

立法會房屋事務委員會

屋邨清潔扣分制

目的

本文件旨在闡述推行「屋邨清潔扣分制」（下稱「扣分制」）的進展，及將於 2006 年 1 月 1 日生效的改善措施。

背景

2. 在 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 月通過推行扣分制。

3. 在 2004 年 11 月，房屋委員會檢討推行扣分制的進展，並通過改善扣分制成效的一些建議，包括新增不當行為項目、調整扣分比重及簡化警告安排。經修訂的扣分制由今年 1 月 1 日起生效。

4. 目前，扣分制涵蓋 20 項與衛生有關的不當行為，按影響居住環境的嚴重程度分為三類。A 類、B 類和 C 類不當行為分別會扣 3 分、5 分和 7 分。扣分制下的不當行為一覽表載於附件 A。租戶若在兩年內被扣分數累計達 16 分，有關租約便會被終止。

目前情況

5. 自實施扣分制和加強執行《定額罰款（公眾地方潔淨罪行）條例》（第 570 章）的規定後，公共屋邨的環境衛生持續改善。「公營房屋住戶綜合統計調查」的結果（見附件 B）顯示，租戶對屋邨清潔的滿意程度由 2003 年的 52.1% 增至 2005 年的 64.3%，而約 76% 租戶認為扣分制可改善公共屋邨的清潔程度。此外，與潔淨、衛生和滋擾有關的不當行為的投訴亦見減少，2003 年第二季有 795 項，2005 年第一季有 287 項，減幅達 64%。

6. 截至 2005 年 9 月 28 日為止，3 233 個住戶曾被扣分，涉及個案 3 921 宗，其中 80 戶 (2.47%) 因干犯兩項或以上不當行為被扣 10 分或以上。附件 C 載述扣分制下的扣分統計數字。亂拋垃圾和在公

眾地方吐痰仍然是最常犯的違例事項，個案數目分別為 3 058 宗和 727 宗。至於會在扣分前先予警告的不當行為，例如在公眾地方晾曬衣物、利用曬衣竹插筒晾曬地拖、在露台放置滴水的花盆或滴水衣物和棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道以致妨礙清潔工作，我們曾發出大量口頭警告，但發出書面警告的數目極少，顯示住戶被口頭警告後大多避免再犯。

7. 雖然我們從未就在 2005 年 1 月增加的不當行為項目「積存污水導致蚊患」發出口頭警告或扣分，不過，普遍的回應認為應保留這個項目，以防蚊患，造成滋擾。

8. 截至 2005 年 9 月 28 日為止，我們已向四個被扣分數累計達 16 分的住戶發出遷出通知書，他們全都向上訴委員會(房屋)提出上訴。上訴委員會(房屋)裁定，其中兩戶倘在指定期間不再干犯不當行為，可以撤銷其遷出通知書；另外兩戶的遷出通知書則確定執行。個案詳情載於附件 D。

扣分制檢討

9. 租戶的反應及屋邨清潔滿意度定期調查結果均顯示，扣分制能提升租戶保持屋邨清潔和環境衛生的責任感，亦能提供執法制度，持續打擊與衛生有關的不當行為，以及其他關乎環境和健康的滋擾。

10. 繼近日一宗上訴個案後，扣分制引起廣泛的公眾討論。市民雖然認同扣分制可提醒缺乏公民責任感的租戶，但也認為房屋委員會應加強罰則，以增阻嚇之效。根據實施扣分制的經驗和市民的反應，房屋委員會逐擬出下列檢討事項：

- (a) 把在禁止吸煙區吸煙納入扣分制的規管範圍；
- (b) 把非法擺賣熟食列作不當行為；
- (c) 就高空擲物制定與其嚴重程度相稱的罰則；
- (d) 規定遭終止租約的租戶必須符合一些指定條件才可再次申請公屋；以及
- (e) 引入獎勵計劃。

11. 房屋委員會在 2005 年 10 月 26 日考慮了上述建議，並決定於 2006 年 1 月 1 日起實施下列多項改善措施。

A. 新增的不當行為

(a) 在公共升降機吸煙或攜帶燃着的香煙

12. 鑑於吸煙嚴重危害健康，因此應阻止市民在公共地方，特別是在圍封地方吸煙。根據《吸煙（公眾衛生）條例》（第 371 章），公共升降機屬禁止吸煙區。公共屋邨的公共升降機內已展示禁止吸煙的標誌。任何人在公共升降機內吸煙或攜帶燃着的香煙，即屬違法。屋邨管理人員會要求違規者把燃着的香煙弄熄或離開升降機。該條例的有關條文現載錄於附件 E，供委員參閱。

13. 房屋委員會決定將在公共升降機吸煙或攜帶燃着的香煙列為不當行為。增設該項目後，倘違法人士被發現是干犯法例地點所在屋邨的住客或認可住客，有關家庭會被扣 5 分。我們明白在執行上或許會有困難。我們會加強這方面的宣傳工作，以阻嚇不當行為，並爭取租戶合作。

(b) 非法擺賣熟食

14. 非法擺賣熟食影響環境，危害公眾健康。因此我們在完成上次扣分制檢討後，決定「把出租單位用作食物製造工場或倉庫」一項，由原本只扣 5 分改為扣 7 分，由 2005 年 1 月 1 日起生效。至今，共有三戶因干犯此項不當行為而被扣分。

15. 公共屋邨內的非法擺賣熟食問題，由房屋署和食物及環境衛生署負責執法。在 2003 年 4 月 1 日至 2005 年 3 月 31 日期間，共有 765 名違規者被定罪，其中有 296 名（即 39%）違規者是在他們居住的屋邨內從事非法擺賣。我們認為應該加強執法，打擊公共屋邨內的非法熟食小販。因此，房屋委員會決定將在所居屋邨內非法擺賣熟食納入為扣分制的不當行為，一經定罪，違法人士的家庭會被扣 7 分。

B. 調整違例事項所扣分數

16. 高空擲物不但影響環境衛生，而且危害生命安全，因而一直是公屋居民主要關注的事項之一。為此，房屋署於 2003 年 12 月成立了一支由退役警務人員組成的特別護衛隊，專門調查這類個案。此外，

我們亦已在所有主要的地點或高空擲物黑點，設置高空擲物數碼監察系統和高空擲物監視閉路電視，以期發揮更大的阻嚇作用。截至 2005 年 9 月 28 日為止，共有 47 名住戶因高空擲物而被扣分。根據記錄顯示，沒有住戶因再犯而被扣分。

17. 高空擲物所造成的滋擾或危險，程度上可以有很大差別。一些如垃圾和衛生中的物件會引致衛生問題，而刀、菜刀、玻璃瓶和家具等物件，則會對行人構成即時危險，並會導致他人死亡或嚴重受傷。

18. 鑑於高空擲物可造成危險或人身傷害，為了令公眾明白我們不會容忍此等缺德行為，經修訂的扣分制會提高這類不當行為所扣的分數。為反映拋擲的物件與不當行為的嚴重性兩者的關係，高空擲物將被分為兩類：

- (a) 「高空拋擲破壞環境衛生的物件」，違規者將被扣 7 分，與原來的「高空擲物」不當行為項目一致；以及
- (b) 「高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件」，鑑於後果嚴重，違規者將被扣 15 分。

19. 另外，對於高空擲物造成傷亡的缺德行為，我們亦會考慮援引《房屋條例》（第 283 章）第 19(1)(b)條立即終止違例租戶的租約。

20. 如有精神病患者、智障人士或無人看管的 14 歲或以下兒童干犯不當行為，我們會考慮個案實情，才決定是否按扣分制採取執法行動。

21. 扣分制下經修訂的不當行為一覽表載於附件 F。

C. 對前租戶申請公屋的限制

22. 目前，平均輪候租住公屋的時間僅為約兩年。公眾普遍認為，倘透過公屋總輪候冊或特快公屋編配計劃，立即安置曾在扣分制之下遭終止租約的前租戶，會削弱扣分制的阻嚇力。因此，房屋委員會決定在經修訂的扣分制下：

- (a) 前租戶原有租約因扣分制遭終止後的兩年內，該等租戶會被禁止透過公屋總輪候冊申請租住公屋。由於在扣分制之下所扣的分數會於兩年有效期屆滿後取消，我們認為該禁止期限合理；

- (b) 在安置前租戶時，不會把地理位置、樓齡和樓層較佳的單位編配給他們；以及
- (c) 具特殊或值得體恤的理理由的個案，上述限制可經房屋署助理署長（屋邨管理）批准而放寬。

23. (a)及(b)項的限制，亦適用於房屋委員會基於扣分制以外的理由所終止的租約。

D. 加強市民的參與

24. 推行扣分制，最終目標是要建立持續的健康居住環境。無論是單位內部或是四周環境，公屋租戶均須時刻保持清潔衛生，上述目標才可達到。為建立這文化，我們於 2003 年 6 月推出「屋邨清潔獎賞計劃」，鼓勵市民參與。

25. 透過「屋邨清潔獎賞計劃」，負責屋邨管理的人員動員屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮委會」）、居民組織的成員和非政府機構的義工，在屋邨的公用地方進行清潔，並舉辦清潔比賽和其他活動，包括清潔標語比賽、攝影比賽和以屋邨清潔及環保為題的嘉年華會，又向居民派發漂白劑。在 2004 年 1 月至 2005 年 3 月這段期間，「屋邨清潔獎賞計劃」一共舉行了 247 項活動（其中包括 100 項清潔活動），共有 77 499 名居民及 2 292 名義工參與。

26. 為配合這項計劃，自 2003 年 9 月起，我們增辦傳統上只在農曆新年前後舉行的全港屋邨清潔運動「全港屋邨洗太平地日」^註，所有屋邨每年均舉行四次。此外，我們又設立屋邨清潔角，展示屋邨衛生黑點改善後的圖片，讓居民得知邨內舉行的活動和活動的成效。為配合經修訂的扣分制，我們將採取下列加強「屋邨清潔獎賞計劃」的措施：

- (a) 我們會鼓勵各管理區域分享他們舉辦推廣／教育活動的經驗，把行之有效的方法推廣至各區。我們亦會以個別區域的良好表現為基準，鼓勵他們不斷改進；

^註 「全港屋邨洗太平地日」是一項清潔活動，透過在公共屋邨舉辦一連串全面的清潔活動，鼓勵全體市民參與（包括房屋署職員、潔淨工作承辦商員工、屋邨居民和義工），以提高公共屋邨居民的環境衛生意識。

- (b) 我們會鼓勵邨管諮委會和非政府機構參與現時每季舉行一次的「全港屋邨洗太平地日」或其他清潔活動；
- (c) 我們會以每年每戶 5 元計算，從用作舉辦地區活動的邨管諮委會中央儲備基金撥款支援每個公共屋邨，用以舉辦「全港屋邨洗太平地日」。以每個公共屋邨平均有 4 000/5 000 戶為例，該基金將會向每個屋邨撥出 20,000 至 25,000 元。這筆支援撥款總額約為每年 300 萬元，相信足夠用於上述用途；以及
- (d) 為爭取住戶的支持，我們會推出獎勵計劃，每月在《屋邨通訊》公布三個最清潔的公共屋邨，並會頒發獎品，以表揚他們的成績。此外，我們每年會在每個公共屋邨選出最清潔的屋邨大廈，並會向該座大廈的互助委員會頒發獎狀。

宣傳

27. 為提高租戶對扣分制的警覺性，我們已由 2005 年 1 月 1 日起，每月公布扣分情況，以及各座租戶不當行為的統計數字。不過，我們並沒有公開有關租戶的資料。根據「2005 年公營房屋住戶綜合統計調查」的結果顯示，現時有 95% 租戶表示認識扣分制。

28. 然而，為確保租戶對扣分制充分了解，我們會透過《屋邨通訊》、房屋委員會的房屋資訊台、小冊子和海報，繼續積極進行宣傳工作。

徵詢意見

29. 請議員備悉「扣分制」的推行情況及加強其成效的措施。

房屋及規劃地政局
2005 年 11 月

扣分制下的不當行為一覽表
(1.1.2005 至 31.12.2005)

不當行為	所扣分數
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	
A3* 在露台放置滴水的花盆或滴水衣物	
A4* 抽氣扇滴油	
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	
B3 未經業主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	
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	
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	
C 類	
C1 高空擲物	7
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	

* 已就這些不當行為設立警告機制：違規者初犯會被口頭警告一次，再犯則以書面警告一次。如警告無效，房屋署才會在違規者第三次犯同一不當行為時起執行扣分。

表一：租戶對屋邨清潔情況的滿意程度

	2002	2003	2004	2005
非常滿意／滿意	45.5%	52.1%	61.7%	64.3%
普通	31.8%	29.0%	22.4%	29.6%
不滿意／非常不滿	22.7%	18.9%	15.9%	6.1%

資料來源：公營房屋住戶綜合統計調查（2002年至2005年）

表二：租戶對扣分制的意見

		所佔比例
對計劃的認知	知道	95.0%
	不知道	5.0%
計劃可否改善公共屋邨的清潔程度	可以	76.0%
	不可以	20.9%
	無意見	3.1%
罰則是否合理	嚴苛	13.1%
	合理	63.0%
	寬鬆	20.6%
	無意見	3.3%

資料來源：2005年公營房屋住戶綜合統計調查

扣分制下接報的不當行為累積數目
(1.8.2003 至 28.9.2005)

不當行為	口頭警告	書面警告	被扣分的個案
A1 在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外)	456	1	0
A2 利用曬衣竹插筒晾曬地拖	1 726	0	0
A3 在露台放置滴水的花盆或滴水衣物	387	2	1
A4 抽氣扇滴油	20	0	0
B1 亂拋垃圾	-	-	3 058
B2 隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	-	2
B3 未經業主同意在出租單位內飼養動物	-	-	56
B4 任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方	-	-	0
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	34	11	16
B7 棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	1 702	10	2
B8 在公眾地方煲蠟	-	-	0
B9 積存污水導致蚊患	0	0	0
C1 高空擲物	-	-	47
C2 在公眾地方吐痰	-	-	727
C3 在公眾地方便溺	-	-	4
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	13	4	4
C6 拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	5	2	0
C7 損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	2	0	0
C8 把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	-	3
合計：	4 345	30	3 921

根據扣分制發出遷出通知書的個案

屋邨	干犯的不當行為	所扣分數	遷出通知書發出日期	提出上訴日期	上訴聆訊日期
樂富邨	B1 / B1 / C2	17	13.10.2004	15.10.2004	21.12.2004*
友愛邨	C1 / B1 / B1	17	30.11.2004	30.11.2004	8.9.2005**
慈正邨	C2 / B1 / B1	17	14.1.2005	19.1.2005	30.6.2005***
慈正邨	C2 / B7 / B5	17	28.2.2005	9.3.2005	28.10.2005**

* 上訴委員會（房屋）決定，有關家庭如在 13.8.2005 或之前沒有再干犯不當行為，便會撤銷所發遷出通知書。

** 上訴委員會（房屋）確定遷出通知書。

*** 上訴委員會（房屋）決定，有關家庭如在 3.7.2006 或之前沒有再干犯不當行為，便會撤銷所發遷出通知書。

《吸煙（公眾衛生）條例》（第 371 章）有關的條文

第 2 條 — 釋義

在本條例中，除文意另有所指外 —

「管理人」就升降機而言，包括升降機所在的建築物的擁有人、佔用人或承租人、或管控或控制該建築物或升降機的人；

「公共升降機」指公眾可乘用的升降機。

第 II 部

第 3 條 — 禁止在某些指定區域內吸煙

- (1) 現指定附表 2 所述的區域為禁止吸煙區。
- (2) 任何人不得在禁止吸煙區內吸煙或攜帶燃着的香煙、雪茄或煙斗。
- (3) 如任何人看似正在違反第(2)款，則禁止吸煙區的任何管理人 —
 - (a) 經表示該人是在違反第(2)款下在禁止吸煙區內吸煙或攜帶燃着的香煙、雪茄或煙斗（視屬何情況而定）後，可要求該人將燃着的香煙、雪茄或煙斗弄熄；
 - (b) 如該人沒有將燃着的香煙、雪茄或煙斗弄熄，可要求他 —
 - (i) 提供其姓名及地址，以及出示身分證明文件；及
 - (ii) 離開禁止吸煙區；
 - (c) 如該人沒有按根據(b)段提出的要求 —
 - (i) 提供其姓名及地址，以及出示身分證明文件；或
 - (ii) 離開禁止吸煙區，可在有需要時使用合理武力將該人逐出禁止吸煙區並將他扣留，並召喚警務人員協助強制執行本條的規定。

第 7 條 — 第 II 部所訂罪行

- (1) 任何人違反第 3 或 4 條，即屬犯罪，一經循簡易程序定罪，可處罰款 \$5,000。

附表 2 — 指定禁止吸煙區

1. 電影院、劇院或音樂廳內任何為提供座位設備或任何因與提供座位設備有關而開放或設置的區域，或用作提供座位設備或用作與提供座位設備有關的用途的區域。
2. 任何公共升降機。
3. 任何遊戲機中心。
4. (a) 超級市場或銀行中任何對公眾開放的室內地區。
(b) 百貨公司或購物商場中任何對公眾開放的室內地區但百貨公司或購物商場中的餐館則除外。

扣分制下的不當行為一覽表
(由 2006 年 1 月 1 日起)

不當行為	所扣分數
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	
A3* 在露台放置滴水的花盆或滴水衣物	
A4* 抽氣扇滴油	
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	
B3 未經業主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	
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	
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# 在公共升降機內吸煙或攜帶燃着的香煙	
C 類	
C1 [@] 高空拋擲破壞環境衛生的物件	7
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	
D 類	
D1# 高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	15

* 已就這些不當行為設立警告機制：違規者初犯會被口頭警告一次，再犯則以書面警告一次。如警告無效，房屋署才會在違規者第三次犯同一不當行為時起執行扣分。

新增的不當行為項目，將於 2006 年 1 月 1 日起生效。

@ 這項不當行為於 2006 年 1 月 1 日前稱為「高空擲物」。