

2. 機構策略

- 2.1 房委會的核心職能，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋單位，並以維持公屋一般申請人^[2]的平均輪候時間^[3]於約三年為目標，同時興建資助出售房屋，以回應中低收入家庭的置居訴求。

香港的最新情況及其對房委會工作的影響

- 2.2 房屋是社會主要關注的項目之一，而房委會是為香港提供公營房屋的主要機構。2015/16 年度機構計劃是房委會訂立工作方針和主要工作綱領的平台，以迎接下列種種挑戰。
- 2.3 政府和房委會的宗旨，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以維持一般申請人的平均輪候時間於約三年為目標。房委會現時面對公屋申請數目不斷增加。於 2014 年 9 月底，共有約 130 200 宗一般申請和約 133 600 宗配額及計分制下的非長者一人申請。於 2014 年 9 月底，一般申請人的平均輪候時間為 3.1 年^[4]。
- 2.4 房委會會努力不懈，以維持公屋一般申請人的平均輪候時間於約三年為目標，即使平均輪候時間有機會會短暫偏離目標。房委會一直密切監察公屋的申請宗數，並在可行的情況下，加快公屋的發展計劃和建築工程。房委會會繼續這方面的努力。
- 2.5 除公屋外，房委會亦提供居屋單位，以回應中低收入家庭的置居需要。在需求方面，政府已因應樓價飆升而實施一系列需求管理措施。在供應方面，政府亦竭盡所能，物色房屋發展用地和簡化有關步驟及程序。房委會現正興建首批約 2 160 個居屋單位；工程進展良好，單位預計會在 2016/17 年度落成，並已於去年年底開始進行預售。此外，為回應擁有白表資格的人士在新居屋單位落成前自置居所的願望，房委會於 2013 年進一步推出臨時計劃，容許 5 000 名白表買家在居屋第二市場購買未繳付補價的單位。

註[2]：指家庭及長者一人申請者。

註[3]：輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者輪候時間平均數。

註[4]：一般申請人的平均輪候時間目標並不適用於配額及計分制下的非長者一人申請者。

- 2.6 政府制訂長遠房屋策略，將對房委會工作有影響。扼要而言，政府於 2012 年 9 月成立長遠房屋策略督導委員會(下稱「長策會」)，研究及考慮應對香港房屋問題的建議，以及在房屋方面制訂一個長遠的策略。長策會發表了載列有關建議的諮詢文件，並於 2013 年 9 月至 12 月徵詢公眾意見。長策會在考慮公眾意見後，於 2014 年 2 月發表了公眾諮詢報告。而政府亦已於 2014 年 12 月公布長遠房屋策略。新的長遠房屋策略採取以供應為主導的策略應對香港的房屋挑戰。具體而言，政府將 2015/16 至 2024/25 十年期的長遠房屋供應目標更新為 480 000 個單位，當中公屋佔 200 000 個，而資助出售單位（主要為居屋單位）則佔 90 000 個。房委會是主要提供公屋和居屋的機構，會作好準備以迎接挑戰。就提供房屋用地方面，房委會亦須社會各界的支持。
- 2.7 長策會有關合理運用公營房屋資源的建議，已經提交房委會考慮。就此，房委會已完成配額及計分制的檢討，新措施將於 2015 年 2 月實行。房委會亦已審議寬敞戶政策，並將於 2016 年再次檢討有關政策。「富戶政策」方面，房委會亦已探討應否修訂該政策，並討論了多個初步方案。由於方案各有利弊，房委會尚未作出決定。我們將根據先前的討論，再作研究。此外，房委會亦已考慮長策會有關居屋政策的建議。隨着政府公布長遠房屋策略，房委會會逐步協助推行，這不僅是房委會在 2015/16 年度的工作重點，亦是往後數年工作的重要一環。
- 2.8 審計署署長於 2013 年 10 月就編配及運用公屋單位發表了第六十一號報告書，並就規劃及建築公屋單位於 2014 年 4 月發表了第六十二號報告書。立法會政府帳目委員會在審議報告後，促請房委會考慮政府帳目委員會和審計署的建議。對於政府帳目委員會和審計署的建議，房委會已與長策會的建議一併考慮。
- 2.9 面對嚴峻挑戰，房委會必須確保有能力回應，並推展公屋和居屋計劃。房委會會繼續審慎理財、善用人力資源、運用資訊科技和其他科技以適應最新環境、以及堅持達到可持續發展的目標。特別值得一提的是，房委會已就如何確保其財政狀況的長遠可持續性，與政府展開磋商。
- 2.10 整體來說，房委會未來數年將面對多方面的挑戰。房委會須協助推行長遠房屋策略、達到建屋目標並善用現有的房屋單位。同時，房委會需提升能力，確保可持續發展。2015/16 年度機構計劃制訂重點範疇和主要工作，作為房委會應對上述挑戰的方案，同時亦主導房委會在 2015/16 年度的工作路向，協助房委會實踐理想和工作目標。

策略方針

2.11 經考慮房委會最新的工作優先次序和措施後，我們訂定了以下策略方針：

- 以符合成本效益的原則，提供優質公屋^[5]
- 把房屋資源作最合理的分配，並杜絕濫用房屋資源，以加快公屋單位的流轉
- 與顧客和其他業務持份者維持伙伴合作關係，以改善服務質素
- 規劃可持續的居屋計劃，回應中低收入家庭的置居訴求
- 管理及維持房委會的資產，盡量提高其經濟效益和使用年期
- 善用私營市場資源
- 充分利用人力及財政資源和資訊科技，以達致機構目標
- 積極推動環保工作，促進可持續發展
- 致力創新，提高運作效率
- 向員工推廣房委會的基本信念
- 充分運用商業樓宇

2.12 為達到上述策略方針，我們按四個主題大綱擬定 2015/16 年度機構計劃下 44 項主要工作，加上推行政府長遠房屋策略這一項主要工作，合共 45 項。這些主要工作當中，一項為新工作，其餘 44 項則是持續進行的工作。詳情載於第 4 章。

註[5]：「優質」公屋泛指(a)為低收入家庭／人士提供安全健康的居所，以締造和諧共融和可持續的社區；屋邨設施及住宅單位配套均能切合現代基本生活所需；屋邨設計以居家安老、長幼傷健人士均可公平使用社區空間為原則；以及(b)本着環保和綠化原則興建和保養公屋，包括應用環保建築材料和節能裝置，以盡量減低對環境的負荷；採購物有所值而耐用的建築材料，加上完善的維修保養服務，為居民維持怡人的居住環境。