

立法會房屋事務委員會

屋邨管理扣分制

目的

本文件旨在向委員簡述執行屋邨管理扣分制（下稱「扣分制」）。

背景

2. 為加強管制公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）內有關衛生的違例事項，香港房屋委員會（下稱「房委會」）在2003年起實施扣分制。扣分制的範圍已擴大至涵蓋魯莽行為和違反租約條款，現時已有28項不當行為被納入其中，並按其對環境衛生或屋邨管理所產生的不良影響的嚴重程度分類（詳情見附件）。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，房委會會透過發出遷出通知書終止其租約。

3. 我們曾在2012年2月的立法會房屋事務委員會會議向委員簡報房屋署在遏止屋邨公共地方吸煙、違規飼養狗隻和高空擲物所採取的積極措施。本文件簡述執行扣分制的最新情況，以及就公屋租戶特別關注的違規飼養狗隻和高空擲物等問題所採取的積極措施。

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。根據2012年公營房屋住戶綜合統計調查的結果顯示，96%租戶認識扣分制，約64%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73%的高水平。

5. 截至2012年底，約有20 100宗扣分個案，涉及18 200個租戶，當中約有4 480宗(22%)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7 120宗和5 880宗個案。儘管如此，持續的管制行動及廣泛的宣傳已收阻嚇作用，此兩項不當行為的扣分個案已由2009年的1 300及400宗顯著分別下降至2012年的960及160宗。同樣地，「吐痰」的不當行為的扣分個案亦已由2009年的90宗

下降至2012年的14宗。

6. 在20100宗扣分個案中，約有1170戶因觸犯兩項或以上的不當行為而累積達十分或以上，而57戶則累積達16分或以上。在這57戶當中，房委會發出合共42份遷出通知書，批准12宗具有特殊理由的個案暫緩發出遷出通知書，以及收回三個由租戶自願交還的公屋單位。

高空擲物

7. 自2003年起，高空擲物的不當行為已被納入扣分制下被扣七分的項目。為進一步遏止此類罔顧公德的行為，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，若高空擲物的個案可造成輕度危險或人身傷害，則會被扣15分。再者，對於可造成嚴重危險或人身傷害的高空擲物個案，房委會引用《房屋條例》即時終止有關租戶的租約。

8. 在2009年採用積極措施^{註1}後，相對於2009年約有80戶被扣七分和十戶被扣15分，在2012年因觸犯此項不當行為而被扣七分和15分的分別約有200戶和十戶。其中兩戶已被發出遷出通知書。房屋署將繼續致力執行這方面的工作。

管制飼養狗隻

9. 由於公共屋邨人口稠密，飼養狗隻會對環境衛生造成不良影響。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，我們禁止其他公屋租戶飼養狗隻。對於未經准許而養狗的租戶，我們會不予警告而扣五分。

10. 為保持公共屋邨的整潔及寧靜的居住環境，我們自2009年底實施了一系列優化措施^{註2}處理違規飼養狗隻的問題。按2010年3月審計署發表有關「寵物監管」的報告，漁農自然護理署會把居於公共屋邨的狗主的牌照資料轉交房屋署核對。透過上述的優化措施，我們在2012年向約470名違規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5500隻。

註1 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。

註2 優化措施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。

未來路向

11. 實施扣分制有助屋邨管理及改善公共屋邨的環境衛生，而扣分制亦廣受公屋租戶歡迎和支持。我們會繼續採取積極措施，以遏止高空擲物和違規飼養狗隻等不當行為。我們亦會透過屋邨管理諮詢委員會、房屋資訊台、屋邨通訊、海報和通告等途徑加強宣傳，以教育租戶持續保持公共屋邨怡人的居住環境。

12. 請委員備悉實施扣分制的最新情況。

運輸及房屋局

2013 年 2 月

扣分制不當行為一覽表

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*	在窗外或露台掛放地拖
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。