

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1024/14-15號文件
(此份會議紀要業經政府當局及
香港房屋協會審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2015年5月4日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：麥美娟議員, JP(主席)
鍾樹根議員, BBS, MH, JP(副主席)
李卓人議員
涂謹申議員
梁耀忠議員
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
王國興議員, BBS, MH
李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN
陳克勤議員, JP
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
胡志偉議員, MH
梁志祥議員, BBS, MH, JP
郭偉强議員
張超雄議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員, BBS

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
黃毓民議員

出席公職人員：議程第IV項

一手住宅物業銷售監管局專員
馮建業先生, JP

一手住宅物業銷售監管局副專員
區皚寧女士

議程第V項

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
郭黃穎琦女士

香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事
黃傑龍先生

香港房屋協會總監(物業管理)
葉錦誠先生

列席秘書：總議會秘書(1)1
陳向紅女士

列席職員：高級議會秘書(1)5
胡瑞勤先生

議會秘書(1)1
李嬪梅女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)786/14-15 號—— 2015 年 3 月 2 日
文件 會議的紀要)

2015年3月2日會議的紀要獲確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列文件——

(立法會 CB(1)750/14-15(01)—— 公屋被迫遷戶
號文件 關注組就香港房屋委員會的公共租住屋邨寬敞戶政策提交的另一份意見書(只備中文本)

立法會 CB(1)775/14-15(01)—— 政府當局對公
號文件 屋被迫遷戶關注組就香港房屋委員會的公共租住屋邨寬敞戶政策提交的意見書的回應)

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)787/14-15(01)—— 跟進行動一覽
號文件 表)

立法會 CB(1)787/14-15(02)—— 待議事項一覽
號文件 表)

3. 委員同意在編定於2015年6月1日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上，討論下列事項——

(a) 總目 711 工程計劃編號 B177TB —— 觀塘秀明道的接駁行人天橋；及

(b) 總目 711 工程計劃編號 B083TI —— 深水埗白雲街公共運輸交匯處。

4. 主席表示，香港房屋委員會(下稱"房委會")轄下的資助房屋小組委員會將於2015年5月6日的會議上，討論綠表置居先導計劃的執行細節。視乎資助房屋小組委員會的決定，政府當局可能會在2015年6月1日舉行的事務委員會會議上，向事務委員會簡介相關細節。

(會後補註：應政府當局的要求並經主席同意，有關"綠表置居先導計劃"的項目已納入2015年6月1日事務委員會會議的議程。上述會議的預告及議程已於2015年5月12日隨立法會CB(1)838/14-15號文件發給委員。)

IV. 一手住宅物業銷售監管局的工作

(立法會CB(1)787/14-15(03)——政府當局就"一手住宅物業銷售監管局的工作"提供的文件

立法會CB(1)787/14-15(04)——立法會秘書處就"一手住宅物業銷售監管局的工作"擬備的最新背景資料簡介)

5. 一手住宅物業銷售監管局專員透過重點講述討論文件各項要點，向委員簡介一手住宅物業銷售監管局(下稱"銷售監管局")近期的工作。

處理不良營商手法

購樓意向登記數目"發水"

6. 梁志祥議員關注地產代理公司及一手住宅物業賣方傳布虛假或具誤導性資料的情況。他詢問銷售監管局有甚麼措施，處理在銷售過程中出現購樓意向登記數目"發水"的問題。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，銷售監管局不時提醒準買家，發展項目／期數的成交紀錄冊是了解銷售

情況的最可靠資料來源。準買家不應以購樓意向登記的數目，作為發展項目／期數的銷情指標。地產代理監管局(下稱"地監局")亦已不斷提醒地產代理公司不可代客墊支予準買家。地監局現正考慮要求曾遞交購樓意向登記的地產代理，作出適當申報。待地監局落實有關安排後，銷售監管局會向一手住宅物業的賣方發出作業備考，建議他們在公布就發展項目／期數所接獲的購樓意向登記數目時，一併公布當中有多少份購樓意向登記的登記人是地產代理。

7. 王國興議員表示，現行措施只是提醒地產代理公司不可代客墊支予準買家，成效令人懷疑。他詢問銷售監管局會否考慮採取更具阻嚇力的措施。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，鑒於一手住宅物業賣方的銷售策略不時改變，銷售監管局必須向業界發出指引、作業備考及常見問答，以便迅速作出回應。銷售監管局亦一直進行巡查，確保業界遵守《一手住宅物業銷售條例》(下稱"該條例")的規定，而部分巡查工作是與地監局攜手進行。

隱瞞資料及高壓手法

8. 盧偉國議員確認該條例在扭轉一手住宅物業銷售涉及的不良營商手法方面的成效。然而，他對某些賣方的銷售策略表示關注，包括隱瞞可供選購的單位的資料，以及安排多名地產代理催促準買家在極短時間內作出購買物業的決定。

9. 一手住宅物業銷售監管局專員表示，根據該條例，賣方須在緊接出售日期前的最少7天期間內提供售樓說明書，以及在緊接出售日期前的最少3天期間內提供價單和載有銷售安排的文件。該等規定令準買家可預先掌握與發展項目／期數相關的資料。為進一步協助在售樓處的準買家掌握在每個銷售日及當日不同時段有哪些一手住宅物業可供選購，銷售監管局已發出作業備考，建議賣方由2015年6月1日開始，在每個銷售日於售樓處展示"消耗表"，清楚標示當日推售的一手住宅物業的情況。

提高加推發售的物業的價格

10. 王國興議員察悉並關注部分賣方的銷售策略，即分批推售一手住宅物業，並在每次加推物業時提高售價。他認為當局應要求賣方一次過公布一個發展項目／期數的所有住宅物業的價格，讓準買家可在掌握充分資料的情況下作出選擇。葉國謙議員詢問，賣方是否須在價單上顯示哪些單位不予推售。

11. 一手住宅物業銷售監管局專員解釋，賣方自由處置其物業的權利受法律保障，因此政府既不可強制賣方必須在某日期或之前悉數推售其住宅物業或最少推售某個指明數量的住宅物業，亦不可禁止賣方調整物業價格。儘管如此，該條例訂明發展項目／期數的每份價單須開列不少於某個指明數量的住宅物業的價格。此外，銷售監管局發出的指引規定，對價格作出的任何改動須以追蹤修訂形式標示。賣方亦須在載有銷售安排的文件中，顯示哪些單位將予推售。

消費者委員會的研究和建議

12. 張超雄議員提及消費者委員會(下稱"消委會")在2014年11月發表研究報告，揭露各種損害準買家利益的不良營商手法，例如在公布抽籤結果後要求準買家迅速作出購買物業的決定；把價單所列的部分單位扣起不予出售；分批推售小量物業單位，務求引起市場投機活動；以及派發可能載有不確資料的宣傳物品。他詢問銷售監管局會否考慮消委會的建議，以改善一手住宅物業的銷售。

13. 一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，銷售監管局曾審慎研究消委會報告所載的結果和建議。消委會報告所載的部分觀察所得和建議，其實已在公眾諮詢工作進行期間，於運輸及房屋局轄下成立的督導委員會經過充分討論。相關的法案委員會亦曾充分討論該等觀察所得和建議。當時，政府確認市民廣泛支持在購買物業方面對消費者提供保障，並已在切實可行範圍內，盡量於法例中

納入消委會和其他各方就此方面提出的建議。在運作層面上，賣方的銷售安排如引起公眾關注，銷售監管局會進行調查，同時會透過傳媒提醒準買家，迅速作出回應。由於銷售監管局迅速作出回應，這亦促使有關賣方採取有效的改善及補救措施。該條例已在加強一手住宅物業銷售的透明度和公平性，以及讓賣方彈性作出商業決定和合法處置其物業之間取得平衡。

14. 張超雄議員對銷售監管局的回應感到失望。他表示，他看不到銷售監管局有何合理理由拒絕考慮消委會的建議，以在保障一手住宅物業準買家的利益方面再踏出一步。一手住宅物業銷售監管局專員表示，由於該條例全面實施至今只有兩年，銷售監管局仍在累積執行方面的經驗，並會繼續監察該條例的成效。梁耀忠議員不接納銷售監管局的解釋。他認為適時檢討該條例以確保該條例可有效執行至關重要，並要求銷售監管局認真考慮消委會的建議，對該條例進行檢討。

15. 張超雄議員建議銷售監管局派人喬裝客戶，檢視一手住宅物業的銷售安排。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，銷售監管局已巡查所有在該條例開始實施當日及之後，向公眾開放的一手住宅物業售樓處和示範單位，而部分巡查工作是與地監局聯合進行。賣方事前對巡查工作並不知情。在大部分情況下，銷售監管局的人員並無表露身份。張議員對銷售監管局人員在巡查期間沒有遞交購樓意向登記以參與抽籤表示失望，認為這樣削弱了巡查工作的成效。一手住宅物業銷售監管局專員解釋，要銷售監管局人員在秘密進行檢視期間假扮準買家遞交購樓意向登記，實際上並不可行，因為在遞交購樓意向登記時，需要一併遞交本票。

處理違例個案

政府當局

16. 謝偉銓議員讚揚銷售監管局的工作。他要求當局提供資料，開列銷售監管局自該條例生效以來進行調查的個案數目，以及在此類個案中，轉介律政司刑事檢控科的個案數目和所佔的百分比。

梁志祥議員詢問，銷售監管局就涉及失實陳述及／或傳布虛假或具誤導性資料的投訴個案進行調查的進展如何。

政府當局

17. 陳偉業議員關注，銷售監管局在執行該條例時，可能會偏袒發展商及賣方。他要求銷售監管局提供資料，開列在自該條例生效以來接獲的119宗投訴個案中，銷售監管局須作進一步調查的投訴個案數目和所佔的百分比，以及相關賣方的名字。

18. 一手住宅物業銷售監管局專員表示，就銷售監管局在進行檢視及巡查時所發現涉嫌違反該條例規定的情況、銷售監管局接獲投訴的個案，或傳媒向銷售監管局查詢的涉嫌違例情況，銷售監管局均立案調查。截至2015年3月31日，銷售監管局共接獲119宗投訴個案，當中86宗與該條例有關，其餘33宗與該條例無關。就與該條例有關的86宗投訴個案而言，當中73宗並不成立。銷售監管局已陸續將涉嫌違例個案的調查報告，提交律政司刑事檢控科考慮，該等個案包括餘下13宗投訴個案的部分個案。銷售監管局不宜在現階段披露調查工作的詳細資料。

19. 陳偉業議員不滿銷售監管局的解釋，認為銷售監管局應跟隨消委會的做法，將投訴個案的詳情公開，包括公開被投訴公司的名字以提醒準買家。主席贊同陳議員的意見，並建議銷售監管局公布已轉介律政司刑事檢控科的13宗個案所涉及的賣方的名字。

20. 一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，有關銷售監管局應提述涉嫌違反該條例的賣方的名字的建議，可能牽涉法律上的考慮，或有需要就此徵詢法律意見。事實上，如出現涉嫌違反該條例或其他不理想的情況，以致可能會嚴重影響準買家的利益，銷售監管局除了進行調查外，亦會第一時間透過傳媒提醒準買家有關情況。截至2015年3月31日，銷售監管局已向公眾發出13次有關的提醒，該等提醒的內容全部載於銷售監管局的網站，供公眾查閱。銷售監管局已在有需要的情況下，於

該等提醒中特別提述有關發展項目／期數的名字。一手住宅物業銷售監管局專員認為，在該等提醒中提述住宅發展項目／期數的名字，較提述有關賣方的名字有效，因為發展商通常會成立新公司，並安排新公司成為發展項目／期數的賣方，而公眾未必能夠從該賣方的名字，辨認出發展商的身份。

21. 陳偉業議員提及香港金融管理局在2015年2月27日公布推出逆周期措施，把最高按揭貸款成數上限下調一成。他察悉並關注到，為應對這項措施，部分主要發展商向一手住宅物業買家提供二按或甚至多重按揭。他詢問政府當局如何確保妥善控制此情況。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，根據該條例，賣方須在價單上列明賣方或其指定財務機構向買家提供的按揭安排(如有的話)。賣方或其指定財務機構提供的財務安排，必須符合相關法例和規例的規定。

22. 梁家傑議員察悉並關注到，該條例生效至今已有一年多時間，當局卻從無作出檢控，看來銷售監管局的工作只是提醒市民留意個別住宅發展項目銷售安排所涉及的不良營商手法，但在阻止賣方玩弄銷售手段方面卻乏善足陳。一手住宅物業銷售監管局專員表示，銷售監管局已向業界發出指引、作業備考及常見問答。此外，銷售監管局已陸續將涉嫌違例個案的調查報告，提交律政司刑事檢控科考慮。律政司現正研究有關事宜，並會在作出最終決定後，告知銷售監管局有關結果。

23. 葉國謙議員問及不屬該條例規管範圍的33宗投訴個案的詳細資料，以及地監局和銷售監管局在規管業界方面各自負責的工作。一手住宅物業銷售監管局專員回應時表示，該33宗投訴個案涉及不同情況，例如在該條例生效日期前進行的交易、二手住宅物業或非住宅物業的銷售，以及不屬該條例規管範圍的不良營商手法。地監局負責規管地產代理的行事方式，銷售監管局則負責規管賣方銷售一手住宅物業的工作。至於關乎失實陳述及／或傳布虛假或具誤導性資料的罪行，該條例的適用對象不僅限於賣方，亦包括任何人士。

與業界合作

24. 謝偉銓議員強調與業界(例如發展商、地產代理公司和專業團體)溝通非常重要,以推動業界遵守各項法例規定及避免違反該條例。一手住宅物業銷售監管局專員表示,銷售監管局一直與地監局、香港地產建設商會和相關專業團體保持緊密聯繫,以了解上述各方關注的事項。銷售監管局亦已發出指引、作業備考及常見問答,協助賣方和相關各方了解該條例的規定。

結語

25. 主席總結時表示,為了在保障準買家的利益方面再踏出一步,她促請銷售監管局提高其調查工作的透明度,公開所接獲的投訴個案及被發現通常有採取不良營商手法的發展商和賣方的詳細資料。

V. 香港房屋協會在政府房屋政策中的角色和定位

(立法會 CB(1)787/14-15(05)—— 香港房屋協會就"香港房屋協會出租屋邨租金調整事宜"提供的文件

立法會 CB(1)787/14-15(06)—— 政府當局就"香港房屋協會在政府房屋政策中的角色和定位"提供的文件

立法會 CB(1)787/14-15(07)—— 立法會秘書處就"香港房屋協會在政府房屋政策中的角色和定位"擬備的背景資料簡介

立法會CB(1)737/14-15(01)——觀龍樓居民租金關注組就香港房屋協會調整屋邨租金的機制及為有需要租戶提供租金援助的事宜提交的意見書(只備中文本)

26. 香港房屋協會(下稱"房協")行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生透過重點講述資料文件各項要點，向委員簡介房協的業務和出租屋邨的管理工作。

房協的工作及財政狀況

27. 鍾樹根議員察悉，根據《香港房屋協會法團條例》(下稱"該條例")，房協可收購物業和購買股份。他要求房協闡釋其投資策略，並詢問房協轄下出租屋邨的租戶是否需要承擔房協進行高風險投資所招致的任何財政損失。房協黃傑龍先生回應時表示，房協現時的資產總值約為300億元，其中約100億元為固定資產(出租屋邨)，餘下約200億元則須用來為現時進行的6個房屋項目提供資金。作為一個財政自給的機構，房協已開展多項不屬投機性質的投資，務求為轄下項目提供資金，並應付建築成本每年急升約8%的問題。房協會繼續採取審慎理財的原則，以確保長遠得以持續發展。

28. 張超雄議員以樂融軒的每平方呎價格高達2萬元為例，對房協不斷從轄下有利可圖的房屋項目中賺取豐厚利潤，以及偏離為香港市民提供房屋和相關服務的宗旨表示關注。他指出，房協已累積52億元的運作盈餘，加上預計出售新房屋單位會令房協在未來數年每年賺取逾10億元收入，他促請房協為轄下出租屋邨的有需要租戶提供租金援助，以及委任租戶代表加入管治架構，提高其在運作和財政狀況方面的透明度。

29. 房協黃傑龍先生解釋，由於在第二市場出售樂融軒的單位並無限制，因此樂融軒的價格定於貼近市價的水平，以避免引致投機活動。鑒於建築價格急升，他對房協餘下兩個位於深水埗的市區重建項目及即將進行的資助出售單位項目所帶來的利潤不表樂觀。

30. 胡志偉議員詢問，房協會否考慮為負擔能力不同的市民提供更多房屋選擇，以銜接房屋階梯，例如重推夾心階層住屋計劃和乙類出租房屋。房協黃傑龍先生回應時表示，房協必須支持政府的房屋政策和方針。

31. 鍾樹根議員以健康邨第二期外牆紙皮石剝落的事件為例，詢問房協會如何加強監察轄下房屋項目。房協黃傑龍先生表示，房協擁有一個由建築專業人士組成的項目監察小組，以確保轄下項目具質素及符合各項法定要求。

32. 葉國謙議員關注在樓宇維修合約方面出現圍標問題。他詢問房協會否考慮運用轄下的一批建築專業人士，協助業主進行樓宇維修工程。鑒於房協在管理樓宇維修計劃方面亦具備豐富經驗，他認為房協應考慮設立資料庫，方便樓宇業主和業主立案法團參考。

33. 房協黃傑龍先生指出，房協曾在2005年推出樓宇管理維修綜合計劃及在2009年參與樓宇更新大行動，為私人住宅樓宇業主提供財政和技術支援，以進行相關工程。為配合發展局就樓宇維修訂立的最新策略，房協在樓宇維修方面的角色已逐步改由市區重建局(下稱"市建局")擔當，相關工作亦漸漸交由市建局參與。廉政公署及香港測量師學會已合作建立樓宇維修資料庫，該資料庫會在適當時候供公眾查閱。

監察房協的工作

34. 對於沒有政治任命官員出席是次會議回應委員的提問，主席感到失望。她對政府當局在其文件中表明該條例並無賦權政府監察房協的運作表

示遺憾，並質疑當局有何方法，確保房協會根據其宗旨運作，為香港市民提供房屋和相關服務。

35. 運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)回應時表示，房協一直是政府的緊密合作夥伴，為市民提供可負擔的房屋。過去多年，房協在為低收入家庭提供租金負擔得來的公共租住單位，以及發展資助出售項目方面，一直發揮積極作用。政府於2014年12月發表的長遠房屋策略中，再次肯定房協作為政府緊密合作夥伴的角色。

政府當局

36. 主席對此不表信服。她要求政府當局提供資料，說明有何方法確保在2013年及2015年施政報告中宣布撥給房協發展公營房屋的4幅用地會按計劃建屋，以及政府當局會否考慮檢討該條例，以賦權政府監察房協的運作。

房協

37. 梁國雄議員指出，房協管理層的薪酬調整應具透明度，他要求房協提供下述資料：房協監事會委員的薪酬調整幅度的計算基礎，以及自1990年以來房協每年賺取的利潤及房協監事會委員的薪酬調整金額，並說明上述數字與其他類似的獨立及非牟利機構(例如市建局和香港貿易發展局)的同類數字如何比較。

(會後補註：房協的回應載於立法會CB(1)876/14-15(01)號文件，並已於2015年5月21日送交委員參閱。)

38. 房協黃傑龍先生表示，為確保房協的薪酬具競爭力，能夠挽留人才，房協已委聘專業人力資源顧問公司，每年就與房協相若的機構(例如市建局、香港鐵路有限公司和大型物業管理公司)進行薪酬基準調查。所有薪酬調整方案必須獲房協轄下的相關小組委員會通過。

租金調整機制及調整租金的理據

39. 王國興議員要求房協解釋調整轄下出租屋邨租金的準則，並詢問房協會否考慮參照通脹率調整租金。

40. 房協黃傑龍先生回應時表示，根據現行機制，房協每兩年會檢討住宅租金一次，並主要因應下述因素調整租金：租金收入必須足夠支付日常的管理開支、租務管理開支、差餉和地租；為大型改善工程和維修保養支出作出儲備；以及撥備至發展儲備基金，用以應付未來的屋邨重建開支。如顧及上述所有因素，租金增幅會達雙位數字。然而，考慮到租戶的負擔能力，2014年的租金增幅為8%。這表示2014年及2015年的平均租金增幅為每年4%，貼近通脹率。

41. 梁耀忠議員指出，過去數年，基層家庭的實質工資增長率實際上低於4%。郭偉強議員及張超雄議員要求房協披露轄下出租屋邨租金調整幅度的計算公式。葉國謙議員詢問房協在考慮租金調整幅度時，給予租戶負擔能力此一因素多大比重。

42. 房協黃傑龍先生表示，由於房協並無獲賦權要求轄下出租屋邨的租戶申報入息和資產，因此在釐定租金調整幅度時，除了參考上文所指出的因素外，亦會全盤參考通脹率、薪酬指數和租戶負擔能力等其他因素。此做法令房協能夠訂定一個較合理的租金調整幅度，以及避免運用固定計算公式所帶來的缺點，令計算方法過於簡單。事實上，房協轄下出租屋邨的租金水平，與房委會轄下出租屋邨的租金水平相若。

房協

43. 主席不滿房協的回應。她要求房協提供資料，開列房協計算轄下出租屋邨租金調整幅度的詳細準則及公式，令委員更清楚了解房協如何計算租金調整幅度。

(會後補註：房協的回應載於立法會CB(1)876/14-15(01)號文件，並已於2015年5月21日送交委員參閱。)

44. 郭偉強議員察悉，撥備至發展儲備基金用以應付未來的屋邨重建開支，是房協調整轄下出租屋邨租金所考慮的因素之一。他認為要求租戶作出

承擔並不公平。鑒於房協在上個財政年度從租金收入、物業銷售和投資項目，賺取了約15億元的收入，他詢問房協可否運用該筆收入，令其無須在下次檢討住宅租金時增加租金。李卓人議員表達類似意見。鑒於房協近年賺取豐厚利潤，他懷疑房協是否有需要進一步增加租金。

45. 房協黃傑龍先生以明華大廈重建項目耗資高達60億元為例，表示要就高樓齡出租屋邨進行大型復修及改善工程，必須有龐大的財政資源，而根據房協現時的財務資產，房協只可即時在另外4個屋邨進行重建項目。雖然要租戶就房協的財政作出承擔從來不是房協的意向，但房協確實需要按一個合理的幅度增加租金，以應付近年營運出租屋邨的成本不斷上升的問題。事實上，在今個財政年度，出租房屋的帳目預計會錄得赤字。

向出租房屋的有需要租戶提供協助

46. 王國興議員提述觀龍樓居民租金關注組提交的意見書(立法會CB(1)818/14-15(01)號文件)，當中就進一步增加租金會加重觀龍樓租戶的租金負擔表達關注。他指出，觀龍樓大部分租戶其實是長者和退休人士，並詢問房協會否考慮推出與房委會現時提供的租金援助相若的租金援助措施，以減輕有需要租戶的租金負擔。葉國謙議員及李卓人議員表達類似意見。張超雄議員認為房協推出租金援助非常重要，因為在房協轄下的出租屋邨中，不少年長租戶並非綜合社會保障援助計劃的受助人。

47. 郭偉強議員及梁耀忠議員認同觀龍樓租戶就房協日後增加租金所表達的關注，並詢問房協有否估計推出租金援助須作出的財政承擔。鍾樹根議員促請房協降低日後的租金增幅，以減輕租戶(尤其是年長租戶)的租金負擔。

48. 房協黃傑龍先生回應時表示，作為一個以財政獨立模式運作的非牟利機構，房協非常注意任何新措施對轄下出租屋邨造成的成本影響。這解釋了為何房協沒有跟隨房委會的做法，推行富戶政策、屋邨管理扣分制和租金援助計劃等措施。在考慮採取任何租金援助措施時，房協必須顧及財政

上的可行程度，以及確保有關措施與其他已公布的援助計劃沒有重複。事實上，現時政府及不同機構均有推行各項援助計劃，有財政困難的租戶可尋求協助。房協派駐出租屋邨的6名註冊社會工作者亦會跟進個別個案，協助租戶尋求所需協助。房協會再度安排與觀龍樓居民租金關注組會面，討論有關租金的事宜。

49. 胡志偉議員要求房協詳細說明，房協的註冊社會工作者會提供哪些協助。房協總監(物業管理)葉錦誠先生表示，房協的註冊社會工作者數目在4年間已增至6人。除了協助有財政困難的租戶尋求財政資助外，他們亦提供多項支援服務，例如向家中有長者及有精神問題的住戶提供的轉介服務。

房協

50. 梁耀忠議員表示，房協的轉介服務未能為有財政困難的租戶提供即時而有效的協助。主席表示，她不知悉房協轄下出租屋邨駐有註冊社會工作者。她又要求房協提供現時各項會與房協的租金援助(如推行的話)重複的社會援助／財政資助計劃的資料。

(會後補註：房協的回應載於立法會CB(1)876/14-15(01)號文件，並已於2015年5月21日送交委員參閱。)

51. 胡志偉議員認為，鑒於房協按照財政自給的模式運作，在推出租金援助方面，房委會應考慮向房協提供支援。郭偉強議員指出，部分公屋申請人獲提供房協轄下出租屋邨的單位，他詢問房委會會否考慮將其租金援助計劃的適用範圍，一併擴展至房協轄下出租屋邨有需要的租戶。運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)回應時表示，作為一個獨立機構，房協在財政及管理方面享有自主權，房委會或政府不宜干預房協的運作。

52. 主席表示，由於時間所限，議程第VI項"在現有公共租住屋邨加裝升降機及自動電梯的進度報告"會順延至2015年6月1日的下次例會上討論。

VI. 其他事項

53. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年6月23日