

立法會房屋事務委員會

屋邨管理扣分制

目的

本文件旨在告知委員實施屋邨管理扣分制（下稱「扣分制」）的進展，以及定於二零零八年一月一日起生效的改善措施。

背景

2. 為保持公共屋邨環境清潔衛生，以及提升租戶的公民意識，房屋委員會（下稱「房委會」）於二零零三年八月起實施扣分制。目前，扣分制涵蓋 25 項關乎衛生和屋邨管理的不當行爲，分為 A（扣 3 分）、B（扣 5 分）、C（扣 7 分）和 D（扣 15 分）四類。詳情可參閱附件 A。如租戶或認可住客在其所住的屋邨觸犯不當行爲，在兩年內被扣分數累計達 16 分，房委會可根據《房屋條例》第 19(1)(b) 條，向該戶發出遷出通知書，終止其租約。有關租戶有權向上訴委員會（房屋）提出上訴。

近期的修訂

3. 房委會於二零零七年一月起實施兩項新增的不當行爲，分別是 B11 項「造成噪音滋擾」及 C10 項「損毀或盜竊房屋委員會財物」。截至二零零七年十月二日，房屋署就「造成噪音滋擾」錄得 19 次書面警告和兩宗扣分個案，並就「損毀或盜竊房屋委員會財物」錄得四宗扣分個案。

4. 為進一步保障公屋居民免受二手煙的影響，房委會在二零零七年一月將扣分制下有關吸煙的限制（B10 項）的範圍由升降機擴大至住宅樓宇內所有公共地方，並在四月將限制進一步擴大至屋邨內所有公共地方。房屋署在諮詢屋邨管理諮詢會委員後，在一些屋邨指定位置設立了吸煙區。新限制至今執行順利。相關統計數字見附件 B。

5. 自二零零七年一月起，「在出租單位內積存大量垃圾或廢物」的罰則由原來扣 5 分，增加至扣 7 分。二零零七年一月一日

至十月二日期間，共錄得 11 宗扣分個案。當中一名租戶因在二零零七年一月前觸犯上述不當行爲兩次，並於罰則提升後再觸犯該不當行爲一次，被扣分數累計達 17 分，房屋署已向該租戶發出遷出通知書並收回該單位。

統計數字

6. 扣分制的實施令公共屋邨環境衛生大為改善。據「公營房屋住戶綜合統計調查」所得，租戶對屋邨清潔的滿意程度由二零零三年的 52.1%，大幅上升至二零零七年的 71.0%。根據最新的調查結果，有 96.4% 租戶表示知悉扣分制，有 81.8% 租戶則表示扣分制可改善屋邨清潔，而有 70.0% 租戶認為罰則合理。調查結果詳見附件 C。

7. 在二零零三年八月一日至二零零七年十月二日期間，共錄得 6 564 宗扣分個案，涉及 6 270 戶。在 6 564 宗扣分個案當中，3 968 宗 (60.5%) 的分數已期滿失效。相關統計數字見附件 D。

8. 最常觸犯的不當行爲是 B1 項「亂拋垃圾」和 C2 項「在公眾地方吐痰」，分別有 4 338 和 1 073 宗個案。由於這兩項不當行爲同時構成法定罪行，房屋署亦已採取檢控行動。

9. 截至二零零七年十月二日，有十二戶被扣分數累計達 16 分或以上，其中兩戶已主動交回單位。房屋署已向其餘十戶發出遷出通知書，並已收回其中六個單位。

即將實施的修訂

10. 房委會資助房屋小組委員會在二零零七年十月十六日通過增訂以下兩項不當行爲，並定於二零零八年一月一日起實施。

(a) 在公眾地方非法賭博

11. 公共屋邨公眾地方的賭博活動影響居住環境和公眾安寧，引起居民關注。房屋署一直致力遏止這些非法行爲，如加強保安服務、安裝閉路電視監察系統，並一直與警方保持聯系，以便警方根據《賭博條例》執法。

12. 為進一步加強管制公共屋邨公眾地方的非法賭博行爲，房委會決定把「在公眾地方非法賭博」納入為扣分制的不當行爲。違例租戶一旦在《賭博條例》下被定罪，即會被扣 5 分。

(b) 把出租單位作非法用途

13. 把公共屋邨單位作非法用途，嚴重違反房委會與租戶所簽訂的租約。根據現行政策，房屋署在下列情況下，可毋須向租戶作事先警告而終止其租約：

- (a) 租戶或認可住客因把出租單位作非法用途而被定罪；以及
- (b) 房委會已確定有關租戶知道出租單位被用作該非法用途。

14. 倘違法者僅屬認可住客，而房委會無法證明租戶知情，可能難以引用租約條款終止租約。因單位涉及非法用途的定罪個案數字及發出遷出通知書的個案數字見附件 E。

15. 有見及此，房委會決定在扣分制下新增一項「把出租單位作非法用途」的不當行爲。如認可租客因使用有關單位作非法用途而被定罪，而房委會因法律上的理由未能向租戶發出遷出通知書以終止租約，則可毋須事先警告，向有關租戶扣 7 分。

宣傳

16. 我們會繼續透過電台宣傳、房屋資訊台、房屋署熱線、《屋邨通訊》、小冊子和海報進一步向租戶宣傳扣分制及新增的不當行爲。

運輸及房屋局
二零零七年十月

現行扣分制下不當行爲一覽表

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* 利用曬衣竹插筒晾曬地拖
- 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

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

* 已針對這些不當行爲訂立警告機制，違犯者初犯會被書面警告一次。如警告無效，房屋署會在違犯者其後觸犯同一項不當行爲時執行扣分。

扣分制下 B10 項有關吸煙限制的扣分個案統計

時期	禁止吸煙區	扣分個案
2006 年 1 月 1 日*至 12 月 31 日	公共升降機	18
2007 年 1 月 1 日至 3 月 31 日	住宅樓宇內的公共地方	4
2007 年 4 月 1 日至 10 月 2 日	所有屋邨公共地方	658
總計		680

*B10 項自 2006 年 1 月 1 日開始實施。

租戶對屋邨清潔的滿意程度

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
非常滿意／滿意	45.5%	52.1%	61.7%	64.3%	68.6%	71.0%
普通	31.8%	29.0%	22.4%	29.6%	27.0%	24.6%
不滿意／非常不滿意	22.7%	18.9%	15.9%	6.1%	4.4%	4.4%

資料來源：公營房屋住戶綜合統計調查（2002年至2007年）

租戶對扣分制的意見

		2005	2006	2007
對扣分制的認知	知道	95.0%	96.6%	96.4%
	不知道	5.0%	3.4%	3.6%
扣分制可否改善公共屋邨的清潔	可以	76.0%	83.4%	81.8%
	不可以	20.9%	14.2%	15.7%
	無意見	3.1%	2.4%	2.5%
罰則是否合理	嚴苛	13.1%	10.6%	10.3%
	合理	63.0%	67.6%	70.0%
	寬鬆	20.6%	18.3%	16.7%
	無意見	3.3%	3.5%	3.0%
因違反扣分制而被終止租約的租戶，兩年內不得申請公屋的限制是否合理	嚴苛	—	16%	16%
	合理	—	72%	75%
	寬鬆	—	8%	6%
	無意見	—	4%	3%
對吸煙限制的認知	知道	—	—	90.7%
	不知道	—	—	9.3%
是否支持設立吸煙區	支持	—	—	76.0%
	不支持	—	—	20.6%
	無意見	—	—	3.4%

資料來源：公營房屋住戶綜合統計調查（2005年至2007年）

被扣分住戶的數目（截至 2007 年 10 月 2 日）

3-9 分		10-15 分		≥ 16 分		總計	
累計	有效*	累計	有效*	累計	有效*	累計	有效*
6 032	2 458	226	69	12	2	6 270	2 529

扣分制摘要（2003 年 8 月 1 日至 2007 年 10 月 2 日）

不當行爲類別	警告		扣分個案	
	累計	有效	累計	有效*
A1 在公眾地方晾曬衣物（房屋署指定地點除外）	544	27	0	0
A2 利用曬衣竹插筒晾曬地拖	1 786	4	0	0
A3 在露台放置滴水花盆或滴水衣物	426	16	2	0
A4 抽氣扇滴油	22	0	0	0
B1 亂拋垃圾			4 338	1 257
B2 隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等			3	1
B3 未經業主書面同意在出租單位內飼養動物			225	163
B4 任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方			0	0
B7 棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	1 906	25	5	3
B8 在公眾地方煲蠟			0	0
B9 積存污水導致蚊患	1	1	1	1
B10 在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙			680	680
B11 造成噪音滋擾	19	15	2	2

(接下頁)

扣分制摘要（2003年8月1日至2007年10月2日）

不當行爲類別	警告		扣分個案	
	累計	有效	累計	有效*
C1 高空拋擲破壞環境衛生的物件			127	81
C2 在公眾地方吐痰			1 073	343
C3 在公眾地方便溺			6	2
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	0
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	30	5	7	3
C6 拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	12	1	0	0
C7 損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	5	1	0	0
C8 把出租單位用作食物製造工場或倉庫			3	0
C9 非法擺賣熟食			30	28
C10 損毀或盜竊房屋委員會財物			4	4
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	116	27	46	19
D1 高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件			11	9
總計	4 867	122	6 564	2 596

* 所扣分數於兩年有效期屆滿後註銷。

涉及非法使用出租單位的定罪個案及發出遷出通知書的個案統計

2004/05 年度

個案性質	定罪個案數目	發出遷出通知書數目
私煙	9	6
非法賭博	2	1
危險藥物	1	0
軍火	1	0
不道德用途	1	1
總計	14	8

2005/06 年度

個案性質	定罪個案數目	發出遷出通知書數目
私煙	26	16
危險藥物	4	2
非法賭博	3	1
總計	33	19

2006/07 年度

個案性質	定罪個案數目	發出遷出通知書數目
私煙	14	9
非法賭博	6	4
危險藥物	3	3
不道德用途	1	1
總計	24	17