

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，并以维持公屋一般申请人^[2]的平均轮候时间^[3]于约三年为目标，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 房屋是社会主要关注的项目之一，而房委会是为香港提供公营房屋的主要机构。2015/16 年度机构计划是房委会订立工作方针和主要工作纲领的平台，以迎接下列种种挑战。
- 2.3 政府和房委会的宗旨，是为没有能力租住私人楼宇的低收入家庭提供公屋，并以维持一般申请人的平均轮候时间于约三年为目标。房委会现时面对公屋申请数目不断增加。于 2014 年 9 月底，共有约 130 200 宗一般申请和约 133 600 宗配额及计分制下的非长者一人申请。于 2014 年 9 月底，一般申请人的平均轮候时间为 3.1 年^[4]。
- 2.4 房委会会努力不懈，以维持公屋一般申请人的平均轮候时间于约三年为目标，即使平均轮候时间有机会会短暂偏离目标。房委会一直密切监察公屋的申请宗数，并在可行的情况下，加快公屋的发展计划和建筑工程。房委会会继续这方面的努力。
- 2.5 除公屋外，房委会亦提供居屋单位，以回应中低收入家庭的置居需要。在需求方面，政府已因应楼价飙升而实施一系列需求管理措施。在供应方面，政府亦竭尽所能，物色房屋发展用地和简化有关步骤及程序。房委会现正兴建首批约 2 160 个居屋单位；工程进展良好，单位预计会在 2016/17 年度落成，并已于去年年底开始进行预售。此外，为回应拥有白表资格的人士在新居屋单位落成前自置居所的愿望，房委会于 2013 年进一步推出临时计划，容许 5 000 名白表买家在居屋第二市场购买未缴付补价的单位。

注[2]: 指家庭及长者一人申请者。

注[3]: 轮候时间是以公屋申请登记日期开始计算，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來港团聚而要求暂缓申请；申请人在狱中服刑等）。一般申请者的平均轮候时间，是指在过去 12 个月获安置入住公屋的一般申请者轮候时间平均数。

注[4]: 一般申请人的平均轮候时间目标并不适用于配额及计分制下的非长者一人申请者。

- 2.6 政府制订长远房屋策略，将对房委会工作有影响。扼要而言，政府于 2012 年 9 月成立长远房屋策略督导委员会(下称「长策会」)，研究及考虑应对香港房屋问题的建议，以及在房屋方面制订一个长远的策略。长策会发表了载列有关建议的咨询文件，并于 2013 年 9 月至 12 月征询公众意见。长策会在考虑公众意见后，于 2014 年 2 月发表了公众咨询报告。而政府亦已于 2014 年 12 月公布长远房屋策略。新的长远房屋策略采取以供应为主导的策略应对香港的房屋挑战。具体而言，政府将 2015/16 至 2024/25 十年期的长远房屋供应目标更新为 480 000 个单位，当中公屋占 200 000 个，而资助出售单位（主要为居屋单位）则占 90 000 个。房委会是主要提供公屋和居屋的机构，会作好准备以迎接挑战。就提供房屋用地方面，房委会亦须社会各界的支持。
- 2.7 长策会有关合理运用公营房屋资源的建议，已经提交房委会考虑。就此，房委会已完成配额及计分制的检讨，新措施将于 2015 年 2 月实行。房委会亦已审议宽敞户政策，并将于 2016 年再次检讨有关政策。「富户政策」方面，房委会亦已探讨应否修订该政策，并讨论了多个初步方案。由于方案各有利弊，房委会尚未作出决定。我们将根据先前的讨论，再作研究。此外，房委会亦已考虑长策会有关居屋政策的建议。随着政府公布长远房屋策略，房委会会逐步协助推行，这不仅是房委会在 2015/16 年度的工作重点，亦是往后数年工作的重要一环。
- 2.8 审计署署长于 2013 年 10 月就编配及运用公屋单位发表了第六十一号报告书，并就规划及建筑公屋单位于 2014 年 4 月发表了第六十二号报告书。立法会政府账目委员会在审议报告后，促请房委会考虑政府账目委员会和审计署的建议。对于政府账目委员会和审计署的建议，房委会已与长策会的建议一并考虑。
- 2.9 面对严峻挑战，房委会必须确保有能力回应，并推展公屋和居屋计划。房委会会继续审慎理财、善用人力资源、运用资讯科技和其他科技以适应最新环境、以及坚持达到可持续发展的目标。特别值得一提的是，房委会已就如何确保其财政状况的长远可持续性，与政府展开磋商。
- 2.10 整体来说，房委会未来数年将面对多方面的挑战。房委会须协助推行长远房屋策略、达到建屋目标并善用现有的房屋单位。同时，房委会需提升能力，确保可持续发展。2015/16 年度机构计划制订重点范畴和主要工作，作为房委会应对上述挑战的方案，同时亦主导房委会在 2015/16 年度的工作路向，协助房委会实践理想和工作目标。

策略方针

2.11 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^[5]
- 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
- 与顾客和其他业务持份者维持伙伴合作关系，以改善服务质素
- 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

2.12 为达到上述策略方针，我们按四个主题大纲拟定 2015/16 年度机构计划下 44 项主要工作，加上推行政府长远房屋策略这一项主要工作，合共 45 项。这些主要工作当中，一项为新工作，其余 44 项则是持续进行的工作。详情载于第 4 章。

注[5]：「优质」公屋泛指(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。