

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)899/16-17(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2017 年 5 月 9 日舉行的會議

立法會秘書處就屋邨管理扣分制 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供關於屋邨管理扣分制("扣分制")的最新背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 為加強管制公共租住房屋("公屋")屋邨內與衛生有關的不當行為，香港房屋委員會("房委會")在 2003 年起實施扣分制。扣分制涵蓋影響環境衛生及屋邨管理的常見不當行為。扣分制所涵蓋的 28 項不當行為一覽表(按有關行為對環境衛生或屋邨管理所造成影響的嚴重程度分類)載於**附錄 I**。

3. 租戶及認可住客如被發現在所居住的屋邨犯了不當行為會被扣分，所扣分數的有效期為兩年。若租戶在兩年內累計被扣 16 分，房委會會採取行動，發出遷出通知書終止其租約。

整體執行成效

4. 自扣分制實施後至 2015 年 12 月底為止，房委會共錄得 27 495 宗扣分個案，涉及 24 408 戶，當中約 4 721 宗(17.2%)個案仍然有效。在已累計被扣 16 分或以上的 74 戶當中，3 戶已自願交還其公屋單位。房委會已發出 58 份遷出通知書，並基於特殊理由暫緩就 13 宗個案發出遷出通知書。2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日期間扣分制的執行成效詳見**附錄 II**。

5. 政府當局在 2016 年 6 月表示，關於 16 項較嚴重及警告制度不適用的不當行為，扣分個案的總數由 2014 年的 2 477 宗減少至 2015 年的 2 374 宗。然而，涉及亂拋垃圾、未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物，以及在公眾地方非法賭博的扣分個案數目，則錄得輕微上升¹。

6. 根據"2015 年公營房屋住戶綜合統計調查"，有 93% 的公屋租戶知悉扣分制，而有 70% 的租戶認為扣分和終止租約的阻嚇措施合理。租戶對屋邨公用地方整體清潔和衛生狀況的滿意程度上升至 74%，而 2002 年及 2003 年則分別為 46% 和 52%。

房屋事務委員會的商議工作

7. 事務委員會每年監察扣分制的執行情況，而當局對上一次是在 2016 年 6 月 6 日的事務委員會會議上，向事務委員會匯報此課題的最新情況。委員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

扣分制的成效

8. 事務委員會委員對扣分制的成效有所保留，並指出在公屋屋邨犯了不當行為的違規者如非住在有關屋邨，房屋署無法要他們為其行為負責。部分委員要求房屋署闡釋按何準則，行使就下述不當行為發出警告的權力：棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作；以及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。

9. 政府當局表示，由於公屋屋邨人口密集，扣分制是一項客觀而有效的工具，能夠就部分公屋租戶作出不當行為予以規管，從而為每個人提供和諧的居住環境。就棄置雜物阻塞走廊及樓梯通道的不當行為而言，扣分個案的數目(在 2015 年為 6 宗)低於所發出的警告數目(在 2015 年發出了 28 次警告)。在該等個案中，警告制度能夠有效糾正租戶的不受歡迎行為。關於在公屋單位內積存大量垃圾或廢物的不當行為，政府當局解釋，所涉及的住戶通常是一些獨居的年長租戶，他們習慣把垃圾留在其公屋單位內。房屋署注意到必須致力糾正該等行為，故認為適宜採取扣分的做法，以收阻嚇之效。

¹ 涉及(a)亂拋垃圾、(b)未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物，以及(c)在公眾地方非法賭博的扣分個案數目，分別由 2014 年的 140 宗、569 宗和 246 宗，上升至 2015 年的 161 宗、602 宗和 262 宗(立法會 [CB\(1\)988/15-16\(05\)](#)號文件)。

整個家庭的責任

10. 委員普遍認為，犯了扣分制下的不當行為的人士固然應該要為此負責並受到懲罰，但這不應影響其他家庭成員繼續在公屋單位居住的權利。政府當局解釋，由於租約對整個家庭具約束力，政府當局認為以家庭為基礎執行扣分制是合理的安排。

11. 部分委員特別指出，即使登記租戶希望將行為不當的家庭成員從租戶名單上刪除，他們亦無能為力。關於委員詢問政府當局會否考慮只刪除犯了不當行為的人士的公屋戶籍，政府當局回應時表示，扣分制的目的並不是終止租約，而是改變犯了不當行為的租戶的行為。在處理有關事宜上，來自家庭的壓力更為有效。

發出遷出通知書的個案及上訴制度

12. 部分委員關注就發出遷出通知書的個案設立的上訴機制，並促請政府當局在處理發出遷出通知書的個案時行使酌情權，以及盡量尋求社會福利署("社署")的協助，避免在一些極端情況下發生悲劇。政府當局解釋，違規者可就發出遷出通知書的決定，向上訴委員會(房屋)提出上訴，該委員會會按個別情況考慮每宗個案。如有需要，房屋署會與社署聯絡，向相關住戶提供協助。

在公共租住房屋單位飼養狗隻

13. 部分委員認為，房屋署應考慮准許視障租戶或擔任引路犬訓練員的租戶，在公屋單位飼養正在接受訓練的引路幼犬，因為在公屋屋邨的環境中接受訓練，對引路犬在日後提供服務相當重要。部分委員關注狗隻糞便在公屋屋邨引致的衛生問題。

14. 政府當局表示，由於公屋屋邨人口密集，房屋署必須在不同需要的租戶之間求取平衡。房屋署會行使酌情權，准許在視障租戶所住的公屋單位飼養正在接受訓練的引路幼犬。然而，房屋署認為不宜憑職業而向居於公屋屋邨的引路犬訓練員，給予此類豁免。

最新發展

15. 政府當局將在 2017 年 5 月 9 日的事務委員會會議上，向委員簡報執行扣分制的最新情況。

16. 政府當局就此課題提供的文件（立法會 CB(1)768/16-17(01)號文件），已在 2017 年 4 月送交事務委員會。該文件提供多項資料，包括截至 2016 年年底扣分制的整體執行成效。

相關文件

17. 相關文件一覽表載於**附錄 III**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2017 年 5 月 4 日

屋邨管理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*	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件
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	在屋邨公用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(下稱"房委會")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
----	-------------------

* 針對這些不當行為訂立的警告機制為：初犯者會被書面警告一次，如干犯者在警告後第二次觸犯或其後再觸犯同一項不當行為，房屋署會進行扣分。

過去 3 年屋邨管理扣分制概要
(2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日)

不當行為類別		2013		2014		2015	
		發出警告	扣分個案*	發出警告	扣分個案*	發出警告	扣分個案*
A1	在公眾地方晾曬衣物(房屋署指定地點除外)	21	0	54	9	48	15
A2	在窗外或露台掛放地拖	1	1	2	0	1	0
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	11	5	9	4	51	7
A4	抽氣扇滴油	1	0	0	0	1	0
B1	亂拋垃圾	-	129	-	140	-	161
B2	隨地棄置垃圾,如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	2	-	6	-	3
B3	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	-	608	-	569	-	602
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺,弄污公眾地方	-	0	-	0	-	1
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道,妨礙清潔工作	24	5	10	7	28	6
B8	在公眾地方煲蠟	-	0	-	0	-	0
B9	積存污水導致蚊患	0	0	0	0	0	0
B10	在屋邨公用地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	987	-	1307	-	1159
B11	造成噪音滋擾	9	4	3	5	1	3
B12	在公眾地方非法賭博	-	314	-	246	-	262
B13	冷氣機滴水	40	17	73	19	341	18
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	164	-	155	-	126
C2	在公眾地方吐痰	-	9	-	10	-	7
C3	在公眾地方便溺	-	2	-	0	-	1
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	-	0	-	2	-	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	22	14	14	11	19	15
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	1	0	0	0	0	0
C7	損壞雨水/污水管,引致滲水往下層單位	0	0	0	0	0	0

不當行為類別		2013		2014		2015	
		發出警告	扣分個案*	發出警告	扣分個案*	發出警告	扣分個案*
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	3	-	0	-	0
C9	非法擺賣熟食	-	1	-	3	-	0
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	10	-	3	-	1
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	11	12	6	10	14	15
C12	把出租單位作非法用途	-	91	-	21	-	30
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	9	-	15	-	20
總數		141	2387	171	2542	504	2453

所扣分數會於兩年有效期屆滿之後註銷。

資料來源：立法會 [CB\(1\)988/15-16\(05\)](#)號文件

屋邨管理扣分制

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2013 年 3 月 4 日	<p>政府當局就"屋邨管理扣分制"提供的文件 (立法會 CB(1)619/12-13(06)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1390/12-13 號文件)</p>
房屋事務 委員會	2014 年 3 月 3 日	<p>政府當局就"屋邨管理扣分制"提供的文件 (立法會 CB(1)984/13-14(06)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1505/13-14 號文件)</p> <p>政府當局就委員在會議上提出的跟進事項所作的綜合回應 (立法會 CB(1)1915/13-14(02)號文件第 13 段)</p>
房屋事務 委員會	2015 年 4 月 14 日	<p>政府當局就"屋邨管理扣分制"提供的文件 (立法會 CB(1)702/14-15(06)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)883/14-15 號文件)</p> <p>政府當局就屋邨管理扣分制提供的補充文件(跟進文件) (立法會 CB(1)1109/14-15(01)號文件)</p>

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2016年6月6日	<p>政府當局就"屋邨管理扣分制"提供的文件 (立法會 CB(1)988/15-16(05)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1146/15-16 號文件)</p> <p>政府當局就屋邨管理扣分制提供的補充文件(跟進文件) (立法會 CB(1)1137/15-16(01)號文件)</p>

相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2013年4月24日	郭偉強議員提出的立法會質詢
2013年7月3日	陳健波議員提出的立法會質詢