

拒絕望樓興嘆

「上車」與鬼為鄰

屋向墳景 知地理避邪氣

靈異投資 之安居篇

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘、方楚茵)香港這彈丸之地，樓與樓之間的距離相當「親密」，有時候住戶更難免會遇上厭惡的「左鄰右里」，當中墳墓尤令傳統中國人心有餘悸。然而，住宅價格易升難跌，不少上車客願意「將就」入住墳景盤，業主叫價相當硬淨。惟有風水師傅指出，墳地、醫院等地的陰氣隨時乘風四散，沿着周邊地勢流入住宅，產生負面影響。

食 物環境衛生署數字顯示，截至2011年底，香港公私墳場有41個，火葬場則有12個。不難估計不少住宅的景觀盡收該等建築物於眼簾。最典型例子不能不提和合石，位於港鐵粉嶺站及華明邨南面山上的和合石墳場，佔地22.4公頃，除公屋華明邨外，鄰近的私樓花都廣場及牽晴閣亦有部分單位會望到該墳場山景。

綜合多名區內代理分析，花都廣場有3成單位望墳，牽晴閣亦有2成。然而，一般願意於粉嶺區置業的人士大多以上車客為主，資金預算有限，普遍都不會太過在意墳景問題。現時花都廣場500餘方呎的2房戶開價300萬元，700餘方呎的3房戶更貼近400萬元，業主叫價相當硬淨，即使望墳景亦謝絕還價，皆因盤源

實在太少。
代理選客 要年輕拒中年

然而，不少代理暗示，面對墳景盤源，一般都以年輕外區上車客為銷售對象，避免向同區中年婦女買家推介。同時，對於有宗教信仰的人士，他們大多信任自身的神靈庇蔭，敢於買或租住此等單位，故成為代理重點的賣盤對象。信不信由你，由10座物業組成的花都廣場，多個座別的一個單數高層都曾經發生命案，不少區內住客都認為相當邪門，但與鄰近和合石墳場是否有關，則屬見仁見智。

樓下跳樓 樓上有「人」陪坐

此外，毗鄰的碧湖花園亦出現過邪門事件。一名於區內地產代理界工作超過10年的經紀透露，碧湖花園雙號座的一伙中層單位，在2004年年初有男子疑因工作壓力而導致精神有異，家人雖曾勸導事主求醫，惟最終當事人將妻子從窗門

推下，繼而跳樓自殺身亡。該單位自然成為凶宅，及後由一名傳教士購入。傳教士或許真的得到神靈庇蔭，住於單位內一直相安無事，但同座同一門牌的一個較高層單位租客入住不足半年已要求退租，主因其感覺大廳沙發經常有「人」和自己並肩而坐，而在廚房煮菜時又經常「代勞」關掉爐火。

在香港墳場景觀單位多不勝數，連帶中上價屋苑甚至豪宅都有墳景「附送」，青衣指標屋苑盈翠半島及瀨源灣各有近4成單位可望藍巴勒海峽及荃灣華人永遠墳場「全景」。幸好屋苑是臨海而建，開揚海景成功抵消對岸墳場問題，兩屋苑墳景單位的叫價與整體青衣區樓價未有明顯差異。現時，盈翠半島及瀨源灣皆有逾百個放盤，平均呎價9,000元至7,700元，當中3成為墳景連海景單位。

部分墳場及殯儀館景觀屋苑列表

區域	景觀	涉及物業
香港仔	香港仔華人永遠墳場	南灣御園、海峰軒及香港仔中心
薄扶林	華人基督教聯合會薄扶林墳場	摩星嶺道及域多利道一帶豪宅
跑馬地	香港墳場	摩星嶺及部分司徒拔道豪宅
鯉魚涌	香港殯儀館	模範邨及健康邨
柴灣	歌連臣角華人永遠墳場	樂軒臺、環翠邨、富欣花園及藍灣半島
太角咀	九龍殯儀館	港灣豪庭
紅磡	世界、萬國及世盛殯儀館	半島豪庭、衛理苑及御悅
鑽石山	鑽石山殯儀館及金塔墳場	富山邨、瓊山苑及慈正邨
荃灣	荃灣華人永遠墳場	海濱花園、海灣花園、盈翠半島、瀨源灣、海欣花園、宏福花園及長青邨
沙田	寶福紀念館	美田邨、恆峰花園及翠景花園
粉嶺	和合石墳場	華明邨、花都廣場、牽晴閣及欣盛苑

製表：記者黃嘉銘

粉嶺花都廣場有3成單位望墳，500餘方呎的2房戶開價300萬元。



張偉民攝

面有煞氣 住「特色戶」行運



香港文匯報訊(記者 方楚茵)一講到凶宅或墳景等「特色單位」，香港道玄學總會創會會長兼六壬仙法傳教師方海閣師傅指，要入住此類單位，首選額骨夠大，次者須鼻、額較高者，若加上眼神銳利氣指：面相煞氣夠重，可「食住」勢強就更佳。「這類面凶靈，就能更旺自己。張偉民攝

方師傅「熟客仔」就有煞氣「夠」例子。據他透露一名活躍於商界及地產界的知名人士，「在8年前，這名商人運程不順，但他本身高大，額骨亦大」，故師傅即建議他搬屋，由本身住半山5,000平方呎大屋，「提拔」至太平山頂單幢樓，「山頂具君臨天下之氣勢，飽覽維港景象，而山下雖然望到山墳，但該商人本身煞氣夠重，不用擔心。」然而為求周全保一家平安，方師傅再在其大屋前裝上凸鏡，把山墳射來的陰氣折射回去，再放兩隻貔貅向窗外，作辟邪及催財之用。自此該著名商人的生意就可謂「重回正軌」。不過成功背後需付出代價，方師傅指，「即使當時經濟不佳，該單位亦索價月租約25萬。」

對着墳景 隨時變剩女

雖說前車可鑑，有人成功扭轉乾坤，但並非人人皆可，方師傅就指「長期對着墳景，女性很可能溫唔到老公。」在女多男少的世代，即使風水命理並非精密的科學，信則有不信則無，但女性投資者亦不妨當作參考。

窩居需求破「大酒店」迷信

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘、方楚茵)全港共有7間持牌殯儀館，香港和新界各有1間，九龍則有5間，寸金尺土下，市民與市區殯儀館為鄰，實屬難免。然而，上述因素無礙市民的需求及屋苑的價格，聚集三間「大酒店」(意即「殯儀館」)的紅磡，有對正的住宅單位成交呎價突破九千元，邁向萬元。先不論傳統迷信問題，客觀分析而言，殯儀館由於經常燃燒冥紙，產生的煙霧令空氣混濁，確實較易令老幼感不適。然而，近年來不少新盤毗鄰殯儀館，但憑藉入場費低，依然開紅盤。如信置(0083)及市建局合作發展的紅磡御悅，買家8成屬年輕客戶，當中以熟悉區內環境的分支家庭為主，對於鄰近的殯儀館已經習以為常，並無不妥。與此同時，鄰近世界殯儀館的半島豪庭，是區內樓齡較新屋苑，最優質是前排向維港海景的單位，放盤平均呎價高達9,300元，可見殯儀館對於買家的負面影響絕對是少。曾為多個中港澳樓盤「看盤」的鐵板神算侯天同侯師傅指，除凶宅本身因凶靈而受影響，亦建議留意附近建築物可能有負面影響，如警局或消防局此二處具有雷達，令人易受電波騷擾，而科學亦證實生癌機率可能較高。而且警局就如古代的衙門，常有冤獄，易積怨氣。

殮房陰氣乘風入屋

另外，醫院及墳場積聚陰氣，侯師傅指，現代人多在醫院去世，醫院殮房陰氣重，若有風送氣入屋就會污染住宅。而頗受投資者歡迎的墳地樓，貪其景觀開揚，惟侯師傅指，雖然墳場係先人安息地方，但先人陰靈陰氣重，亦會減低人的陽氣。



聚集三間「大酒店」的紅磡，有對正的住宅單位成交呎價邁向萬元。

代理禁忌談

吉屋照按鐘忌敲門

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)與樓市息息相關的人除發展商外，地產代理與樓更有着不可分割的關係，無樓，等同無得餬口；對於睇樓，等同是經紀的呼吸或心跳一般重要。日復日，甚至年復年地在各大廈走上走下，他們遇到的一切一切，當中不乏古怪的事跡。事實上，地產代理在帶客睇樓之時又有何特別技巧可言？甚麼事可為？甚麼事不可為？

雖然時代不斷進步，但以「國際大都會」自居的香港，各行各業都有一些不明文的迷信習慣。所謂國有國法，行有行規，地產代理亦不例外。或許不少地產代理帶客睇樓也好，自己上門收盤也好，若果是「匙盤」，即是放盤單位中已沒有人居住，入屋開門前都習慣上會先按一下門鐘，除了是禮貌地通知屋內可能同場的地產代理或買家外，有經紀表示，按鐘同時是通知屋內一些人肉眼見不到的物體，予他們一個有人要入屋的訊息，當是「打個招呼」。

帶客睇樓勿忘「打個招呼」

進入「匙盤」單位後，若果遇上其中一道房門是關上的話，代理如果是正在帶客睇樓的話，一般而言是絕對不會敲門，此舉會令正在睇樓的客人覺得奇怪，皆因屋內理應無人。有從事地產代理超過20年的資深經紀指出，遇上類似情況，會在房門大聲地向客人說：「我們先去這房間參觀」，即是先去已開門的房間。事實上，這句話不單是告知客人，並同時通知關上房門內的其他「朋友」，即將會有人開門入房，以免「他們」受驚。

上述兩項算是大多數主流的睇樓文化。此外，單位內的傢具盡可能不要觸摸，目睹任何深淺更不應意欲打掃，亦需要留意牆身或天花有否相關的符咒或神枱，禮貌的話，不妨多說「唔該借借」、「打攞晒」等語。離開單位前，亦應將單位所有開過的窗、門及燈光還原成入屋前狀態，以表尊重，名義上亦應替業主省電及保持單位整潔。甚至乎不少代理索性只於日照時間睇樓，晚間就可免則免，可盡量不移動屋內任何家電及擺設。

當然，每名代理都可能對睇樓有不同的經驗之談，在現時二手市場上盤源短缺下，很多時為求促成生意，遇上「千奇百趣」的盤源都要收。有北角區地產代理透露，1999年百福花園的一間「匙盤」，屋內傢具已全數搬走，唯獨剩下一張搖椅於大廳之中，一名睇樓客連同代理上門睇樓，不消半分鐘，睇樓客要求離開，代理不以為然，以為客戶不喜歡該單位，但甫出大廈，客戶即時表示，目睹一名老人家正坐於搖椅上，「阿婆在椅上搖呀搖，一直望住我嘍！」

吸鄰居「怨氣」 入屋感休克

另一名新界區資深代理表示，位於大圍的文禮閣，1999年一間銀主盤，屋內無電力供應，故沒有燈光，但整個單位氣氛並沒有異樣，唯獨一進入主人套房即是令人感覺異常悶悶，感覺想休克，但一走出房間，回到大廳後，感覺頓時消失。無獨有偶，兩件奇事同樣於1999年發生，正值97金融風暴之後，代理界曾談論過，當年樓盤附近有不少人破產，自殺率偏高，故可能積累有不少「怨氣」四處遊走，但兩名代理均表示，兩個單位理應不是凶宅，睇樓前後都未有聽聞過該單位曾經死過人，可見古怪事不一定於凶宅發生。



有代理指出，睇樓時單位內的傢具盡可能不要觸摸。

張偉民攝