

立法會房屋事務委員會

屋邨管理扣分制

目的

本文件旨在向委員概述屋邨管理扣分制（扣分制）的執行情況。

背景

2. 為加強管制公共租住屋邨（公共屋邨）內有關衛生的違例事項，香港房屋委員會在2003年起實施扣分制。扣分制的涵蓋範圍現已擴大至把鹵莽行為和違反租約規定納入其中。扣分制現時涵蓋28項不當行為，按其對環境衛生或屋邨管理所產生不良影響的嚴重程度分類（詳見附件1）。租戶在其居住的屋邨觸犯不當行為會被扣分，所扣分數有效期為兩年。兩年內累積被扣達16分的租戶，房屋署會透過發出遷出通知書終止其租約。

3. 在2011年5月，我們向立法會房屋事務委員會簡報房屋署打擊冷氣機滴水、非法養狗和高空擲物所採取的積極措施，本文件旨在向委員提供扣分制執行的最新情況及就公屋租戶關注的非法養狗、高空擲物，以及在屋邨內的露天地方吸煙造成滋擾的問題所採取的打擊措施。

整體執行成效

4. 扣分制在打擊有關衛生和屋邨管理的不當行為方面成效顯著，並獲得租戶廣泛支持。2011年公營房屋住戶綜合統計調查（綜合調查）的結果顯示，97%租戶認識扣分制，約70%租戶認為罰則合理。租戶對屋邨公共地方整體清潔衛生狀況的滿意程度，與2002年的46%和2003年的52%比較，已上升至74%的高水平。

5. 截至2011年12月，我們錄得約17 990宗扣分個案，涉及16 400住戶，當中約5 400宗(30%)扣分個案仍然有效。「在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙」和「亂拋垃圾」仍然是最常觸犯的不當行為，分別有6 200宗和5 700宗。扣分制的執行結果詳見附件2。

6. 在18 000宗扣分個案中，約有1 030戶因觸犯兩項或以上的不當行為而累積十分或以上，而46戶則累積達16分或以上。在這46戶當中，房屋署發出合共34份遷出通知書，批准暫緩向十宗具有特殊理由的個案發出遷出通知書，以及收回兩個由住戶自願交還的公屋單位。

違例吸煙

7. 自2007年，在公共屋邨公共地方吸煙已被納入扣分制下的不當行為。《定額罰款（吸煙罪行）條例》（第600章）於2009年9月通過後，凡在法定禁止吸煙區¹（法定禁煙區）內吸煙或攜帶燃著香煙、雪茄或煙斗的人，一律會被發出定額罰款通知書。租戶如被發現在所居住的公共屋邨法定禁煙區內吸煙，會同時被扣分和發出定額罰款通知書；而凡在屋邨內其他非指定為法定禁煙區的露天地方吸煙，只被扣分。自2009年9月至2011年年底，我們除對在屋邨公共地方吸煙的3 000名租戶扣分外，亦已發出約900張定額罰款通知書予在法定禁煙區吸煙的違例者。

高空擲物

8. 為進一步遏止高空擲物此項罔顧公德的行為，自2006年起，違規租戶會按所觸犯不當行為的嚴重程度被扣七或15分。凡個案涉及高空擲物破壞環境衛生，會被扣七分，高空擲物造成輕度危險或人身傷害，會被扣15分。再者，對於可造成嚴重危險或人身傷害的罪行，房屋署會引用《房屋條例》即時終止有關住戶的租約。

9. 自2009年採用積極措施²以來，相對於2009年有約80戶被扣七分和十戶被扣15分，在2011年觸犯此項不當行為而被扣七分和15分的分別有190戶和20戶。其中三戶被發出遷出通知書。房屋署將繼續致力這方面的工作。

¹ 法定禁止吸煙區所涵蓋的場地甚廣，包括指定公共運輸交匯處、所有室內工作間及室內公眾場所，例如公共升降機、升降機大堂、自動梯等。室內指所涉地方有天花板或上蓋，或者有充當天花板或上蓋的封蓋，圍封程度至少達四側總面積的50%。

² 措施包括(i) 透過房屋資訊台、海報、屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構舉辦活動等各種途徑，加強宣傳反高空擲物的訊息；(ii) 調配流動數碼監察系統和派遣特別任務隊偵察可疑違例者；以及(iii) 在總部層面成立專責隊伍，監督屋邨職員加強巡邏和視察。

管制養狗

10. 由於公共屋邨人口稠密，飼養狗隻會影響環境衛生。根據現行政策，除(i)按「可暫准原則」所容許的狗隻；(ii)視障租戶所養的服務犬；以及(iii)極需以狗為伴作精神支柱的租戶外，我們禁止公屋租戶飼養狗隻。對於未經准許而養狗的租戶，我們會不予警告而扣五分。

11. 為保持公共屋邨居住環境清潔，我們實施了一系列優化措施處理違例養狗問題，包括更嚴厲地規管租戶須遵照「可暫准原則」續領狗隻牌照、在屋邨和區域層面分別調派屋邨人員和特別任務隊加強巡邏和執法行動，以及加強宣傳。透過共同的努力，我們在2011年向370名違例養狗的租戶進行扣分，而按「可暫准原則」獲准飼養狗隻的數目則進一步減至7 300隻。

未來路向

12. 扣分制的實施，在改善環境衛生和屋邨管理方面，廣受公屋租戶歡迎和支持。我們會繼續就高空擲物和非法養狗問題採取積極打擊措施，並透過屋邨管理諮詢委員會、房屋資訊台、屋邨通訊、海報、通告等途徑加強宣傳，以促進租戶的公民責任感，及保持公共屋邨怡人的居住環境。

13. 請委員備悉實施扣分制的最新情況。

運輸及房屋局
2012年1月

扣分制不當行為一覽表（自 2009 年 1 月 1 日起）

A 類（扣 3 分）

A1*	在公眾地方晾曬衣物（房屋署指定地點除外）
A2*	利用曬衣竹插筒晾曬地拖
A3*	在露台放置滴水花盆或滴水衣物
A4*	抽氣扇滴油

B 類（扣 5 分）

B1	亂拋垃圾
B2	隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等
B3	未經業主書面同意在出租單位內飼養動物
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方
B7*	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作
B8	在公眾地方煲蠟
B9*	積存污水導致蚊患
B10	在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙
B11*	造成噪音滋擾
B12	在公眾地方非法賭博
B13*	冷氣機滴水

C 類（扣 7 分）

C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件
C2	在公眾地方吐痰
C3	在公眾地方便溺
C4	在垃圾收集站、樓宇範圍內或其他公眾地方胡亂傾倒或棄置裝修廢料
C5*	不讓房屋署或房屋署指派的工作人員進入居住單位進行房屋署負責之維修
C6*	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備
C7*	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫
C9	非法擺賣熟食
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物
C11*	在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾
C12	把出租單位作非法用途

D 類（扣 15 分）

D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件
----	-------------------

* 已針對這些不當行為訂立警告機制，初犯者會書面警告一次，警告無效者在第二次觸犯及其後觸犯同一項不當行為時，才實行扣分。

屋邨管理扣分制執行結果

在 2011 年 12 月 31 日被扣分住戶的數目

3-9 分		10-15 分		≥16 分		總數	
累計	有效	累計	有效	累計	有效	累計	有效
15 375	4 862	984	263	46	7	16 405	5 132

扣分制概要 (2003 年 8 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日)

不當行為類別		警告 ^{註 1}	扣分個案 ^{註 2}
A1	在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外)	620	4
A2	利用曬衣竹插筒晾曬地拖	1 758	1
A3	在露台放置滴水花盆或滴水衣物	528	16
A4	抽氣扇滴油	23	0
B1	亂拋垃圾	-	5 720
B2	隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	20
B3	未經業主書面同意在出租單位內飼養動物	-	2 270
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方	-	2
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	1 835	17
B8	在公眾地方煲蠟	-	0
B9	積存污水導致蚊患	1	1
B10	在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	6 160
B11	造成噪音滋擾	120	70
B12	在公眾地方非法賭博	-	1 180
B13	冷氣機滴水	280	26

(接下頁)

不當行為類別		警告 ^{註 1}	扣分個案 ^{註 2}
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	684
C2	在公眾地方吐痰	-	1 412
C3	在公眾地方便溺	-	11
C4	在垃圾收集站、樓宇範圍內或其他公眾地方胡亂傾倒或棄置裝修廢料	-	1
C5	不讓房屋署或房屋署指派的工作人員進入居住單位進行房屋署負責之維修	64	34
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	21	2
C7	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	11	1
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	4
C9	非法擺賣熟食	-	43
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	24
C11	在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾	202	146
C12	把出租單位作非法用途	-	76
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	65
總數		5 463	17 990

註 1：警告機制適用於 12 項較輕的不當行為，

註 2：所扣分數於兩年有效期屆滿之後消除。