

房屋署轄下議員辦事處的編配機制 主動調查報告摘要

引言

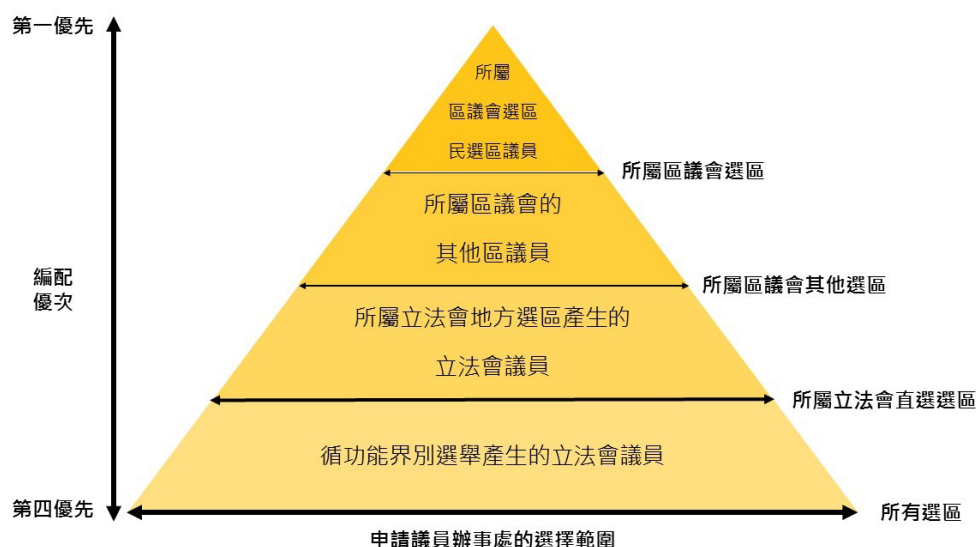
房屋署會于其轄下的公共屋村 / 屋苑提供合適的單位，租予區議員和立法會議員作辦事處。房屋署會厘定優次，制定編配機制，務求公平地分配位於公共屋邨 / 屋苑內的議員辦事處（「辦事處」）給不同組別的議員租用。

2. 本署曾接獲個別議員的意見，指房屋署現行的編配機制不公。有議員即使已成功租用辦事處，仍可以憑其組別較高的優次，先于其他未獲編配任何辦事處的議員再租用空置議員辦事處，以致較低優次組別的議員難以獲得編配辦事處。

本署調查所得

租賃及編配的機制

3. 房屋署會按下列優先次序和辦事處的選擇範圍編配辦事處給合資格的區議員或立法會議員：



4. 房屋署表示，区议员只可租用一个面积上限为 35 平方米的办事处。至于立法会议员，由于其选区较大，服务范围亦较广，故可以租用多个办事处，但其所租用的总面积亦不可超过 140 平方米。该署亦容许多于一位议员联名共同承租同一办事处。

租赁及编配的情况

5. 根据房屋署的资料，截至 2018 年 12 月 31 日，该署在 189 个屋邨 / 屋苑内，设有 334 间办事处。在 2015 年至 2018 年这四年间，办事处的数量增加了 21 间，增幅约 6.7%。而截至 2019 年 5 月 31 日，办事处的出租率超过 96%，仍有 13 间空置的办事处可供议员租用。

6. 在现届区议会 / 立法会任期开始时¹，房屋署接获各优先组别议员申请租用办事处，以及获编配办事处的议员人数如下：

	第一优先	第二优先	第三优先	第四优先
申请人数	193	71	29	12
编配议员办事处的议员人数				
新编配	53	33	13*	4^
连任续租	140	24	12	7
总数	193 (100%)	57 (80%)	25 (86%)	11 (92%)

上述数字包括所有个人及联名的申请，括号内数字为获编配百分比。

* 有 4 位议员同时涉及新编配和连任续租的申请，并已从连任续租的获编配人数剔除。

^ 有 1 位议员同时涉及新编配和连任续租的申请，并已从连任续租的获编配人数剔除。

7. 从上表可见，第一优先组别的区议员因其编配优次最高，基本上必定可以获编配办事处。至于其他组别议员获编配办事处的比率亦达八成或以上。另外，第四优先组别议员成功获编配率亦高于第二和第三优先组别。

¹ 现届区议会及立法会的起始日期分别为 2016 年 1 月 1 日和 10 月 1 日。

8. 房屋署表示，在现届立法会任期内，有三间办事处只接获第三和第四优先组别立法会议员同时申请租用。虽然最终悉数由第三优先组别的立法会议员成功租用，但该三位议员当中，只有一位正在租用位于其他屋村的办事处。而在该三宗个案中未获编配办事处的第四优先组别议员，属同一位功能界别议员，并已租用房屋署的其他办事处。由此可见，第三优先组别议员先于未获编配任何办事处的第四优先组别议员获得编配额外办事处的情况并未发生。

9. 此外，房屋署曾就将办事处优先编配给未有租用任何办事处的议员之建议，分别向不同政党的立法会 / 区议会议员收集意见，惟收到的意见均一致反对有关做法，可见有关建议在议员间亦未能取得共识。

联名租用及「承继租赁权」的问题

10. 另一方面，本署曾接获议员就联名租用办事处的投诉。简言之，若议员甲于任期届满或因其他原因退租前加入议员乙共用办事处，只要议员乙愿意继续租用该办事处，而该单位亦没有超逾该议员可租用面积的规定，议员乙便可获准继续租赁该办事处。这让原本承租人可按自己的意愿选择其办事处的承继者，变相绕过房屋署的编配机制。

11. 本署欣悉，因应本署的建议，房屋署已修订了有关议员联名租用办事处的安排，将联名承租同一办事处的租户分为主租户及附属租户两类，并规定如主租户在任期届满后未能成功连任，或在租赁期内退租，其附属租户只可在没有超逾其议员可租用面积规定的情况下，保留该办事处至其任期届满。房屋署会于其后收回该办事处以进行公开申请程序，以防止「承继租赁权」的问题再次发生。

本署的评论

12. 总括而言，本署认同，房屋署有必要厘订优次和编配机制，以公平和公正地编配办事处予不同组别的议员租用。经审研房屋署提供的资料后，本署认为，该署现时的编配机制已考虑了不同组别议员的需求和限制，其编配安排大致适切。不过，该署应继续适时检视编配办事处的安排，并在有需要时作出修订。

13. 本署亦理解，不同组别的议员皆希望能在房屋署辖下的屋村 / 屋苑内设立一间，甚至多间办事处，以便向市民提供服务。然而，在过去数年，房屋署只能在公共屋村 / 屋苑内增设小量的办事处。长远而言，该署应继续研究如何在可行情况下尽量增加办事处的供应，让更多议员可在公共屋村内设立服务点。

14. 除了增加办事处的供应外，房屋署亦应继续定期检视空置办事处的情况，按需求及实际情况积极考虑进行可行性研究，将长期空置的办事处用作其他用途，以善用资源。

申诉专员公署
2019年12月