低層B4室 事件: Hello Kitty藏屍案 現況: 2010年全幢獲3.3億買入, 計劃改建為商廈

伍冠流手持部分凶宅

Table with 5 columns: 單位, 面積(方呎), 購入價/年份, 凶宅成因, 現狀. Rows include 土瓜灣益豐大廈B座高層, 沙田第一城18座高層, 沙田第一城48座低層, 沙田廣林苑C座低層.

有獨居老人早兩年於土瓜灣益豐大廈一伙單位過身，因無人發現以致屍體腐爛。記者張偉民攝

