

# 立法會房屋事務委員會

## 屋邨管理扣分制

### 目的

本文件旨在匯報屋邨管理扣分制（下稱「扣分制」）的實施進展，以及簡介將於 2009 年 1 月 1 日起生效的改善措施。

### 背景

2. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）在 2007 年 11 月 5 日的立法會房屋事務委員會會議上，報告房委會資助房屋小組委員會於 2007 年 10 月檢討扣分制的進展及成效。

3. 為加強管制公共屋邨（公屋）及中轉房屋內關乎衛生的違規行為，以及培養租戶的公民責任感，房委會通過於 2003 年 8 月 1 日起實施扣分制。目前，扣分制涵蓋 27 項不當行為，並按照其影響環境衛生或屋邨管理的嚴重程度分為 A、B、C 及 D 四類，分別扣 3 分、5 分、7 分和 15 分，並針對 11 項較輕微的不當行為訂立警告機制。扣分制下不當行為一覽表載於**附件 A**。

4. 租戶或認可住客在所住屋邨觸犯不當行為，在扣分制下可被扣分。所扣分數的有效期為兩年。除非有充分的理由值得同情，否則被扣分的租戶，在分數的有效期內不得申請任何形式的自願調遷。若租戶於兩年內被扣分數累計達 16 分，房屋署會根據《房屋條例》第 19(1)(b)條向其發出遷出通知書，終止其租約。一如所有被終止租約的個案，租戶可向上訴委員會（房屋）提出上訴。

### 現況

5. 扣分制實施後，公屋環境衛生大為改善。據 2008 年公營房屋住戶綜合統計調查所得（見**附件 B**），絕大多數租戶（97.4%）知悉扣分制，75.3%租戶認為扣分制有助改善邨內清潔衛生狀況，88.5%租戶歡迎將非吸煙區擴展至所有屋邨公用地方的措施。租戶對屋邨公用地方的整體清潔和衛生情況的滿意程度為 70.1%，較 2003 年上升了 18 個百份點。

6. 2003年8月1日至2008年11月6日期間，署方共錄得8 866宗扣分個案，涉及8 379戶。當中，341戶(4.1%)因兩項或以上的不當行爲而被扣10分或以上。在8 866宗扣分個案當中，5 462宗(61.6%)的分數已期滿失效，其餘3 404宗(38.4%)仍然有效。B1項「亂拋垃圾」和B10項「在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃著的香煙」是最常犯的不當行爲，分別有4 589宗和2 097宗。

7. 自扣分制於五年多前推行至今，有20戶的被扣分數累計達16分或以上。其中兩戶呈交了自願遷出通知書。署方共發出16份遷出通知書，並就兩宗個案的特殊理由批准暫緩發出遷出通知書。已收回的單位共十個。

### 即將實施的修訂

8. 房委會資助房屋小組委員會於2008年10月23日通過增訂冷氣機滴水爲一項不當行爲，並定於2009年1月1日起實施。

9. 《公眾衛生及市政條例》(第132章)訂明有關管制冷氣機滴水的條文。任何人如容許其冷氣機發出熱氣或排水，其方式足以構成滋擾，將收到一份由食物環境衛生署(食環署)發出的「妨擾事故通知」。該人需在通知所指明的期限內減除妨擾事故，如沒有遵從該通知的規定，即屬違反法例。

10. 在公共屋邨，冷氣機滴水時常引起投訴，尤其是在夏季。在接獲冷氣機滴水造成滋擾的投訴後，屋邨管理人員會先向違例者發出口頭警告，如滋擾情況並無即時消滅，便會發出書面警告。倘若違例者未有加以糾正或作出回應，房屋署會按照既定的轉介機制，將個案轉交食環署跟進。

11. 爲方便排放冷氣機冷凝水，在1996年以後落成的公屋大廈，均設有冷氣機去水管。在1996年以前落成的約670幢公屋大廈，則沒有這項設備。當中有336幢公屋大廈的單位客廳側設有露台，冷凝水可輕易經由裝設在露台的排水系統排走。餘下334幢公屋大廈有些單位沒有露台，有些單位的露台與客廳之間被廚房、廁所或實心牆分隔，租戶需把冷氣機安裝在外牆的窗口，因此冷凝水難以排走。爲處理這問題，房委會於2006年1月通過在上述位於77個公共屋邨的334幢公屋大廈推行冷氣機去水管安裝計劃，以杜絕滴水問題。第一期安裝工程已於2006年展開，整項計劃將於2010年完成。有關這三類公屋大廈的詳細資料見附件C。

12. 上述改善計劃至今已踏入中期，完成安裝工程的公屋大廈有 141 幢。不過，投訴個案的數目，卻由 2005/06 年度的 18 900 宗增至 2007/08 年度的 23 400 宗，增幅為 24%。我們從接獲投訴的最新數字可見，在已裝設冷氣機去水管或在過去兩年完成安裝工程的屋邨，有關投訴個案為 13 350 宗（佔 57%）。這些屋邨的投訴個案所佔百分比偏高，其滴水原因，是冷氣機去水喉未有妥善接駁到牆上的去水管，或颱風期間冷氣機去水喉被吹至脫離去水管。

13. 鑑於有關冷氣機滴水的投訴個案不斷增加，並引起公眾關注，房委會決定把「冷氣機滴水」納入扣分制，這項不當行為屬 B 類，會被扣五分，並按警告機制處理。我們預期，實施警告機制，可讓願意合作的租戶有充足時間糾正其不當行為。由 2009 年 1 月 1 日起，該項新增扣分項目首先於已裝設或無需裝設冷氣機去水管的 953 幢公屋大廈實施，而尚待安裝冷氣機去水管的 193 幢公屋大廈，則涉及 39 個屋邨，在工程完竣後兩個月才會實施經修訂的扣分制。

## 公眾反應及宣傳

14. 公眾普遍歡迎房委會推行遏止冷氣機滴水滋擾的措施。署方會透過電台宣傳、房屋資訊台、房屋署熱線、小冊子、海報和通告，進一步向租戶宣傳扣分制及新增的不當行為，以提升租戶的公民意識及改善公屋居民的居住環境。

**運輸及房屋局**

**2008 年 12 月**

## 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著的香煙
B11*	造成噪音滋擾
B12	在公眾地方非法賭博
[B13*	冷氣機滴水 (將於 2009 年 1 月 1 日起生效) ]

## 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
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
----	-------------------

\* 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, 房屋署會在違犯者第二次觸犯及其後觸犯同一項不當行爲時執行扣分。

## 2008 年公營房屋住戶綜合統計

## 租戶對屋邨清潔的滿意程度

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
非常滿意／滿意	45.5%	52.1%	61.7%	64.3%	68.6%	71.0%	70.1%
普通	31.8%	29.0%	22.4%	29.6%	27.0%	24.6%	26.3%
不滿意／非常不滿意	22.7%	18.9%	15.9%	6.1%	4.4%	4.4%	3.6%

## 租戶對扣分制的意見

	2006	2007	2008
<b>對扣分制的認知</b>			
知道	96.6%	96.4%	97.4%
不知道	3.4%	3.6%	2.6%
<b>罰則是否合理</b>			
嚴苛	10.6%	10.3%	11.1%
合理	67.6%	70.0%	66.2%
寬鬆	18.3%	16.7%	19.2%
不知道／無意見	3.5%	3.0%	3.6%
<b>應否把非吸煙區擴展至屋邨內所有公用地方？#</b>			
應該	—	—	88.5%
不應該	—	—	8.4%
不知道／無意見	—	—	3.1%

#由於將非吸煙區擴展至所有屋邨公共地方的措施在 2007 年 4 月 1 日實施，此問題只在 2008 年的調查中提出，「—」表示沒有當時的數據。

## 並無安裝冷氣機冷凝水去水管的租住公屋大廈

類別	大廈種類及設計	大廈數目	需否安裝冷氣機去水管
<b>A</b>	租住大廈，其單位的客飯廳側設有露台	<b>336</b>	無需
	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 第五型大廈</li> <li>b. 改建大廈</li> <li>c. 長型大廈（舊式標準型大廈）</li> <li>d. 十字型大廈</li> <li>e. 塔式大廈（單塔、雙塔）</li> <li>f. 梯級形大廈</li> <li>g. Y 1 型大廈</li> <li>h. 非標準型大廈</li> </ul>		
<b>B1</b>	租住大廈，其單位沒有露台	<b>143</b>	需要
	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 和諧式大廈（1996 年 3 月前落成）</li> <li>j. 長者住屋（附屬設施大廈及「二型」）</li> <li>k. 鄉村式大廈</li> </ul>		
<b>B2</b>	租住大廈，其所有或部分單位的露台與客飯廳之間有廚房、廁所或實心牆分隔	<b>191</b>	需要
	<ul style="list-style-type: none"> <li>l. 新長型大廈</li> <li>m. 相連長型大廈</li> <li>n. Y 型大廈（2、3 及 4 型）</li> <li>o. 和諧鄉村式大廈</li> <li>p. 十字型大廈</li> <li>q. 非標準型大廈</li> <li>r. 工字型大廈（單座、兩座相連、三座相連）</li> <li>s. I 型大廈（單座、兩座相連、三座相連）</li> </ul>		