



怪誕物業 港人照搶

樓市癡狂 磚頭勝萬金

天台

樓價高企，近期市場上各類「千奇百怪」的放盤趁旺賣，連帶獨立天台都有得賣，僅售25萬元(左小圖)。本報記者近日在荃灣區巡盤時就看見一個400方呎天台放售，平均呎價只是625元。該天台位於荃灣聯和樓，該廣告張貼於一間地產代理門外，聲稱可作投資。記者走上天台觀察，天台只放了數盆花，亦沒有僭建物，顯然是供「打釘」(做「釘子戶」)博收購用。

代理：有獨立契 合理合法

本報記者致電查詢，接聽電話的代理表示，該天台為獨立契，不屬於頂樓業主擁有，而且聲稱可經律師樓辦理手續，絕對貨真價實，合情、合理、合法。最重要的是，代理指出可有少許的議價空間，即是可低於25萬元成交。

用25萬元買個天台，君莫笑。尤其是在樓價瘋癲的今天，確有人因為舊樓重建，發展商願出天價買你個天台而發大達的故事。去年底鯉魚涌的海灣新樓及海傍新樓，太古就用了1,920萬元，買入兩個天台，價錢高過太古城海景單位。

25萬入場 博收購最和味

■荃灣聯和樓天台沒有僭建物可使用，估計為博收購而放售。劉理建攝

車位

政府出辣招打擊炒住宅，炒家一窩蜂轉去工商物業，其中所需銀碼較細的車位物業，就被投資者瘋狂熱搶，發展商亦趁旺市把一些俗稱「死位」的難於泊車的車位標價發售。早前華懋旗下觀塘碧麗苑停車場1號及49號車位，被指為「死位」，更有代理在分行門外張貼了49號車位出售廣告，標價48萬元。

事實上，即使有分析指炒車位熱潮快將結束，甚至認為是已經結束，但現時有不少發展商亦敢於推售「死位」車位，其中早前出現大劈租的新地青衣曉峰園車位，屋苑車位每個約40萬至44萬元，起初有買家以為月租可達1,800元，回報約5.4厘；但近日有業主卻以月租約1,200元放租，另會提供議價幅度，炒味甚濃。

泊到車都無位落車

而早前網上有一段名為「挑戰富嘉花園」的影片在網上流傳，內容是一名私家司機在大圍居屋富嘉花園的停車場找泊位的經過，片中該司機不斷懊惱如何可將座駕安全而不受傷地到達「吉位」。

記者日前親身到該停車場觀察，發現停車場不但車位狹窄，發現車與車之間「親密」得沒法子開車門，那空隙幾乎連一個正常體型的人也擠不下，連接上下

死角車位 只宜車手買

■有業主以月租約1200元放租青衣曉峰園車位。黃嘉銘攝



■富嘉花園停車場「死位」。泊車後難以下車。黃嘉銘攝

怪盤大搜查

西諺「上帝要人滅亡，必先讓他瘋狂」，這句話套在香港樓市上也十分應景。毫無疑問，現時香港樓價已遠高於普羅大眾的負擔能力，但不論是用家或投資者，為求安居也好，為資金找出路也好，都紛紛「各出奇謀」，令市場上出現一些令人意想不到的物業買賣或租賃個案。劏房、豬欄雞棚固然有人住，凶宅也「大把」搶，連無路可出的「死位」車位亦有人買，空無一物的天台也奇貨可居，人人「膽博膽、傻博傻」，好一幅末日樓景。

樓市怪事一宗接一宗，說到底，全是高樓價衍生出來的副作用。雖然政府不斷出招冷卻樓市，但今年來樓價仍升近20%，遠超工資增幅。樓價，將有資產與無資產市民的財富差距迅速拉闊，富者愈富、貧者愈貧現象由此產生。所以說，在香港，「磚頭」在平民百姓心目中的價值如同黃金，要令該等怪現象消失，或許只有等到樓泡真正爆破之時。

■香港文匯報記者 黃嘉銘

凶宅

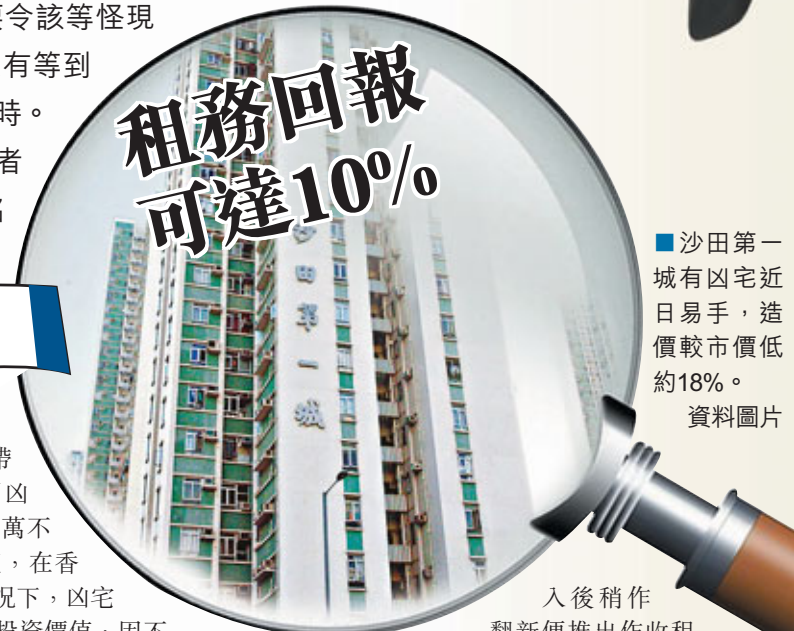
高樓價現象影響市民住屋需要，連帶部分另類單位如「凶宅」也有市場，千萬不要小覷凶宅的價值，在香港樓市不斷飆升情況下，凶宅也有「追落後」的投資價值，因不少外國人不介意租用這類單位，普遍租務回報可達6%至10%。今年最經典的凶宅成交個案，一定不得炮台山富澤花園一個十多年前發生「四料自殺案」單位，剛於今年10月僅以低於市價不足4%成交。

盤源日減 凶宅也炒起

日前新界區指標屋苑沙田第一城錄得一宗凶宅成交個案，造價僅較市價低約18%，反映該類凶宅盤在市況低迷及缺盤的情況下，仍有能力吸引投資者承接。有區內代理行前線員工指出，該類物業一般受到投資者垂青，主要是購

租務回報 可達10%

■沙田第一城有凶宅近日易手，造價較市價低約18%。資料圖片



入後稍作翻新便推出作收租用途，一般可穩收約4厘。以往「凶宅」造價一般以低市價三成甚至更多作招徠，但至近日低水幅度漸收窄至15%至20%之間，主因為盤源減少，令凶宅也被搶貴。

豬欄雞棚

市場已漸漸消化了政府雙辣招的影響，睇樓量日漸回升，中原城市領先指數(CCL)上周五最新報115.18點，按周升0.18%，並連升三周共0.7%。今年計，CCL升幅19.13%。有鑒於樓市氣氛改善，業主放盤時已不再讓步，不少上車族期望樓價回落的美夢看似落空。買樓無望，租金亦不見得低水，當中新界區租金過去一年持續飆升，劏房、凶宅，大家可能已經見怪不怪，日前有媒體揭露上水天平山村魚場、元朗樓口村的不少豬欄及雞棚，竟改建成「廉租房」。

月租千二 平絕全城

有住客指，雖然環境惡劣，但卻負擔不起正常單位的租金，唯有續居於此地。其中一伙約300多方的「單位」，月租1,200元，平均呎租只是4元左右，可謂「平絕全城」，令人無奈也無言。當然，若業權人擅改土地用途，雖可圖利，但卻也在以身犯險。

違法變身「廉租房」

■新界不少豬欄已被荒廢，有媒體更發現部分被改建成「廉租房」。資料圖片



投資風險你要知

豬欄雞棚

地政總署勒令還原

業權人擅改土地用途肯定違規。翻查地契，上水及元朗兩地方都屬農地，不可出租居住。地政總署亦證實，上水魚場上有建築物違反地契，而元朗的荒廢豬欄及雞棚亦曾被改建，違反原先的農業用途，更佔用了部分政府土地。署方會發警告信予兩個地點的業權人，要求糾正。

天台

僭建維修隨時「攬上身」

購買單一個天台物業存在風險乃必然的事，更有可能不獲承造按揭。事實上，一般銀行是不受理有關怪盤物業的按揭，而個別財務公司或會提供非正式按揭，如私人貸款，但借出金額僅為樓價三、四成，而且息口甚高。此外，若單位是有僭建及維修令，新買家大有可能即時「上身」，故建議最好在簽約前向地產代理和律師了解物業狀況及買賣合約內的細節。

凶宅

估價較低 難獲按揭

有物業代理商指出，凶宅之定義十分廣泛，往往只要前任住戶在單位內死於非命，就會被歸納為凶宅，而一眾凶宅之中，個別發生過特別慘烈案件的單位，甚至會被稱為凶宅王。這類低於市價的凶宅盤，由於銀行估價明顯低於市價，較難獲銀行按揭。

車位

入貨容易出貨難

投資車位亦有一定風險，投資經驗豐富的車位投資者指其入貨容易出貨難，由於車位流通量向來不高，轉售會有一定困難。如資深投資者湯文亮曾表示，集團將車位沽售將資金轉移至商廈市場，當時便要以高佣金來利誘經紀協助推銷車位，當時加至「八個佣」(佣金為成交價的8%)來促銷。此外，買家購買屋苑車位時，如果不是該屋苑的單位住戶或業主的話，需特別注意可否以「街外人」身份使用車位，否則隨時「有得買、無得用」。