

防中伏

避開45個置業

陷阱

買樓

藍天圖書



陷阱

- #16 點知個單位筭？
- #17 如何避免買到凶宅？
- #29 成交都有假？
- #30 買咗跌點算？
- #32 諗住整間Dream House？
- #39 999年期樓，律師費好貴？

資深地產經紀教您認清常見買樓中伏位

第48屆全港傑出推銷員 · 地產界優越嘉許金章 · 地產專才



劉偉健 著



推薦序一

劉偉健先生是我在中原的同事，如果今次不是他邀請我為他的新書《買樓防中伏》寫序，我可能至今仍未有機會認識他。中原有五萬員工，分佈在全國三十多個城市，有人懷才未遇，並不出奇。

劉偉健先生從事地產代理工作已達八年。他從科大物理系畢業後，就一直在中原地產工作。香港的大學生，大部分都不會視地產代理為一種值得投身並全力以赴的行業，劉先生能這樣敬業樂業，實在難得。

現實是行行出狀元，這個世界，一分耕耘，自然有一分收穫。我很高興得悉，劉先生在中原成了家，置了業，還出了書，他在人生取得的成績，應不會比他的朋輩失色。

最難得的是，他善於利用他贏的經濟自由去回饋社會，而不是只著眼於累積更多的財富。出書在香港這種商業社會是不會有太好的經濟回報的，而劉偉健先生卻一而再地選擇這樣做，這令我沒法不抽時間為他寫序。

劉先生在這行的經驗豐富，無論是一手樓的買賣或是二手交易，以至是銀行強拍，他都處理過無數。他見過人中伏，亦試過把跌落陷阱的人拯救出來。由他來寫《買樓防中伏》實在恰當不過。

劉先生很善於從買家的角度去思考問題，書中所指出的很多細節和重點，都是買家容易忽略，卻又是事關重大的。他用簡易的文字，以口語化一問一答的方式，把問題的要害展示出來，再配以具體的實例，令人看起來很容易就明白，一點也不覺得沉悶。值得首次置業者買來一讀。

地產代理的從業人員，大都口才了得，但能動筆書寫文章的不多。希望劉偉健先生不會吝嗇自己在這方面的才能，多抽時間總結自己的經驗，著書與大家分享。

施永青先生
中原集團主席



推薦序二

置業安居是每一個香港人的夢想，但香港樓價長期高企，對於很多人來說，要置業上車一點也不容易，就算好彩努力儲到首期可以上車，也可能遇到不少問題。置業是一生人最大的投資，何時買？買哪區？買一手定二手等問題都是置業人士非常關心的問題。

幸好有資深前線地產代理，憑自己的寶貴經驗，日常接觸及所見所聞，把它歸納成書，一一向讀者詳細解釋，免得置業人士中伏。

劉偉健先生從事地產代理業多年，成績彪炳，獲獎無數，他時常將客戶的利益放在第一位，事事從客戶利益及角度出發，深受客戶讚賞。

劉先生所編寫的這本新書《買樓防中伏》，詳細列出了很多置業時需要留意的事項，內容詳盡精彩，除了是置業人士置業必看外，也是地產代理從業員應該擁有的一本參考書，能夠把自己多年的寶貴經驗無私地跟大家分享，卻是非常難能可貴，我誠意地向大家推薦這書。

郭昶先生

中原地產專業發展董事

中原訓練學院院長



推薦序三

四年前，我為無綫《Ben Sir 睇樓團》擔任節目顧問，當時拍攝何文田居屋時認識了 Andrew，他給我的感覺是一位非常熱心的地產代理。

之後，我再參與無綫財經資訊台《日日有樓睇》節目拍攝，我亦數次邀請他為節目介紹樓盤及作評分嘉賓，在過程中我發覺他不單對工作熱誠，而且對樓盤週邊環境及發展亦非常熟悉，十分專業！

我是一位房地產投資課程講師，教授投資技巧及竅門，深明有一位專業及靠得住的地產代理對自己搵到好盤筭盤十分重要，Andrew 就是難得的一位，我亦不時介紹我的學員跟他買樓，學員們很多都買到筭盤，對他的服務態度更是讚不絕口。

在寫序前我看過 Andrew 這本新作，內容詳盡分析買賣物業時的常見中伏位，如「一手樓花按揭陷阱」、「按揭估唔足點算」、「如何避免買到凶宅」等，如閣下打算上車買樓的話，這本書必定可以幫你中少好多伏，慳返好多錢！

葉景強先生 King Sir

資深投資者、地產投資課程講師



自序

筆者作為前線地產代理，每天面對大眾，須為客人的查詢提供專業解答。現時客人買樓前都會先作資料搜集，他們當中提出的問題也日趨深入和專業，對地產代理服務比昔日更有要求。

對於一般大眾，置業主要作自用和投資用途。當中很多客人屬初次置業者和換樓客，買賣物業次數與經驗不算太多。他們在睇樓過程中，有可能未有留意到一些重要的細節位，最終蒙受意外損失。

現時市面上的書籍主要介紹置業技巧，對於買家在置業過程中遇上的疑難和如何避開陷阱的部分略嫌不足。

筆者希望透過本書，向大眾分享買樓置業心得，幫助大家於置業過程中作更充分和全面的準備，避開買樓陷阱，保障自身利益。同時，也望為地產代理同業提供參考，有助解答客人疑難，提供更專業的服務，一同提升地產代理業的專業水平。

書中主要分享 45 個常見的置業陷阱位，筆者於寫作過程中盡量力求準確，希望在專業與通俗易懂方面取得平衡。當中如有不足的地方，望讀者不吝指教。

鳴謝

本書由構思到出版歷時三年，最終成功發行實有賴多方的支持。

非常感謝施永清先生、郭昶先生和葉景強先生為本書撰寫推薦序言，幫助讀者掌握本書的重點。Lily Yang、Kartson、Rocky Mok 和 Terrence Law 為本書各章節內容提供寶貴實務意見。出版社 Patrick 和 Joyce 為本書的出版細節提供詳細意見，務求令本書更易閱讀和接觸更多讀者。

最後，我要感謝太太和家人的支持，一直鼓勵我總結行業經驗，著書向大眾分享，從而幫助大家買樓時避開置業陷阱。

聲明

本書的一切內容、資料及連結僅供一般參考，不可視為法律或專業意見。如讀者就個別情況有疑問，作者強烈建議讀者應尋求法律或專業人士意見。對於本書的全部或部分內容而引起或與之有關的損失，作者概不負責。

睇樓篇

- ▶ 陷阱1 銀主盤=筍盤？ 16
- ▶ 陷阱2 上車路線圖 22
- ▶ 陷阱3 睇樓睇真D 28
- ▶ 陷阱4 前面會唔會起樓？ 34
- ▶ 陷阱5 會唔會嘈？ 40
- ▶ 陷阱6 單位有漏水嗎？ 46
- ▶ 陷阱7 層樓化咗妝？ 52
- ▶ 陷阱8 買舊樓博收購有無得諗？ 58
- ▶ 陷阱9 室外因素咪睇漏眼 66
- ▶ 陷阱10 地契到期，政府收樓？ 70
- ▶ 陷阱11 誰人須負責斜坡維修？ 74
- ▶ 陷阱12 單位是否有僭建？ 78
- ▶ 陷阱13 買住宅變咗買寫字樓？ 84
- ▶ 陷阱14 買村屋須留神 88
- ▶ 陷阱15 平台單位不包平台 92

議價篇

- ▶ 陷阱16 點知個單位筍？ 98
- ▶ 陷阱17 如何避免買到凶宅？ 102
- ▶ 陷阱18 為何天台不見了？ 108
- ▶ 陷阱19 業主都有假？ 112
- ▶ 陷阱20 買公司變咗買債務 116
- ▶ 陷阱21 何謂按現狀交易？ 120
- ▶ 陷阱22 按揭估唔足點算？ 126
- ▶ 陷阱23 訂金應該託管嗎？ 132

- ▶ 陷阱24 將物業轉畀家人都會中伏!? 136
- ▶ 陷阱25 訂金支票彈票，點算？ 140
- ▶ 陷阱26 如果無簽正式買賣合約，會否不能成交？ 144
- ▶ 陷阱27 有機會買到負資產樓嗎？ 148
- ▶ 陷阱28 畀傢俬費就樓價上會 152

成交篇

- ▶ 陷阱29 成交都有假？ 158
- ▶ 陷阱30 買咗跌點算？ 162
- ▶ 陷阱31 層樓都要買保險？ 166
- ▶ 陷阱32 諗住整間Dream House？ 170
- ▶ 陷阱33 車位陷阱 174
- ▶ 陷阱34 送契樓借唔到錢 180
- ▶ 陷阱35 連租約物業，連問題出售 184
- ▶ 陷阱36 二手綠表按揭失算 190
- ▶ 陷阱37 電梯大堂計入實用面積？ 194

一手樓篇

- ▶ 陷阱38 開放式單位中的消防陷阱 202
- ▶ 陷阱39 999年期樓，律師費好貴？ 206
- ▶ 陷阱40 一手樓花按揭陷阱 210
- ▶ 陷阱41 地下花園單位變地牢單位 218
- ▶ 陷阱42 說好的回贈呢？ 222
- ▶ 陷阱43 發展商不準時交樓，點算？ 226
- ▶ 陷阱44 境外置業要留神 230
- ▶ 陷阱45 搵錯地產代理 234

陷阱

1

銀主盤 = 筍盤？

一般大眾都認為銀主盤等於筍盤，因價錢較市價有折讓，大家聽到都會眼甘甘流口水。同時，報紙雜誌又會提示大家買銀主盤的風險，以下就同大家詳細分析購買銀主盤的利弊和如何避開當中的陷阱。

銀主盤是什麼？

「銀主」即是按揭銀行／財務機構以業主代理人的身分出售物業，當中包括各種形式的物業，例如住宅、工廈、寫字樓、鋪位、車位、地皮等等。

每期拍賣

拍賣日期: 請選擇

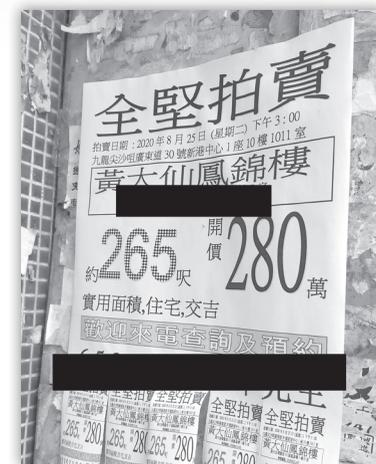
承業主、銀主命及法院令公開拍賣
 茲定於23/9/2020(星期二)下午3時正
 (除拍賣前收回及售出外)
 除特別標明外，所有物業均交吉出售。

編號	物業名稱	用途	建築面積 (約) (平方呎)	實用面積 (約) (平方呎)	開價 (萬)	睇樓時間	聯絡人
1	北角電器道233號城市花園舖位。 物業編號:20092301	非住宅	70	35 (未核實)	\$50	歡迎查詢	
2	中環德輔道中19號環球大舖位。 物業編號:20092302	非住宅	332 (未核實)	---	\$1100	歡迎查詢	
3	元朗元朗善達路33號菜園車位。 物業編號:20092303	非住宅	---	---	\$110	連約	
4	大埔錦山村樓(3樓)連天台。 物業編號:20092304	住宅	650+天台650	---	\$500	連約	

銀主盤常以拍賣形式出售

為何有銀主盤？

業主大多會承造按揭，若果業主超過3個月沒有供款，銀行有權以按揭契約中的條款，以業主代理人的身分出售物業，一般經地產代理行和拍賣行出售物業。



銀主盤常見於拍賣形式出售的物業

銀主盤平D？

通常價格較市價有輕微折讓，大約5-10%，價格要視乎市場反應。

若果物業罕有又優質，在眾多買家投標競爭下，成交價有機會較銀行要價高；若然物業在市場放盤很久也賣不出，其一原因可能是物業本身有問題，其二是買家出價太低。

銀行有機會接受一個較低價格，放盤時間與市場反應也會影響最終價格。

銀主盤的風險

銀主盤屬「必買必賣」交易，在任何情況下買家也需要完成交易。

物業按現狀出售，即使業權不完整，包括樓契文件不完整、單位有間隔改動、有僭建物，買家都需要完成交易，當中最主要的風險是沒有銀行承造按揭，買家須 full pay 或透過財務公司高息借貸完成交易。

此外，銀主盤通常是業主正面臨財務困境而無法供樓，自然沒有額外金錢交管理費、差餉和地租。買家有可能須在成交價外，再畀錢負責呢一筆費用，視乎欠交時間，當中的費用可從過萬元至 10 萬不等。

再者，若果物業已被釘契，即收到通知有違例建築物，買家須自費拆釘和在交易期間接受該些建築物，同時不能因此作出業權質詢，踢契取消交易。

事前功夫須做足

銀主盤交易有一定風險，建議買家進行交易前向自己的代表律師查詢，查閱相關土地查冊，同時檢視單位有否間隔改動或僭建物。

購買銀主盤流程

1. 銀行委託地產代理行／拍賣行／測量師行出售物業
2. 代理行介紹物業給有興趣客人
3. 視察物業
4. 查閱物業土地查冊，了解有否間隔改動和僭建物，物業是否被釘契，是否有欠繳費用
5. 了解銀行估價、同種類物業成交價和市場放盤價，藉此定下要約（offer）價格
6. 參加指定日期的拍賣會／於地產鋪落票和簽署單邊合約，代理會將 offer 提交給銀行
7. 若銀行接受客人 offer，便會成交；否則銀行會拒絕要約並建議客人提高價格，再次出價

銀主盤是地產寒暑表？

若果市場充斥大量銀主盤，代表經濟差、高失業率、地產市道低迷。

每當經濟收縮，社會便進入通縮，公司裁員，市民供不起樓，物業因而被銀行收樓，標價出售成為銀主盤。市場成交不斷萎縮，買樓的人少而賣樓的人多，造成銀主盤不斷累積，數字持續創新高。

相對於 2003 年沙士高達 4,000 宗銀主盤，2020 年只有約 200 宗銀主盤，可見經濟仍相對穩健，地產市道穩定。銀主盤的數目變化絕對是地產市道的風向標和寒暑表。



銀主盤數目與樓價指數關係密切

> 個案分享：現崇山銀主盤

筆者作為前線代理，了解到該屋苑不少一手業主也是大陸人，可於申請香港投資移民期間購入物業。其後有數個三、四房單位因斷供按揭，而被銀行以銀主身分形式出售物業。

銀主物業可委託代理行出售，亦可委託拍賣行以拍賣形式出售。當中拍賣行會用低價作為開價，先吸引有興趣的買家到場，再即場競價，營造購買氣氛。

買家須留意數點：

- 按現狀購買，須接受物業本身的結構、僭建問題，銀行不會負責
- 賣方不會處理單位內的全部物件（業主走佬留下的家具等）
- 買方不能作出業權質詢等



位處黃大仙的現崇山，早年獲大批內地客購入

前面會唔會起樓？



睇樓時見到地盤，大家都想了解該位置發展

大家平時睇樓，相信也會關心單位前的景觀會否有變化。

如果買的單位是面對海景，大家會留意前面會否填海起樓；相對而言，若然對着空地，亦會留意土地用途是否有變化。

很多時核實方法都是向地產代理查詢，但並不是每位代理都掌握最新規劃發展和對相關發展有專業認識。

本文向大家介紹找尋相關資料的多種途徑，保障個人利益。



工具一：法定規劃綜合網站

政府按《城市規劃條例》制訂土地發展和相關用途，並把相關已審核圖則電子化供市民參考。大家可透過瀏覽該網頁，知道物業所處土地是屬於哪種類，包括住宅、商業、工業、公園或是其他用途，從而了解附近地帶是否會作進一步發展等等。

如查閱何文田一帶，便顯示何文田「天鑄」屬於住宅（乙類）發展，高度限制為 150 米，右下方的空地為何文田站上蓋住宅（甲類）發展，高度限制為 130 米。

大家買樓時，可透過查閱瀏覽「法定規劃綜合網站」，了解附近土地用途和發展。



網址：www2.ozp.tpb.gov.hk

工具二：區議會

如涉及地區發展，政府都會向區議會作出諮詢，大家可在區議會會議紀錄找到最新的地區發展資料，掌握最新變化。



上圖顯示黃大仙區議會會議紀錄，有助掌握最新地區變化

大家可透過查閱區議會會議紀錄，了解每個地區各種發展和針對特定問題的解決方法等等。

網址：www.districtcouncils.gov.hk

工具三：規劃署

規劃署提供大量數據和顧問研究報告，想先人一步了解政府發展動向，可以參考當中資料。



網址：www.pland.gov.hk

工具四：「規劃發展」告示

如果物業有特定發展，業主便須向「城市規劃委員會」作出申請。

委員會會將有關規劃之申請告示張貼於該地區，大家睇樓時可以留意街道當眼位置是否有相關之告示，從而了解地區是否即將有變化。



上圖可見最新的地區規劃發展申請

鑽石山大磡村發展計劃——一變再變

鑽石山大磡村曾是香港市區的大型寮屋區。2000年7月，香港政府表示清拆大磡村後騰空的土地將會作為公共發展用途，前後多次變更發展計劃，由混合式發展轉變為公營房屋發展，樓宇高度和座數也有變化。

政府2012年初期建議興建六座住宅大廈、一座酒店及一座辦公室大樓。因應社會對公營房屋需求殷切，於2013年重新規劃，改為純公營房屋項目，計劃興建多達十二幢公營房屋，但遭地區人士反對，擔心大廈過多造成屏風樓效應，最終規劃署再修改方案，減少發展規模，大廈數目由十二幢減至七幢。

該計劃由公佈建議方案，到最終落實需時10多年，前後有三個不同發展模式的計劃。若在該段期間打算在該區置業或投資，就會面臨不同程度的變化，特別是景觀的改變。

因此，若想在發展地段買樓的朋友，須留意該些發展計劃是否最終版本，或者最好是已動工，這樣更能有效掌握變化。

如何避免買到凶宅？

對一般大眾來說，買樓主要用途都是作為自用，中國人買樓最怕買到唔乾淨嘅樓，即係凶宅。

坊間對凶宅沒有一個確實定義，也沒有一個完整的凶宅資料庫，所以睇樓過程中，如何避免買入凶宅是每一個買家都很重視的問題。

什麼是凶宅？

簡單來說，凶宅即是在單位發生非自然死亡事件，當中包括謀殺、自殺、跳樓等事件。自然過身事件包括老人家因病在單位內過身，亦可被歸納為半凶宅；此類物業當然有些人介意，也有些人是不介意的。

凶宅價錢有什麼特別？

通常來說，凶宅因不受市場買家歡迎，打算買入該類型的物業客人較少，所以凶宅業主於放盤上，通常較同類型單位有一至兩成折讓，當中要視乎凶宅有幾凶。

什麼人會買凶宅？

對於外國人來說他們沒有凶宅概念，所以他們不介意購入該類型物業。同時市場有一些投資者專門投資凶宅，因價錢平，經簡單翻新後可以租給一些有宗教信仰人士或外籍人士，租金回報較高，只要買入價有較大折讓，他們便買入投資。

凶宅可承造按揭嗎？

一般來說，凶宅並不影響銀行估價或批核。但對於某些非常知名的凶宅單位，銀行在網上不給予估價，建議欲購入此類物業前，向銀行作出查詢。

估值結果		列印
物業地址:	Flat 4, 5/F, TELFORD GARDENS BLOCK C, TELFORD GARDENS, 33 WAI YIP ST, KOWLOON BAY, KOWLOON 九龍, 九龍灣, 偉業街 33 號, 德福花園, 德福花園C座	
面積(平方呎):	建築面積: 578 (露台不計算在內)	實用面積: 515
落成日期:	08/1980	
估值(港元):	N/A	
	本網頁未能提供閣下所需物業之估值。如為個人客戶，請電按揭服務熱線 2710 2288查詢。如為商業客戶，請致電24小時齊伴同恒專線2198 8000查詢。	
估值日期:	06/10/2020	

上圖可見銀行不能為該單位估價



如何辨別凶宅？

凶宅沒有同一定義，也沒有統一資料庫。大家可從以下多種方法進行查詢，細心求證。

凶宅網

凶宅網通常定時更新，當中列明發生事件詳情、日期、地點等，可優先作參考。

案發日期	地址/內容	層數	凶宅 / 兇宅
2005/12/23	鑽石山麗河明屋 C座	30	75歲姓梁老翁,與姓謝女孀同住上址,疑老翁因病辭世而跳...
2003/01/08	鑽石山麗河明屋	48	75歲姓金老孀,為患有心臟病等疾病多年,前晚突然到訪望...
2001/12/19	鑽石山麗河明屋 E座	高	30歲女子下午1時許被發現倒臥在E座對開空地頭部爆裂,救...

網頁顯示該屋苑不同時期的事故，與事故發生的樓層



網址：www.property.hk/unlucky.php

土地查冊

若果業主過身，便會登記在土地註冊處，大家可查閱該份死亡證文件，見到該位人士的去世地點、原因和日期等資料。

銀行估價

對於一些嚴重或知名凶宅單位，銀行在網上不進行估價。

向地產代理查詢

地產代理會有屋苑凶宅表，知道事故單位詳情，有時候較凶宅網更準確。

向管理員作出查詢

因涉及個人私隱，管理員未必透露，但大家仍可以嘗試向個別管理員作出查詢。

屋苑業主

若有朋友住在該屋苑，可透過該朋友了解情況。

歷史成交價

了解個別單位過往的出售紀錄，當中是否較同期市場成交平。

第幾手業主

通常第一手或第二手業主轉讓次數較少，較長時間居住於單位內。

業主書面承諾

可在臨時合約上加上條文，要求業主作出擔保，在持有期間並沒有發生死亡事件。

透過細心查詢以上數點，便可大大減低買到凶宅的機會。

> 個案分享：買凶宅從未失手

正所謂富貴險中求，人棄我取。

市場有一知名凶宅投資者，曾透露投資凶宅的致勝秘訣，就是該物業須是市價七折，這可確保日後有獲利空間。



仍有問題？

歡迎瀏覽我的專頁，與我取得聯繫。



防中伏 買樓



- 作者：劉偉健
編輯：藍天圖書編輯組
設計：4res
出版：紅出版（藍天圖書）
地址：香港灣仔道133號卓凌中心11樓
出版計劃查詢電話：(852) 2540 7517
電郵：editor@red-publish.com
網址：http://www.red-publish.com
- 香港總經銷：香港聯合書刊物流有限公司
台灣總經銷：貿騰發賣股份有限公司
地址：新北市中和區立德街136號6樓
電話：(886) 2-8227-5988
網址：http://www.namode.com
- 出版日期：2021年4月
上架建議：地產/投資
ISBN：978-988-8664-97-9
定價：港幣118元正/ 新台幣470圓正



劉先生很善於從買家的角度去思考問題，書中所指出的很多細節和重點，都是買家容易忽略，卻又是事關重大的。他用簡易的文字，以口語化一問一答的方式，把問題的要害展示出來，再配以具體的實例，令人看起來很容易就明白，一點也不覺得沉悶。值得首次置業者買來一讀。

施永青先生

中原集團主席

劉先生所編寫的這本新書《買樓防中伏》，詳細列出了很多置業時需要留意的事項，內容詳盡精彩，除了是置業人士置業必看外，也是地產代理從業員應該擁有的一本參考書，能夠把自己多年的寶貴經驗無私地跟大家分享，卻是非常難能可貴，我誠意地向大家推薦這書。

郭昶先生

中原地產專業發展董事

中原訓練學院院長

內容詳盡分析買賣物業時的常見中伏位，如「一手樓花按揭陷阱」、「按揭估唔足點算」、「如何避免買到凶宅」等，如閣下打算上車買樓的話，這本書必定可以幫你中少好多伏，慳返好多錢！

葉景強先生 King Sir

資深投資者、地產投資課程講師



ISBN 978-988-8664-97-9



9 789888 664979 >



專業出版 國際銷售

紅出版文化平台

加入我們：www.red-publish.com

ModE.

上架建議：地產／投資

定價：港幣 118 元正／新台幣 470 圓正