

■要買平樓，又不嫌遠的話，村屋是上車客最後希望。圖為位於大埔的村屋。



人稱「四叔」的恒地(0012)主席李兆基建議，讓發展商以新界農地免補價方式，興建一些面積約300呎、售價100萬元左右的單位，讓市民有望「上車」圓置業夢，但這仍是遙不可及的事。面對樓價高升，供應不足始終是「死穴」，要「上車」當下之途是「買遠一點」。去年本報兩次為大家介紹過200萬元市區上車平盤及工商物業，現在要買平樓確實要往較遠較僻的地方找，交通配套較差的村屋成為上車客的搜索範圍之列。是次為各位讀者走向郊區找村屋，看看200萬元到底可買到何等類型及質素的村屋。  
■香港文匯報記者 黃嘉銘、攝影記者 張偉民

# 百萬左右上車 唔駛等四叔

## 村屋筍盤未嫌遠

### 大埔元朗200萬有找

#### 元朗 錦田650呎村屋



#### 168萬有交易

道地產代理是爭分奪秒的行業，來遲半步損失的可以是天文數字的生意。的確，錦田區的交通談不上絕對方便，但絕不是普羅大眾聯想到的深山野嶺。事實上，西鐵線錦上路站既可是一個不俗的選擇，一般而言步行15至20分鐘即可，同時區內巴士往來大埔、上水亦不成問題，新界東西兩邊走可謂輕而易舉。坐了睇樓車約20多分鐘，終於來到了首站，村屋筍盤水澗石，是一個地下單位，物業前方有另一幢村屋，故令門前泊車位，亦沒有花園，但步行數十步已可到達泊車處。單位沒有任何裝修擺設，只是牆身髹上簡約的白色油漆及鋪上木地板，650方呎單位，實用率近七成，即是有455方呎的實用面積，設計成兩大房，大廳空間有近百方呎，看來村屋實用率高的說法所言非虛。此外，單位樓底亦比市區一般分層單位高，空間感更見寬敞。

■水澗石村屋650呎地下單位，開價僅168萬元。

是次200萬元村屋大搜查，在人稱「生哥」的港田物業董事李照生帶領下走過大埔及元朗兩個村屋的主流地段。坐上生哥公司專用的「睇樓車」，跟記者和攝影師的「開場白」竟然是：「唔使擔心，全程有私家車坐，唔使行！」此言一出，即時令記者聯想到莫非村屋的所在地處森林和原野中？

#### 巴士鐵路 新界東西皆就腳

然而，當睇樓車途經的林村一帶，再沿粉嶺公路到錦田，巴士及小巴站隨處可見，交通配套似不成問題，而且更有不少地方可供泊車，基本上可滿足各類業主的出門所需。生哥解釋，睇樓車既方便公司內員工出入帶客睇樓，而且更有效掌握時間，需知

#### 實呎3692元 盤源少有買趁手

無可否認，價錢絕對是關鍵，生哥指，現時該地下單位開價168萬元，建築面積僅2,585元，實用面積呎價約3,692元，比市價低3%左右。而現時錦田區要找200萬元村屋，盤源維持10個以內，面積由300至600餘方呎不等，平價盤絕對是有買趁手快。



#### 大埔 圍下村連天台640呎 索價178萬



■大埔圍下村一放盤單位，雖然建築面積僅320方呎，但是實用率近九成。

再坐上睇樓車，繼續尋覓村屋，生哥邊駕車邊指出，現時要找200萬元村屋，700方呎勉強只有中層單位有盤源，但若果要求稍稍一轉，部分小型特色戶不失為好選擇。單以銀碼計，200萬元村屋「庫存」最多的應該是屯門及元朗，但具質素的始終要在大埔區找。

#### 大窩西交通差平盤多

生哥指，大埔區村屋大抵可分為5個地段，包括汀角路、林村、大窩西支路、大埔舊路及市中心。當中平盤大多偏向中大窩西支路，但交通配套最差，林村及汀角路相對較完善，有公共交通接駁港鐵站，價錢仍處低水。

其中，圍下村一伙單號屋3樓連天台有一放盤，樓齡11年左右，建築面積320方呎單位，實用率近九成，即是約288方呎的實用面積，而且附加一個大小相同的天台，開價只是178萬，平均建築呎價5,563元，實用面積呎價約6,181元，屬市價放盤。

#### 業主2年前以80萬購入

單位麻雀雖小，但五臟俱全，地方見實用，業主姜小姐表示，單位曾花20萬元裝修，而且天台設小茶座，前方有大樹，感覺舒適寫意，冬暖夏涼，而且空氣清新。單位於2年前以80萬元購入，若成功以178萬元出售的話，帳面可獲利98萬元，短短2年升值超過1.2倍。

## 炒風淡靜 村屋用家為主

傳統村屋區份包括大埔、元朗、屯門、西貢及沙田，但要在臨海的西貢找200萬元村屋幾乎是不可能的任務，而沙田區無論日常生活配套以至繁華程度亦與市區無異，樓價亦不可能在200萬元以下。故此，剩下可找的區域就只有大埔、元朗及屯門。一般而言，村屋分為三層，每層由300多至700方呎不等，另設同等面積的天台，地下花園大小則因應不同物業的位置及地契而定，小則數十方呎甚至沒有花園，大則可達幾千方呎。

#### 彭兆基：村屋難成投資首選

資深產業測量師彭兆基接受本報記者訪問時直言，「有得選擇的話，村屋不會是投資物業的首選。」他解釋，村屋的確仍相對處於低水，但地權問題複雜，時有機會出現業權或路權不清晰的情況，而且

村屋的地產商普遍規模偏小，管理及售後服務難有保證，而最重要的是，村屋的升值潛力相對市區樓大多數偏低。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，去年二手村屋買賣金額是自去年6月的6.93億元之後，不斷創出新高，反映二手村屋交投保持平穩，樓價持續上揚，令村屋登記總值持續上升。以去年10月份為例，價值300萬元以上的新界二手村屋買賣升幅最多，錄59宗，按月上升28.3%。而值得關注的是，價值100萬元或以下的村屋買賣錄10宗，按月亦上升25%，數據顯示出平價村屋大有市場。

#### 觀望施政報告 細碼成交為主

港田物業董事李照生指，元朗區村屋向來是用家主導市場，雖然近期睇樓量逐漸回升，但買賣雙方大多觀望

#### 部分200萬元村屋成交個案

區域	屋苑	單位	建築面積(方呎)	成交價(元)	建築平均呎價(元)
元朗	水蕉新村	中層	700	208萬	2,971
元朗	水頭村	中層	700	190萬	2,714
大埔	林村	地下	400	145萬	3,625
大埔	布心排	中層	700	220萬	3,143

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

#### 盤源少 大埔村屋一年貴30%

而大埔區村屋樓價雖有回升約15%，多了外區用家流入村屋市場睇樓，惟區內盤源選擇實在不多，而且議價空間近乎零，致令成交量下跌逾四成。同時，過去一年大埔區村屋呎價平均有近30%的增長，不下於市區，以中層單位為例，面積700方呎，去年造價約180萬至190萬元，現時入場約230萬元起。



## 估價未必足 業權要釐清

現時村屋市場的確有較多人關注，睇樓量日漸上升，渴求上車的用家開始聚焦於村屋市場。然而，有專家認為，村屋的投資潛力始終不及大型發展商的傳統屋苑式物業吸引，而且地權問題相對複雜，且配套不夠完善，故估價一般不太足，投資村屋時需更為謹慎。

#### 居住文化或有差異

不少人認為村屋周邊環境空曠，私隱度高。但資深產業測量師彭兆基反駁指，不少村屋其實密度甚高，左鄰右里伸手可及，而且不少村屋如沙田、元朗都建於圍

村內，居住文化有一定程度差異，未必人人可接受到，故投資村屋時，必先實地考察，而且最好買現樓，更要做足功課，清楚了解業權及補地價問題，免招法律或財務問題上身。

#### 多數銀行僅提供P按

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國園指出，村屋按揭一般較私人物業複雜，原因之一村屋成交疏落，令市場缺乏參考指標，隨時有機會出現估不足價的情況，有時亦會因為個別村屋的業權及地契不太清晰，需要由銀行職員到場視察環境，又或要取得測量師的估價報告後

才可批出按揭貸款，與此同時，不是所有銀行均樂意承造村屋按揭，即使銀行願意提供村屋按揭，大部分都只提供優惠利率(P)按計劃，甚少提供拆息掛鈎(H)按計劃。

#### 村屋不受保 保費恐更高

同時，村屋維修問題亦是較為複雜，有保險業人士指出，市面部分家居保險均指明村屋不受保，投保人需個別向保險公司商議保單內容；至於保障範圍亦因承保範圍涉及天台、花園或車位等，保險公司會因應情況調整保費，有別於一般住宅。

此外，車位往往對村屋價起了決定性的作用，典型的村屋地一般都有空間泊車，但有部分地區可能要在鄰近車場租車位，費用可由數百元至過千元不等。



■大埔區村屋質素不差，而且價錢低水。