

# 新界東北尋寶 買屋又買田

## 把握兩個升浪 村屋200萬有找

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府公佈新界東北發展區新方案，市場再度關注新界農地及村屋買賣的發展潛力，有區內代理直言「未來20年會有兩個升浪打嚙」。對於市區一族，村屋是較陌生物業，加上時常聽聞路權糾紛、僱建等問題，令人望之卻步。本報特別走訪區內一批資深地產代理，為大家解開買賣農地及村屋的迷思，刻下粉嶺、上水一帶現時可以找到一批200萬元至300萬元的村屋，有興趣人士不妨入村「尋寶」。

香港(新界)地產商會總務兼專界地產董事總經理陳炳才接受本報訪問時表示，按照政府的新界東北發展藍圖，最快2022年會有首批樓宇落成，相信未來10年粉嶺、上水一帶將迎來首個黃金期，雖然村屋升值較市區緩慢，但勝在居住環境較好，而且現在正低水，未來價值有升無跌。估計之後政府會再發展今次剔除的坪峯、打鼓嶺，「我認未來20年會有兩個升浪打嚙呢區」。

### 交投較大屋苑穩定

陳炳才說，政府最近推出的需求管理措施，不論工商、住宅物業交投都受壓抑，唯獨上車客受豁免，細價樓交投因此影響最細。新界東北地區現時不少村屋的價值仍然偏低，以粉嶺為例，200萬元至300萬元的細價村屋有相當多選擇，吸引一批上車客入區買樓，過去半年區內平均每月

錄約16宗至17宗村屋成交，交投較外區大型屋苑更穩定，7月更明顯增至24宗。

市區一族長期居於石屎森林，誰不想呼吸一口新鮮空氣，村屋入場門檻低，而且普通3層高，每層700方呎，對於蝸居的市區人更具吸引力。然而，一提起村屋，一般市區人士都只會聯想到複雜的業權，質素沒有保證，又怕交通不便，擔心一個不慎墮入買樓陷阱。

### 立例完善質素問題

陳炳才表示，其實村屋只要補地價後，原則上與一般住宅買賣無異，銀行亦願意借7成按揭，而且自1999年發生粉嶺「海燕花園」露台倒塌事件後，政府加入一些行政措施，加強監管小型屋宇的「關鍵構件」建造工程，村屋興建要有開工紙、3張豁免紙，又要有質量工程師監督，完工後要滿意紙，安

全已有一定保證。

而且個別村屋更大規模發展，如大埔的太湖山莊、華樂家庭，都是所謂「套丁」發展，即發展商與擁有丁權的原居民合作發展之項目，環境及保安都更好。目前地監局雖然未就村屋買賣有特定條例，但自該局成立，業界已較自律，並且對於村屋的認識亦日益提高，今日買村屋與10年前已很大分別。

### 找「盲公竹」清查物業

談及新界發展過程的歷史問題，陳炳才坦言，村屋的確常面對業權問題，不少是因為地界重疊，或路權糾紛，建議買樓前可找熟悉該區的經紀，又或請測量師、律師等協助視察，並且要到城規會翻查該區規劃，以及到土地註冊處查詢物業買賣紀錄，是否有僱建物等。

過去，丁屋等村屋於上世紀90年代買賣開始增多，當時購買丁屋的買家主要為居者有其屋計劃下的外區買家。當時居屋大部分為兩房單位，較少三房，居屋戶想換樓時，由於本身居屋普遍只值70萬元至80萬元，而市面私樓三房動輒要200萬元以上，於是瞄上150萬元至160萬元就有一個三房單位的新界丁屋。



■業界認為按照新界東北發展藍圖，未來10年粉嶺、上水一帶將迎來首個黃金期。圖為古洞北區村落。資料圖片



■陳炳才 張偉民攝

# 坪峯中空寶 地主止賺走



■李照生 黃嘉銘攝

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 新界東北發展計劃，有人歡喜有人愁，專營農地、村屋買賣的港田物業營業董事李照生表示，消息出後，有農地業主立即放售，希望「搭順風車」，但新方案中被剔出發展範圍的坪峯，由於發展概念驟然消失，村屋業主開始沽貨離場。

### 上水農地2500萬試水溫

李照生指，受東北發展帶動，一批新界北農地身價水漲船高，有農地業主立即推出地皮放售。該幅位於上水大隴的農地，叫價2,500萬元，面積近80,000方呎，每呎地價312元。李照生預料，農地有機會被發展局相中，但業主以2,500萬元標價只是一試市場水溫，估計並不急於求售。

事實上，由於新界農地供應不多，不少具發展潛力的農地早已被發展商「插旗」，東北發展計劃公布後，尚未明顯增加土地買賣的流通量。而且，部分農地村屋受買家印花稅(BSD)影響，亦令交投減少。不過，部分農地業主亦意欲多買農地，待政府收地賠償之時伺機大賺一筆。

### 發展商上古洞早插旗

提到新界東北發展，李照生認為新方案不如舊方案。該行另一擁有超過10年買賣土地經驗的高級客戶經理朱志平解釋，舊方案中坪峯及打鼓嶺「找生意」機會較多，因為該區發展空間較大，部分地方甚至完全未發展，相反上古洞一帶已經有不少大發展商進駐，土地買賣機會不多。不過，朱志平補充，明白今次政府決定擱置發展坪峯及打鼓嶺的原因是捨難取易，例如坪峯原居民較多，政府收地阻力大。

坪峯等被剔出發展計劃後，部分區內村屋業主希望在現時的近年高位盡快甩貨。李照生稱，該區全幢村

屋近年來已升值貼近大埔區，最新有丹竹坑老圍雅麗山莊業主以1,080萬元放售全幢2,100方呎村屋，物業連5,000方呎大花園及700方呎天台。

### 買賣屋地佣金高至4%

談及代理現況時，李照生指，現時樓市一、二手兩開，地產代理要生存就要懂得開源，住宅交投少，反而迫他們開發代理屋地市場，金額雖比建成的單位便宜，但佣金「和味」，一般可收2%至4%不等。他續說，買賣土地本身不算新市場，但往時只有少部分同事有相關經驗，「現時加強培訓，已經有近7成同事識做(土地買賣)」。



■不少坪峯地主陸續委託代理放售土地。顏倫樂攝

### 屋地及村屋類型

#### 1. 舊批地

政府在1905年後在新界各區理民府以拍賣方式出售的土地，樓層限制不可多於兩層，無需補地價。由於政府保管的地契在二戰日軍侵略香港時全部被燒毀或散失，因而出現業權缺陷。

#### 2. 新批地\*

根據政府於1972年制定「小型屋宇政策」，以新界男性原居民後人的資格申請得來之土地，批地合約註明一系列嚴格「限制買賣轉讓條款」，又訂明承批人必須取得完工證(又稱滿意紙)，並再申請作出補地價後，才可將這種村屋(即丁屋)出售及轉讓。

#### 3. 舊屋地

指1905年批出的集體政府租契內某些地段，其用途註明為屋地者，一般位於傳統鄉村範圍內(如圍村)。由於普遍屋齡較大，很多物業需要重建，無限制買賣轉讓條款，故此無補地價問題，亦因無其他限制條款(如完工證明)，地政處無權發出滿意紙。

#### 4. 農地及建屋牌照\*\*

為政府批准新界農地業主在其私人農地範圍內建造屋宇的建屋牌照(俗稱丁牌)。同樣地，牌照內載有很多發展限制，如建屋位置、樓層數目、樓高、覆蓋面積及用途等。在完成發展後，須申請滿意紙方可出售及轉讓。其中，舊式建屋牌照(一般指1972年前發出)大多沒有補地價限制，只需在取得滿意紙後，便可出售或轉讓。

\*這類丁屋受官地有限，近年已不見這類批約。

\*\*這類丁屋屬較常見一類，原居民自行提供適合農地申請建屋牌照。與新批地不同，物業5年內轉售要補地價，5年後則可自由轉讓。

■製表：記者 顏倫樂

### 買賣村屋注意事項

1. 注意有否補地價、屋契是否完整、有無滿意紙等。
2. 物業是否曾接維修令、銀行曾不承造按揭及違規建築物等。
3. 了解是否屬僱建物，如花園未入契，政府有可能向買家每月收地租。
4. 注意路權問題，私家路隨時行過要交「買路錢」。
5. 村屋貸款一般可借7成，但銀行估值會偏低，而村屋升值亦較慢。
6. 村屋一般3層，因地下有花園，頂層有天台，故價值較高，而中層最平。
7. 別誤購紅字屋(又稱寮屋、臨時屋)，因這類物業不可轉售。
8. 透過城規會了解物業周邊環境，並找熟悉該區的地產代理，以及委派律師等。
9. 村屋位置交通未完善，購買人士最好有車代步。

■製表：記者 顏倫樂

### 粉嶺村屋近月成交

單位	建築面積*	成交價(元)	呎價(元)
小坑新村雙號(全幢)	2,100方呎	700萬	3,333
嶺仔村單號地下及1樓	1,400方呎	540萬	3,857
簡頭村單號1樓	700方呎	238萬	3,400
簡頭村單號地下	700方呎	343萬	4,900
簡頭村單號2樓	700方呎	285萬	4,071
雞嶺單號地下	700方呎	393萬	5,614
孔嶺雙號地下	700方呎	240萬	3,429
軍地雙號1樓	700方呎	185萬	2,643

\*大部分村屋沒有實用面積，只有建築面積。

■資料來源：卓卓地產

■製表：記者 顏倫樂

### 粉嶺今年村屋成交量

月份	成交量	月份	成交量
1月	24宗	5月	12宗
2月	17宗	6月	16宗
3月	17宗	7月	24宗
4月	17宗		

## 農地由幾毫炒到過千

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 近年常聽發展商已早於區內「圍地(農地)」，其實農地買賣是否穩賺不賠?卓卓地產董事總經理陳炳才表示，發展商購買農地的歷史源自七八十年代，當年知識水平不高，收地相對簡單，呎價可以「幾蚊呎甚至幾毫子呎」，但今日「開圍地」要過千元一呎，買賣存在風險。

陳炳才表示，新界區土地很多被大財團收購，估計有70%以上地方，都在大型發展商或政府手上，餘下30%小業主分布較散，包括一些原居民發展的土地，即「鄉村式發展」用地(俗稱V ZONE)，而每逢有新界地皮推出，除非位置偏遠，否則一推出即會被人「吼實」，發展商會透過一些「圍內人」，包括村民、代理、測量師行、律師等到處於新界覓地。

買賣新界地皮建屋，一定要注意於城規會的規劃用途，否則隨時誤買工業地或露天倉庫地，而市面經常講的農地，即「綠化地帶」土地，是不可以建屋：「以前的綠化地帶、農耕地都有機會轉用途(住宅)，但近10年、8年變得愈來愈困難。你可以照向城規會申請，但九成九唔批，最多可作環保之用。不過，這類地皮價格低，有人都專吼呢類地，等政府收嚙發展。」

「七、八十年代收地不會困難，當時好平，幾蚊一呎，甚至幾毫子都有，因為當時新界原居民大部分知識水平不高，土地係好多代之前

留落嚙。舉個例一個老豆有4個仔，過身要分地，以今日來看就會以為大仔分最多地，但以前只係農耕地，大仔唔想耕田，於是土地都集中到細仔身上，之後一直都被認為唔值錢，最後地產商嚙收地，自然就願意平價賣。」陳炳才說。

### 現時入手價貴麻煩多

農地的價值已經提高，他相信，現時東北發展區範圍內仍有不超20%土地可以轉讓，但叫價都相當高，連發展商亦不會隨便買。

部分新界地皮業權非常複雜，對於開展新界東北發展造成影響，陳炳才說，一些祖堂地是一代代傳下來，業權涉及一班後代，不可以隨便賣，必須召集全部人一齊商討，司理負責管理，這類祖堂地較難於賣出或發展，甚至經常有爭拗。



■上水大隴有農地業主以2,500萬元放售一幅近80,000呎的農地，均價超過300元。黃嘉銘攝

## 謝偉銓撐公私合營發展



■謝偉銓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 對於有聲音要求政府擱置新界東北發展計劃，在地產界打滾35年的立法會建築、測量及都市規劃界功能界別議員謝偉銓認為，新方案平衡各方的利益，但世界上沒有完美的方案，強調新界東北應該要發展，滿足長遠房屋需求。「唔通臨渴掘井?當然要有水塘儲水啦，如果項目早10年完成規劃，今日就可以起樓。」

### 「原址換地」未必利發展商

翻查資料，新界東北發展計劃由1998年開展至今，一直爭拗不斷，刻下最新方案，首批單位亦要2022年才入伙，按此計算發展年期足足25年。對於外界指發展是「官商勾結」，謝偉銓批評，外間濫用這4個字，香港向來是官、商、民合作的模式，一個自由經濟的社會更如是，「可能而家仇富，所以先有咁多爭拗」。

他又稱，所謂的公私營合作模式，其實有不少

條件，對發展商不一定有利，例如原址換地，需在指定限期內完成補地價(首階段最遲2016年初完成補地價)，但補地價協商需要時間，整項研究要通過城規會亦已用約1年時間，對於兩年半的補地價時間是否足夠，相當有保留。

所謂原址換地，即發展商擁有的地皮，如果被規劃作私人住宅用途，發展商可向政府按十足市值繳付補價，達成所謂的「換地協議」，修改地契，就可原址發展樓宇。謝偉銓又說，雖然以前的農地價錢僅約每呎100元至300元，但農地收購需時，屬一項長期投資，資金會長期凍結在地皮上，發展商存有風險，故此一般多是大型發展商收購，小型發展商一般會選擇與大型發展商合作發展。

謝偉銓表示，公私合營的模式有助加快土地供應的目標。「唔用原址換地，由政府買地再推出賣，最尾又係發展商買回，反而原址換地，可以減輕政府前期資金壓力，而不同發展項目亦可以同步進行。社會要發展才會帶來經濟效益，不然就只是食老本。」

對於有聲音希望政府收回粉嶺高爾夫球場建樓，以取代新界東北的收地發展。謝偉銓表示，香港土地資源珍貴，預留作丁屋發展已用逾千公頃土地，而且發展研究需時，又要地區配套，「唔係有塊地就可以起樓」，但認為高爾夫球場的發展可以研究，但1年收回年期不應簡單化。