

## 購買村屋前要問清楚

現時樓價高企，不少有意置業的人士都轉到新界物色樓價相對較低的村屋，但鄉村土地擁有權及轉讓限制涉及的問題相當複雜，購買前需要加倍留意。早前，有位讀者張小姐曾向我查詢購買在新界農地上牌照屋的問題，我想藉著她的個案，提醒消費者在買入新界村屋之前，要先弄清楚相關的土地擁有權及轉讓限制，以及可能涉及的風險，否則有可能會招致損失。

張小姐在新界某條鄉村郊遊期間，看中了一間村屋，於是向附近一間地產代理查詢該村屋有否放盤。該地產代理向張小姐話，該村屋座落之處原是農地，後來農地擁有人獲政府批准興建一間牌照屋。張小姐不懂得什麼是牌照屋，要求代理解釋清楚，買牌照屋和買其他村屋有何分別。可是，代理只是重複說該村屋抵買，間格實用花園又大，仲游說張小姐儘快決定購買。張小姐思前想後，仍然對牌照屋是甚麼感到一頭霧水，於是向我發電郵查詢。

我提醒張小姐，一些位於新界農地上的平房或者牌照屋，可能只係被批准擺放農具或讓務農人士休息，如果將佢改建成為住宅甚至轉讓，可能已經違例。我建議她在決定購買該類村屋前先諮詢法律意見。

後來，我再次收到張小姐的電郵，多謝我給她的提醒。原來，她說於視察該村屋後的一個星期，律師告訴她牌照屋是不可以自由轉讓，而她所睇中的該村屋，該賣家其實係賣緊塊農地，並非在農地上該村屋。經考慮後，張小姐決定放棄購買。

我想提醒一下消費者，由於新界的土地擁有權問題複雜，在購買村屋之前，需要了解清楚究竟係買農地，定係買農地上面間屋，而無論係買地定買屋，都要了解清楚究竟係唔係合法，同埋係唔係可以自由轉讓，最好就係好似張小姐咁，諮詢法律意見先至做決定，咁樣先至可以保障到自己。

(2011年7月)