

立法會房屋事務委員會

屋邨管理扣分制

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2007年1月1日生效的改善措施。

背景

2. 房屋委員會在2003年8月推行扣分制，以改善公共屋邨內的衛生情況，並先後於2005年及2006年作出修訂，擴大計劃範圍及加強執行效率。扣分制按影響居住環境的嚴重程度分為A、B、C和D共四類，分別扣3分、5分、7分和15分。租戶若在兩年內所扣分數累計達16分，租約會被終止。

目前情況

3. 自實施扣分制和加強向住戶宣傳保護環境衛生的重要性後，公共屋邨的環境衛生持續改善。「公營房屋租戶綜合統計調查」的結果顯示，租戶對屋邨清潔的滿意程度，由2003年約52.1%增至2006年約68.6%，大部分租戶（約83.4%）都認同扣分制有效改善公共屋邨的清潔衛生情況。此外，與潔淨、衛生和滋擾有關的不當行為的投訴宗數亦見減少，2005年第一季度有287項，2006年第二季度有114項，減幅達60%。執行經驗顯示，絕大部分偶爾作出不當行為的租戶，如在公眾地方晾曬衣物或在露台設置滴水的花盆等，在接到口頭警告後大多不會再犯，可見扣分制亦有助促進租戶樹立良好的生活和睦鄰習慣。

4. 截至2006年8月31日，一共有4889個租戶曾被扣分，涉及個案5048宗，其中148戶（3.0%）因觸犯兩項或以上不當行為被扣10分或以上。共有八戶被扣16分或以上，他們多因屢次亂拋垃圾、高空擲物或在單位內積存廢物導致惡臭，其中四戶已遷出，兩戶現正等候上訴，而其餘兩戶則獲上訴委員會修訂遷出通知書和其後因不再重犯而獲撤銷遷出通知書。因扣分制而遭房屋委員會終止租約的前租戶，在重返公屋時會受到限制，即在兩年內不得申請公屋，以及在獲得重新安置時，將不得獲編配地理位置、樓齡和樓層較佳的單位。與此同時，2653宗扣分個案（52.6%）的累計分數已於兩年有效期屆滿後取消。附件A載述了執行扣分制的統計數字。

扣分制檢討

5. 為進一步改善扣分制，房屋委員會於 2006 年 10 月 17 日通過新增三項不當行為，調整所扣分數及修改警告機制，並決定於 2007 年 1 月 1 日起實施新修定。

新增的不當行為

(a) 在住宅樓宇內的密封式公共地方，包括公共升降機內、升降機大堂內、走廊及樓梯等吸煙或攜帶燃着的香煙

6. 去年，房屋委員會決定將租戶在公共升降機內吸煙或攜帶燃着的香煙新增為不當行為，違者被扣 5 分。新安排已在 2006 年 1 月 1 日起生效，截至 2006 年 8 月 31 日，一共錄得 14 宗扣分。

7. 不少租戶和屋邨管理諮詢委員會均指出，在其他密封或公共地方範圍的吸煙行為也會影響公眾健康，並建議將原有關乎吸煙的不當行為擴大為「在住宅樓宇內的密封式公共地方，包括公共升降機內、升降機大堂內、走廊及樓梯等吸煙或攜帶燃着的香煙」，違者將被扣 5 分。此修訂與政府預算於 2007 年 1 月 1 日起實施的《2005 年吸煙（公眾衛生）（修訂）條例草案》內提出擴大法定禁煙區的建議一致。

(b) 造成噪音滋擾

8. 產生噪音的活動會對其他租戶造成滋擾，嚴重或長期的噪音滋擾更會影響租戶的精神健康。目前，受到噪音滋擾的租戶會向房屋署或警方求助。房屋署人員通常會發出口頭和書面警告，或把較嚴重的個案轉介警方，以便根據《噪音管制條例》（第 400 章）採取執法行動。可是，這些安排成效不佳。

9. 房屋委員會因應租戶的建議，決定把造成噪音滋擾的行為納入扣分制，違者會被扣 5 分。在運作上，房屋署參照其他國家、環境保護署及警方所採用的鄰舍噪音管制措施。我們將集中對付晚上 11 時至早上 7 時的噪音滋擾行為，在接獲投訴後，為確保執程序公平及具公信力，屋邨管理處會派出兩名職員，以合理的平常人標準去評估噪音的滋擾度，並在最少一個鄰近租戶確認投訴屬實後，對造成噪音滋擾的租戶即場作出口頭警告，其後補發書面警告，並記錄在案，再次違規的租戶會被扣分。我們會加強宣傳，尋求租戶合作避免造成噪音滋擾。

(c) 損毀或盜竊房屋委員會財物

10. 房屋署一直致力維持屋邨內的公共設施保養得宜，狀態完好。蓄意損毀或盜竊公物會破壞屋邨的設施，令居民無法享用，而一些如盜竊接地裝置和防火裝置等更會危及租戶的安全。

11. 近日，屋邨內不時有人蓄意損毀或盜竊屋邨的公共設施，如屋宇裝備組件、電力和消防裝置、保安系統、遊樂設施和種植帶等。為遏止這些破壞性行為，我們建議把「損毀或盜竊房屋委員會財物」納入扣分制，無須事先警告而扣 7 分。除扣分外，我們更會把盜竊事件交由警方處理。至於輕微的頑劣行為，例如摘取花牀的草藥，會以扣分制以外的方式處理。

調整所扣分數

12. 「2006 年公營房屋租戶綜合統計調查」顯示，租戶一般認為扣分制下所扣的分數和懲處措施大致合理。不過，由於租戶對「單位發出異味」甚為關注，並要求打擊高空拋擲重型和銳利物件等缺德行為，房屋委員會決定作出相應調整。

(a) 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

13. 於單位內積存大量垃圾，除了對鄰居造成長期的衛生滋擾，對家居安全也構成威脅，增加火警發生的機會，影響眾多鄰近租戶。目前，在出租單位內積存大量垃圾及廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾會被扣 5 分。自 2003 年 8 月 1 日以來，合共錄得 32 宗扣分個案。為反映這項不當行為的嚴重性，我們建議把這項不當行為所扣的分數，從 5 分增至 7 分。

(b) 高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件

14. 高空擲物不但影響環境衛生，且危害人身安全。過去數月，私人樓宇和公屋都發生過高空拋擲危險物體事件，如樂華南邨某戶曾擲下一張大型牀褥，旺角有人把一雙剪刀拋出窗外。目前，高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件會被扣 15 分；若然因高空擲物而導致傷亡，租約會被終止。

15. 從高空拋擲可以造成傷亡的物件，例如家具、菜刀、刀和剪刀等重型、鋒利和龐大物件等，無論實際上擊中路人與否，都對行人造成極大的潛在威脅，我們絕不能容忍這類缺德行為。故此，房屋委員會決定加強租約管制，對於拋擲可造成危險或人身傷害的物件的租戶，會引用《房屋條例》第 19(1)(b)條發出遷出通知書，終止其租約。

修改警告機制

16. 2003年8月推出扣分制時，我們明白租戶可能需時了解和適應這個制度，故成立了警告機制，容許觸犯輕微或較不嚴重不當行為的租戶及時糾正惡習。自2005年1月1日，警告機制以口頭警告和書面警告各一次為限。

17. 扣分制至今既已實施三年，租戶普遍熟悉其運作，而絕大部分租戶均不贊成警告期太長。因此，我們建議進一步簡化警告機制，發出書面警告以一次為限，以加強扣分制的阻嚇作用。執行人員會即場口頭警告觸犯不當行為的租戶，其後以書面確認。倘租戶獲發書面警告後置諸不理，第二次觸犯及其後觸犯同一項不當行為，便會被扣分，以提高實施扣分制的成效。

修改「扣分制」的名稱

18. 扣分制於2003年實施時，主要目的是改善屋邨內的環境衛生。時至今日，計劃除包括違規的衛生事項外，更涉獵了有關屋邨管理的違規事項，房屋委員會故決定將「屋邨清潔扣分制」正名為「屋邨管理扣分制」。「屋邨管理扣分制」的不當行為和扣分詳情，羅列於附件B，以作參考。

宣傳

19. 根據「2006年公營房屋租戶綜合統計調查」的結果顯示，現時有96.6%租戶表示認識扣分制。為進一步確保租戶對扣分制的警覺性及充分了解，我們會繼續透過《屋邨通訊》、房屋委員會的房屋資訊台、小冊子和海報，積極推行宣傳工作。

房屋及規劃地政局
2006年10月

曾被扣分租戶的數目
(截至 2006 年 8 月 31 日為止)

| 3-9 分 | | 10-15 分 | | ≥ 16 分 | | 合計 | |
|-------|-------|---------|-----|--------|-----|-------|-------|
| 累積 | 有效* | 累積 | 有效* | 累積 | 有效* | 累積 | 有效* |
| 4 741 | 2 333 | 142 | 43 | 6 | 0 | 4 889 | 2 376 |

扣分制摘要
(2003 年 8 月 1 日至 2006 年 8 月 31 日)

| 不當行為類別 | 口頭警告 | 書面警告 | 扣分個案 | |
|-------------------------------------|-------|------|-------|-------|
| | | | 累積 | 有效* |
| A1 在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外) | 464 | 1 | 0 | 0 |
| A2 利用曬衣竹插筒晾曬地拖 | 1 727 | 0 | 0 | 0 |
| A3 在露台放置滴水的花盆或滴水衣物 | 396 | 2 | 1 | 1 |
| A4 抽氣扇滴油 | 22 | 0 | 0 | 0 |
| B1 亂拋垃圾 | - | - | 3 878 | 1 801 |
| B2 隨地棄置垃圾, 如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等 | - | - | 2 | 1 |
| B3 未經業主同意在出租單位內飼養動物 | - | - | 113 | 98 |
| B4 任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺, 弄污公眾地方 | - | - | 0 | 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 | 50 | 20 | 30 | 18 |
| B7 棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道, 妨礙清潔工作 | 1 744 | 16 | 3 | 2 |
| B8 在公眾地方煲蠟 | - | - | 0 | 0 |
| B9 積存污水導致蚊患 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B10 在公共升降機內吸煙或攜帶燃着的香煙 | - | - | 14 | 14 |
| C1 高空拋擲破壞環境衛生的物件 | - | - | 63 | 32 |
| C2 在公眾地方吐痰 | - | - | 906 | 401 |
| C3 在公眾地方便溺 | - | - | 4 | 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 | - | - | 1 | 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 | 15 | 4 | 4 | 0 |
| C6 拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備 | 6 | 2 | 0 | 0 |
| C7 損壞雨水/污水管, 引致滲水往下層單位 | 3 | 1 | 0 | 0 |
| C8 把出租單位用作食物製造工場或倉庫 | - | - | 3 | 1 |
| C9 非法擺賣熟食 | - | - | 25 | 23 |
| D1 高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件 | - | - | 1 | 1 |
| 合計 | 4 427 | 46 | 5 048 | 2 395 |

*所扣分數於兩年有效期屆滿後撤銷。

屋邨管理扣分制
下不當行為一覽表
(2007年1月1日生效)

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* | 在露台放置滴水的花盆或滴水衣物 |
| 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 | 在住宅樓宇內的密封式公共地方，包括公共升降機內、升降機大堂內、走廊及樓梯等吸煙或攜帶燃着的香煙 |
| B11* | 造成噪音滋擾 |

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 |

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：違犯者初犯會被書面警告一次。如警告無效，房屋署會在違犯者第二次觸犯及其後觸犯同一項不當行為時起執行扣分。