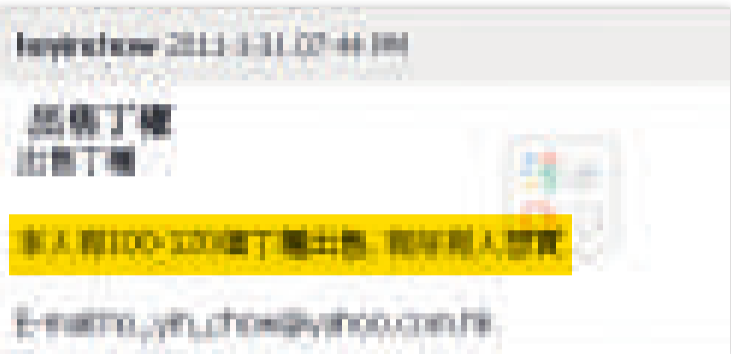


黑市丁權漲五成 網上放售

西貢賣100萬 經紀猖狂穿針引線

網上公然放售 120 個丁權



討論區放售 有地產代理指有鄉事勢力壟斷大批新界丁權放售，記者搜尋發現，有人於今年初在網上一次過放售 120 個丁權，吸引多名有興趣的準買家留下聯絡方法洽商，但由於涉及非法交易，有關討論及後遭刪除。



代理公然宣傳 元朗一間物業代理公然在網上宣傳從事「丁牌」和「丁權」之買賣及投資發展，有律師指出，有關交易可能涉及串謀詐騙，罪成可被判監。



經紀游說 元朗一名地產代理向假扮買家的本報記者聲稱，可穿針引線向兩名原居民購入丁權，他又指向身前的農地稱，可利用這兩個丁權建兩幢丁屋，放售後隨時可獲利一倍。（明報記者攝）



模擬圖 元朗地產代理向記者出示一份樓書，指從黑市買丁權後，可以建成圖中的 3 層豪華丁屋，又聲稱「放售兩層已經有賺！」（明報記者攝）

黑市買賣丁權 vs. 合法投資丁屋*

合法投資丁屋，改成時尚別墅

買入舊丁屋（3層共2100呎連花園）：現價約700萬元
重建費用：約120萬元（毋須補地價及已付路權費）
總成本：約820萬元

買入由小型發展商興建、已套丁權的別墅連車位
總成本：約900萬元

好處 已補地價及可隨時改建或居住

壞處 購入成本顯著較高

黑市買賣丁權，興建時尚別墅

買入黑市丁權（非法）：約60萬元
買入農地（約1500呎地盤面積）：約140萬元
建築費：約100萬元
補地價：約70萬元
討好費（防止村民反對）：約30萬元
總成本：約400萬元

好處 成本僅為合法投資的四成多

壞處 干犯法例、申請往往需時4至5年、易發生業權爭拗

*按購入大埔大窩村計算
資料來源：本報記者假扮客戶從代理行得悉

偵查報道

新界原居民男丁享有「丁權」，可以「買農地、免補地價」起丁屋，但丁權不能買賣；然而，本報偵查發現，目前新界黑市買賣丁權猖獗，過去一年，元朗、大埔及屯門丁權的黑市價暴漲五成，升至介乎30萬至60萬元，西貢丁價更升至100萬元，有人更猖狂地在網上一次過非法放售120個丁權。明報記者

本報記者過去一個月份假扮買家，先後接觸元朗、大埔、西貢、粉嶺、屯門等區5個物業代理行，發現黑市丁價根本未受樓市調整影響。不少代理行更明目張膽地在網上標榜「有丁權投資」，甚至明言「有丁權買賣」，今年初更試過出現在討論區叫賣「100至120個元朗丁權」，但相關留言及後遭刪除。

總成本400萬 便宜近半

事實上，非法買入丁權後再買農地建別墅，可節省大筆成本，一名大埔區代理指出，以大埔大窩村為例，買丁權建屋的成本只需400萬元，相對買入現成丁屋再改建別墅可能需要800多萬元，價錢僅約一半（見上圖），故不少人甘願以身試法，非法買賣丁權。

一名西貢區地產代理稱，坐擁海景，且聚居了大批外籍人士的龍蝦灣一帶，因為「地段高尚」，每個丁權叫價100萬元。該代理更游說記者，可提供一條龍服務，將丁權和農地打包發售，「龍蝦灣一塊2100方呎農地，可建兩間丁屋，所以只要買入兩個丁權，共約200萬元，再連同農地價、補地價、建築費等開支，大約1240萬元，便可按2000萬元放售套利，你在市區買樓，何來這麼高的回報！」

代理：回報高 有人專門炒

元朗一地產代理則帶記者連續參觀兩塊農地，其中，港頭村一塊3000方呎農地，代理聲稱可買兩個丁權起兩間村屋，每個丁權60萬元，連同地價、建築費、補地價等成本合共約1000萬元（一間約500萬元），「元朗現成丁屋連幾百呎花園市價800多萬元一幢，你起好兩幢，轉售隨時1700萬元！」他又稱，元朗丁權去年僅值近40萬，今年已經「升值」五成，高達60萬，「所以好有升值潛力，有人專門去炒」。當記者問及丁權是否可以轉讓？代理即謊稱

丁權黑市價普遍大升

地區	目前黑市價	去年同期黑市價	變幅
屯門	60萬	40萬	↑50%
元朗八鄉	60萬	40萬	↑50%
大埔	60萬	40萬	↑50%
元朗十八鄉	30多萬	20萬	↑50%
西貢	100萬	80萬	↑25%

資料來源：本報記者假扮客戶，從5間從事非法買賣丁權代理行得悉的放售價

有法律依據，「到時男丁會跟你上律師樓簽約『箍丁』，即是轉讓了丁權給你，放心！」記者追問，土地註冊處顯示這幢丁屋是誰的名字？代理竟稱：「不是你，是原居民，是那位男丁的名字。」大律師陸偉雄批評，這類所謂「箍丁」合約其實只是一張黑市非法合約，甚至可能只是廢紙，對買家完全沒有保障。

訛稱合約有法律依據 律師：恐是廢紙

上述元朗區代理說：「許多海外的新界男丁都願回香港，跟買家辦理買賣手續，一般都是由買家出錢包他們機票和酒店。『政府根本是知道的』，不過管不來，或者索性不管，我就沒有聽過政府因此控告原居民了。」

地政總署和地監局均稱，沒有涉及非法買賣丁權的投訴及執法數據。

十八鄉鄉委會主席梁福承承認，確有黑市買賣丁權，但辯稱原居民賣出丁權是「無奈」之舉（詳刊A5）。陸偉雄表示，黑市丁權買賣可能涉及串謀詐騙政府，罪成最高判監14年。

根據地政總署數據，過去5年共批准2294宗補地價申請，平均每年約460宗，若按每個丁權賣約60萬元估算，意味原居民每年透過變相出售丁權所得，可能高達近2.8億元。

經紀買賣雙方 可囚14年

丁屋政策於1972年開始實施，新界原居民年滿18歲後可建丁屋自住，但丁權不能買賣。若原居民私下賣丁權，政府可收回丁權。不過，有人貪求低價買地建屋，不惜在黑市買丁權，但買家其實毫無保障，更可能因此銀铛入獄。

大律師陸偉雄解釋，法例雖明文禁止買賣丁權，但原居民與買家簽下「柏底文件」轉讓丁權，向政府申請建丁屋時卻隱瞞丁權已轉讓，

「其實即是『呃政府』，買賣雙方和經紀都觸犯串謀詐騙，最高可被判監14年。但他稱以往只有零星檢控個案，判刑一般是監禁4至5年。」

地政總署回覆本報查詢時，稱未能提供有關非法買賣丁權的執法數據。立法會議員何秀蘭批評政府對丁權買賣視而不見，促請政府加強執法。她又認為丁屋政策不合時宜，政府應盡快檢討。

ULTRA RINGS
18K WHITE GOLD,
CERAMIC AND DIAMONDS



CHANEL
FINE JEWELLERY

www.chanel.com PRINCE'S BUILDING HONG KONG TEL: +852 2869 4898 THE PENINSULA SHANGHAI PLAZA 66 SHANGHAI