德士古道出售資助房屋(居屋：尚文苑)

目的

本文件提供葵涌德士古道資助房屋項目尚文苑的相關資料，以供參考。

背景

香港房屋委員會（房委會）曾於2015年2月至2016年7月[註]向葵青區議會及房屋事務委員會介紹德士古道資助出售房屋發展計劃及回應議員關注事項。正如相關文件所述，該發展計劃擬建約500個資助出售房屋單位。地基工程及上蓋工程已分別於2016年6月及2017年4月展開，整項發展預計於2020年初完成。正如葵青區議會傳閱（資料）文件第16/2018號所載，房委會向相關政府部門諮詢後，已為該「居者有其屋計劃」（下稱「居屋」）屋苑冠名為「尚文苑」。

因應議員就「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）及居屋的提問，房屋署現提供資料如後。

尚文苑的出售形式

尚文苑為房委會資助出售房屋項目，房委會在決定該項目的出售計劃後會公布有關細節，現時該項目並未納入為綠置居選址。

居屋的售價調整

[註] 會議日期及相關文件為：

- (1) 2015年2月3日葵青區議會轄下房屋事務委員會2015年第一次會議(房屋事務文件第1/2015號)；
- (2) 2015年3月12日葵青區議會第九十四次會議(葵青區議會文件第15b/2015號)；
- (3) 2016年6月7日房屋事務委員會2016年第三次會議(房屋事務文件第13a/D/2016號)；
- (4) 2016年7月19日房屋事務委員會2016年第四次會議(房屋事務文件第22a/D/2016號)。

行政長官在2018年6月29日公布房屋政策新措施，其中一項為修訂資助出售房屋的定價政策，對居屋定價機制下的負擔能力測試作出了兩項修訂：

- (一) 採用非業主住戶的家庭每月入息中位數取代白表申請者的入息限額來評定負擔能力；及
- (二) 確保可負擔的單位數量由最少50%增加至最少75%。

除此之外，其他現有的準則包括最少30%的折扣率及收回成本的定價原則不變。依照上述方法，「居屋2018」的4,431個單位的售價由當時評估市值的70%調整至當時評估市值的52%。

綠置居的定價準則

「綠置居」單位定價的折扣率，會按前一個居屋出售計劃的折扣率多10%，並以售價不應低於成本為準則。按「居屋2018」的折扣率48%計算，2018年底出售的「綠置居」折扣率將會是58%。

尚文苑的工程進度及出售安排等

尚文苑目前正進行上蓋工程，合共提供494個單位，單位實用面積由約26至42平方米。預計於2020年初竣工。

在落實每個居屋屋苑的銷售時間時，房委會須考慮多方面的因素，包括建築圖則、地契和大廈公契等的批核情況，以及各屋苑的建築進度等。至於每期居屋銷售計劃會推出那些項目發售，將視乎個別項目的進度。有關德士古道項目的推售時間，現時還未有定案。如有定案，屆時項目的銷售安排將會提交房委會轄下資助房屋小組委員會審議，並在取得該委員會的批准之後公布。

房屋署

2018年10月25日