

立法會房屋事務委員會

屋邨清潔扣分制

目的

本文件旨在向議員闡述推行「屋邨清潔扣分制」（下稱「扣分制」）的進展，並請議員就扣分制可予改善的地方提出意見。

背景

2. 2003年5月，「全城清潔策劃小組」宣布一系列改善香港環境衛生的措施。為加強管制公共屋邨範圍內與衛生有關的違規事項，以及推廣租戶的公民責任，房屋委員會在2003年8月推行「屋邨清潔扣分制」。根據「扣分制」，租戶如果作出影響公眾衛生或危害公眾健康或安全的不當行為，就會遭扣分。有關違規事項及所扣分數的詳情載於附件A。若租戶在24個月內扣分累積至16分，房屋署便會考慮終止其租約。

目前情況

3. 推行「扣分制」後，房屋署已要求屋邨管理人員加強管制與衛生有關的違規事項，以及影響公眾健康和屋邨清潔的不當行為。截至2004年10月13日，房屋署執行扣分行動共2721次，其中2658宗個案(98%)涉及在公眾地方亂拋垃圾、吐痰和便溺等與衛生有關的違規事項。遭扣分的租戶共2668個，其中52個(約佔2%)因作出兩次或以上的不當行為而已累積十分或以上。一個租戶已累積滿16分上限，房屋署已向該租戶發出遷出通知書。有關「扣分制」的統計數字，載於附件B。隨着「扣分制」的執行，就公共屋邨內與衛生有關的違規事項發出的定額罰款通知書，亦由去年(2002年8月至2003年7月)的1415份，顯著上升至今年(2003年8月至2004年10月13日)的5262份。

4. 「扣分制」的推行與《定額罰款(公眾地方潔淨罪行)條例》(第570章)的執法工作相輔相成，有助持續改善公共屋邨的環境衛生。曾被扣分的住戶亦鮮有重犯，而有關衛生和清潔的投訴由2003年第二季的795宗，減至2004年第二季的371宗，租戶對屋邨清潔的滿意程度，也由2002年的45.5%，大幅上升至2003年的52.1%和2004年的61.7%。此外，屋邨居民和屋邨管理諮詢委員會反應良好，也足見「扣分制」對於改善公共屋邨的整體衛生，成效顯著。下文第5至9段詳加闡述「扣分制」一些特別的環節供議員參考。

對公共屋邨養狗隻的管理情況

5. 屋邨租約訂明，除非獲得事先准許，否則，屋邨內不可飼養動物。因此，凡飼養動物而造成衛生問題及環境滋擾，在「扣分制」下都屬於不當行為，會被扣五分。經考慮一些租戶及動物關注團體的意見，也鑑於當時公屋租戶所飼養的細小狗隻為數不少，房屋委員會實施「可暫准」安排，容許租戶繼續飼養重量不可超逾 20 公斤的細小狗隻，直至牠們終老，但租戶須為狗隻安排絕育手術、注射疫苗，以及到屋邨辦事處登記。這項安排旨在逐步取締公共屋邨養狗的情況。在 2003 年 10 月的一個月登記期內，登記狗隻數目共有 13 323 隻。登記期過後，當局不再接受登記。

6. 「可暫准」安排推行後，公共屋邨養狗情況已受到控制。自 2003 年 11 月以來，經查明屬實的登記狗隻滋擾投訴共有七宗。有關租戶已遭警告，而其中一戶因有兩次投訴的指控都查明屬實，其可暫准許可已被撤銷。此外，由於接獲投訴及透過定期巡邏屋邨，發現有 17 戶飼養了未經登記的狗隻。這些住戶因而被扣分，而有關狗隻亦已送走。

高空擲物

7. 高空擲物危及公眾安全，卻難以對付。要找出罪魁禍首和舉證檢控，往往困難重重。為克服這方面的困難，我們在 2003 年 12 月委聘一家僱用了前警務人員的保安公司負責監察工作。自 2003 年 8 月以來，我們已偵破 34 宗高空擲物個案，涉及的大部分為細小物件，例如紙張、食物殘渣、垃圾和小型玩具。涉案的租戶已遭扣分。一宗個案涉及高空擲下玻璃瓶，鑑於公眾安全攸關，該名租客已遭檢控，其後經法院定罪。與過往甚少個案偵破的情況相比，我們在這個棘手的屋邨管理問題上其實已大有改善。為求再接再厲，我們在 2004 年 8 月採用了先進的高空擲物數碼監察系統，配合原已設置在公共屋邨的閉路電視，巡迴使用，監察高空擲物黑點的情況。

在公眾地方煲蠟

8. 在「扣分制」實施以前，即使經過多番宣傳和推行教育運動，中秋節期間公眾地方的煲蠟問題依然嚴重，不單險象環生，還把屋邨的公用地方弄至骯髒不堪。去年，煲蠟納入扣分制內，違規者會被扣五分。透過廣泛宣傳、加強巡邏和及時勸喻可能違規者等等工作，加上扣分制發揮了阻嚇作用，2003 年有關在公共屋邨煲蠟的投訴及事件，已減至零宗，沒有租戶因此而被扣分，至於 2002 年有關的投訴及事件達六宗之多，其中一宗須警方協助。今年，我們採取類似的嚴格執法安排，同樣收到遏制之效，也沒有租戶因此而被扣分。

在公眾地方晾曬衣物

9. 在公眾地方晾曬衣物，既阻塞屋邨的公用地方，又妨礙全面的屋邨清潔工作，因此，根據扣分制，違規者會被扣三分。鑑於有租戶指邨內欠缺晾曬衣物的地方，我們會在換季期間開放一些指定公用地方，供租戶晾曬大型衣物，例如毛氈和棉被。近日，我們推行了一項資助計劃，協助租戶把單位內的插筒式曬衣架更換為較易使用的鋁質拉輪式曬衣架。這些措施互相配合，應已在方便租戶和保持屋邨整潔之間取得平衡，並得到屋邨管理諮詢委員會普遍支持。

「扣分制」檢討

10. 「扣分制」已經推行一年。租戶意見和定期進行的屋邨清潔滿意程度調查反映，「扣分制」能有效提高租戶對公共屋邨清潔保養的責任感，並建立劃一的執行制度，減少滋擾鄰舍的不當行為。綜合運作經驗和各方面的意見，我們已定出若干檢討事項，將計劃作輕微的修訂，以改善其成效。

A. 新增不當行為項目

(a) 衣物滴水

11. 目前，在露台放置滴水花盆屬不當行為，違規者會被扣三分。違規的租戶會先遭警告。在「扣分制」實施後，警告已能奏效，迄今沒有租戶被扣分。鑑於這方面成效顯著，有建議指晾曬滴水衣物(尤其是脫色衣物)，對低層單位租戶同樣造成滋擾，因此亦應列為不當行為。任由衣物滴水是罔顧他人的行為，租戶只要顧己及人，便可以避免。因此，是否應把這種不當行為列為扣分項目，可予探討。

(b) 積水導致蚊患

12. 登革熱和日本腦炎等病例接二連三出現，而蚊是這些傳染病的傳播媒介。因此，租戶對蚊患問題倍加關注。為防患未然，屋邨辦事處已加強清理積水、監控蚊患和滅蚊的工作，特別是在位於高誘蚊產卵器指數地區的屋邨。

13. 儘管我們努力清理屋邨公用地方可能積水的範圍，但偶然仍有租戶沒有清理其單位內的積水，導致蚊患，滋擾鄰居。由於這類積水可能影響環境衛生，我們正研究應否針對已證實的個案，把積水導致蚊患列為可扣分的不當行為。由於積水是在租戶的單位內，這個扣分項目設立後，當局只能在投訴查明屬實，以及聽取食物環境衛生署就蚊患滋擾的確實原因提供的專家意見後，才可採取行動。

(c) 冷氣機滴水

14. 冷氣機滴水對鄰居造成滋擾。有人建議把冷氣機滴水列為「扣分制」下的不當行為。

15. 目前，如果發生滴水情況，首先會促請有關租戶作出改善。假使租戶不肯合作，個案便會轉介食物環境衛生署，由該署根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)採取行動。該署會依例發出「妨擾事故通知書」，警告有關租戶，並要求租戶立即作出改善。如果有關租戶屢次不肯遵辦，該署便會提出檢控。這個程序可給予租戶機會糾正這項一般不是故意造成的滋擾。究竟應否對這種不當行為扣分，仍需進一步考慮，以確保執行安排公平一致，並顧及租戶的情況。我們正與食物環境衛生署商討加強和精簡執法安排的具體方法，以求取得更大成效。

16. 在 1996 年之後落成的公屋，都已裝設冷氣機排水管。這些公屋的租戶在安裝冷氣機時，應確保冷氣機的排水軟喉都接駁至排水管。在 1996 年前落成的公屋，並沒有裝設冷氣機排水管。為防出現滴水情況，我們不時提醒租戶妥為安裝和保養冷氣機，或是安裝不用排水的冷氣機，或是使用軟喉把排水引進單位內。儘管如此，滴水問題仍然出現。有人建議房屋委員會考慮為這些公屋加裝排水管。不過，現時的冷氣機裝設位置不同，要配合位置加裝排水管在技術上有其困難，耗資不菲，預計 800 幢樓宇需約三億元的加裝費用，因此必須審慎考慮為舊式公屋加裝排水管所涉及的技術和財政影響，其中一個可考慮的方案是在進行屋邨粉飾工程時加裝總排水管。

B. 扣分比重

17. 觸犯「扣分制」的違規事項，會扣三分、五分或七分不等，視乎事項的嚴重性和所引起的是什麼滋擾。因此，危害社區健康和公眾安全的不當行為，例如高空擲物和隨地吐痰，會扣七分。各種不當行為所扣分數與引致滋擾的嚴重性相配，大致恰當，唯一例外是把出租單位用作食物

製造工場或倉庫一項。目前，這項不當行為須扣五分。自「扣分制」推行以來，兩個租戶因被投訴作出這項不當行為，查明屬實，已遭扣分。我們留意到，這些住戶製造的熟食通常供應給附近的無牌熟食小販，他們通常在同一屋邨內擺賣。

18. 無牌擺賣造成環境滋擾，而小販擺賣的熟食也可能引起健康和衛生方面的問題。過去一年，我們已與食物環境衛生署緊密合作，積極採取聯合執法行動，小販擺賣黑點已由 2003 年的 14 個大幅減至現時的五個。截斷公屋內製造熟食的供應來源，是打擊公共屋邨無牌販賣活動的方法之一。有見及此，把出租單位用作食物製造工場或倉庫，所扣分數應否由五分加至七分，以加強阻嚇作用，實在值得考慮。

C. 執行安排

(a) 扣分前先予警告

19. 2003 年 8 月推出「扣分制」時，我們明白租戶可能需要時間了解 and 適應這個制度。為此，對於某些違規事項，我們在扣分前會先給予三次警告。這些不當行為及相關執法行動的統計資料，詳見附件 C。

20. 迄今，「扣分制」已推行一年，租戶普遍熟習其運作，且認同「扣分制」有助促進屋邨清潔和妥善管理。不過，部分屋邨管理諮詢委員會和一些個別住戶卻認為，現行再三警告的制度或會拖延執法行動，久而久之，可能成為執法漏洞。為加強「扣分制」的阻嚇作用，警告次數應否減少，例如只發出一次書面警告，同樣值得考慮。擬議安排一方面仍然容許租戶適時作出改善，另一方面也可表示當局會採取更嚴格、更迅速的執法行動。

(b) 宣傳

21. 我們在去年全年大力宣傳「扣分制」。為了確保租戶充分了解這個制度，以及保持注重環境衛生的良好習慣，我們會再接再厲，透過《屋邨通訊》、房屋委員會新開設的電視頻道、小冊子和海報，積極推行宣傳工作。為了提高租戶對「扣分制」的警覺性，我們正考慮是否定期公布關於扣分情況，以及各座租戶不當行為的統計數字，不過，我們不會公開有關租戶的資料。為推動租戶積極保持環境清潔，我們鼓勵屋邨管理諮詢委員會舉辦獎賞計劃，讓租戶共同參與保持屋邨清潔，每季舉行一次的「洗四季太平地」便是一個好例子。

徵詢意見

22. 請議員備悉「扣分制」的最新推行情況，並就可以改善「扣分制」的運作和加強其成效的措施與安排，提供意見。

房屋及規劃地政局
二零零四年十月

屋邨清潔扣分制
不當行為扣分項目

不當行為		分數
A 類		
A1	在公眾地方晾曬衣物（房屋署指定地點除外）	3
A2	利用曬衣竹插筒晾曬地拖	3
A3	在露台放置滴水花盆	3
A4	抽氣扇滴油	3
B 類		
B1	亂拋垃圾	5
B2	隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	5
B3	未經業主同意，在出租單位內飼養禽畜或牲口	5
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方	5
B5	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	5
B6	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	5
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	5
B8	在公眾地方煲蠟	5
C 類		
C1	高空擲物	7
C2	在公眾地方吐痰	7
C3	在公眾地方便溺	7
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	7
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	7
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	7
C7	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	7

**根據屋邨清潔扣分制扣分宗數
(由 2003 年 8 月 1 日至 2004 年 10 月 13 日)**

A. 按地區列出的被扣分住戶數目

地區	住戶數目
香港島	366
東九龍	576
西九龍	327
葵青、荃灣及離島	418
屯門及元朗	549
大埔、北區、沙田及西貢	432
總數：	2 668

B. 按不當行為分項列出的數字

不當行為	個案數目*
亂拋垃圾	2 135
在公眾地方吐痰	520
高空擲物	34
未經業主同意，在出租單位內飼養禽畜或牲口	17
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	4
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	4
在公眾地方便溺	3
把出租單位用作食物製造工場或倉庫	2
棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	1
隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	1
合計：	2 721

* 在 2 668 個被扣分的住戶當中，只有 52 個住戶作出兩次或以上的不當行為而已累積十分或以上，亦因此，個案數目總數多於被扣分住戶數目的總數。

有關在扣分前發出警告的不當行為及執法行動的統計數字
(2003年8月1日至2004年10月13日)

不當行為			口頭警告	第一次書面警告	最後書面警告	被扣分個案
在扣分前發出警告						
3分	A1	在公眾地方晾曬衣物(房屋署指定地點除外)	417	5	1	0
	A2	利用曬衣竹插筒晾曬地拖	1 704	15	0	0
	A3	在露台放置滴水花盆	377	1	0	0
	A4	抽氣扇滴油	18	0	0	0
5分	B5	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	23	12	5	4
	B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道,妨礙清潔工作	1 559	21	3	1
7分	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	11	5	4	4
	C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	2	0	0	0
	C7	損壞雨水/污水管,引致滲水往下層單位	0	0	0	0
沒有發出警告						
5分	B1	亂拋垃圾	-	-	-	2 135
	B2	隨地棄置垃圾,如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	-	-	1
	B3	未經業主同意,在出租單位內飼養禽畜或牲口	-	-	-	17
	B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺,弄污公眾地方	-	-	-	0
	B6	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	-	-	2
	B8	在公眾地方煲蠟	-	-	-	0
7分	C1	高空擲物	-	-	-	34
	C2	在公眾地方吐痰	-	-	-	520
	C3	在公眾地方便溺	-	-	-	3
	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
合計:			4 111	59	13	2 721