

2. 机构策略

- 2.1 房委会的核心职能，是为没有能力租住私人楼宇的低收入家庭提供公屋单位，并以维持公屋轮候册一般申请人的平均轮候时间^[2]在大约三年左右为目标，同时兴建资助出售房屋，以回应中低收入家庭的置居诉求。

香港的最新情况及其对房委会工作的影响

- 2.2 房屋是政府施政的优先项目。作为重要的房屋供应者和政府公营房屋政策的执行机构，房委会在处理香港的房屋问题上，担当的角色更为重要，并肩负更多的责任。
- 2.3 香港正面对由房屋市场供求严重失衡引发的严重房屋问题。要满足最有需要人士的基本住屋需求，根本的方法是向他们提供公屋。房委会的政策方针，是为不能负担租住私人楼宇的人士提供公屋，并以维持一般申请者的平均轮候时间^[2]在三年左右为目标。不过，公屋轮候册的申请不断增加。在2013年9月月底，公屋轮候册上约有118 900宗一般申请，以及约118 900宗配额及计分制下的非长者一人申请。与此同时，公屋平均轮候时间^[2]亦不断延长。在2013年9月月底，一般申请者的平均轮候时间^[2]为2.8年。房委会要维持一般申请者平均轮候时间^[2]在约三年的目标，将有更大的挑战。
- 2.4 另一方面，尽管政府已推出需求管理措施，住宅物业价格仍然高企，许多有意置业人士都难以负担。差饷物业估价署的资料显示，2013年第三季的按揭供款与入息比例约为54%，较2012年第三季约50%的数字高出4%，亦较过往20年（1993至2012年）的平均数字48%大幅增加。有意置业人士仍然难以负担在私人物业市场自置居所。
- 2.5 鉴于香港的住屋情况，政府已订定政策目标，帮助基层家庭入住公屋以满足他们的基本住屋需求，帮助市民按自己的负担能力及条件，选择安居之所，以及在公屋之上，提供有资助的自置居所，搭建住屋阶梯。在公屋方面，房委会已制订一个逐年延展的公营房屋兴建计划，以满足市民对公屋的需求。在2012/13至2016/17

注[2]：在既定的计算方法下，轮候时间是以轮候册登记日期开始计算，直至首次配屋为止，但不包括申请期间的任何冻结时段（例如申请人尚未符合居港年期规定；申请人正等待家庭成员来港团聚而要求暂缓申请；申请人在狱中服刑等）。一般申请人的平均轮候时间，是指一般申请人在过去12个月获安置入住公屋的轮候时间的平均数。

年度的首五年期内，由于加快了两个公屋发展项目的进度，可提早落成约 3 400 个单位，使整体公屋建屋量由原来目标的 75 000 个单位增加至约 79 000 个单位。至于 2017/18 至 2021/22 年度的第二个五年期内，当局亦已觅得足够土地，以供建造超过 100 000 个单位。

- 2.6 因应社会对置居的诉求，房委会亦致力发展居者有其屋计划（下称「居屋」）项目，以配合政府的规划目标，即自 2016/17 年度起四年共提供约 17 000 个新的居屋单位，并于其后每年平均兴建 5 000 个居屋单位。我们预计第一批新居屋单位将于 2016/17 年度落成，并会于 2014 年年底预售。除了新居屋发展项目外，房委会的居屋第二市场计划，可让绿表申请者购买未缴付补价的居屋单位。在 2016/17 年度首批新居屋单位落成前，为回应具白表资格人士的置居期望，房委会亦推出了临时计划，每年让 5 000 名白表买家有机会购买未缴付补价的居屋单位。此外，房委会亦已售出剩余居屋单位第 7 期下 800 多个剩余居屋单位。
- 2.7 尽管房委会努力不懈，但在应付香港的房屋问题上，仍有大量工作有待处理。房委会将迎难而上，支持政府推行各项政策和策略，以处理不同的房屋议题。值得注意的是，由运输及房屋局局长领导的长远房屋策略督导委员会，最近已完成就本港未来十年长远房屋策略的公众咨询。就房委会职权范围以内的房屋事宜，督导委员会的建议以及在咨询期内所搜集到社会各界的意见，都会转介房委会，以供考虑及实行。房委会将跟进所提出的建议，并继续协助政府，满足本港社会的房屋需要。房委会尤其会与政府紧密合作，物色土地，以达致政府的公营房屋供应目标。
- 2.8 2014/15 年度策略计划已顾及上文所述的最新发展，并订明实践房委会理想和应付社会房屋需要所需的策略和措施。策略计划除了强化房委会为港人提供可负担优质房屋的角色，亦为房委会订下清晰路向，以面对重重挑战。

策略方针

2.9 经考虑房委会最新的工作优先次序和措施后，我们订定了以下策略方针：

- 以符合成本效益的原则，提供优质公屋^[3]
- 把房屋资源作最合理的分配，并杜绝滥用房屋资源，以加快公屋单位的流转
- 与顾客和其它业务持份者维持伙伴合作关系，以改善服务素质
- 规划可持续的居屋计划，回应中低收入家庭的置居诉求
- 管理及维持房委会的资产，尽量提高其经济效益和使用年期
- 善用私营市场资源
- 充分利用人力及财政资源和资讯科技，以达致机构目标
- 积极推动环保工作，促进可持续发展
- 致力创新，提高运作效率
- 向员工推广房委会的基本信念
- 充分运用商业楼宇

2.10 为达到上述策略方针，我们已按四个主题大纲拟定 2014/15 年度机构计划下 46 项主要工作，再另订一项主要工作，用以考虑因应长远房屋策略检讨所得的建议。当中七项为新工作，其余 40 项则是持续进行的工作，详情载于第 4 章。

注[3]：「优质」公营房屋泛指(a)为低收入家庭 / 人士提供安全健康的居所，以缔造和谐共融和可持续的社区；屋邨设施及住宅单位配套均能切合现代基本生活所需；屋邨设计以居家安老、长幼伤健人士均可公平使用社区空间为原则；以及(b)本着环保和绿化原则兴建和保养公营房屋，包括应用环保建筑材料和节能装置，以尽量减低对环境的负荷；采购物有所值而耐用的建筑材料，加上完善的维修保养服务，为居民维持怡人的居住环境。