

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)378/08-09(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2008年12月16日會議

屋邨管理扣分制

背景資料簡介

目的

本文件載述屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")的發展，並概述房屋事務委員會就此提出的意見及關注事項。

背景

2. 嚴重急性呼吸系統綜合症在香港爆發後，房屋委員會(下稱"房委會")為響應全城清潔策劃小組的工作，於2003年8月實施扣分制，以加強公共屋邨的環境清潔衛生及提升租戶的公民意識。根據扣分制，如租戶在所居住的屋邨觸犯不當行為，將會被扣分。住戶如在兩年內被扣分數累計達16分或以上，房委會可向其發出遷出通知書並終止其租約。有關租戶有權向上訴委員會(房屋)提出上訴。在租約被終止後，有關的住戶須遷離所居住的公屋單位，當局會向因此而變成真正無家可歸的人士提供中轉房屋。前租戶在原有租約因扣分制被終止後的兩年內，將被禁止申請租住公屋，在安置此類租戶時亦不會把較佳單位編配予他們。

3. 當局每年均會就扣分制作出檢討，並已根據檢討結果於2007年1月擴大扣分制的範圍，以加入"造成噪音滋擾"和"損毀或盜竊房屋委員會財物"的不當行為，以及於2007年4月加入"在屋邨公共地方吸煙"的不當行為。扣分制所涵蓋的不當行為一覽表載於**附錄**。

4. 在2003年8月1日至2007年10月2日期間，當局共錄得6 564宗扣分個案，所涉及的住戶數目為6 270戶。在該6 564宗扣分個案中，有3 968宗個案的分數已期滿失效。"公營房屋住戶綜合統計調查"的結果顯示，租戶對屋邨清潔的滿意程度由2003年的52.1%上升至2007年的71.0%。

事務委員會所作商議

5. 事務委員會一直有監察當局推行扣分制的進展情況。當局在2007年11月5日會議上告知事務委員會，房委會資助房屋小組委員會決定在扣分制加入"在公眾地方非法賭博"及"把出租單位作非法用途"此兩項不當行為。委員關注到租戶可能會在刑法及扣分制下受到雙重懲罰。他們指出公共屋邨出現賭博活動，可能是由於屋邨居住環境擠迫及缺乏文娛社區設施所導致。部分長者租戶亦有可能把公共屋邨的社交賭博活動視為一種消遣。房委會不應針對此等社交賭博活動，而應加強公共屋邨的改善措施。

6. 關於把扣分制的禁煙措施擴大至涵蓋公共屋邨範圍內所有公共地方，部分委員質疑當局基於何種理據擴大有關限制。他們指出，室內酒吧可獲豁免受到禁煙措施的限制，而私人住宅物業的居民亦未有受到類似的限制。他們認為不事先作出警告，便對作出吸煙不當行為的公共屋邨租戶實施扣分，但作出同一不當行為的非租戶只會被要求弄熄香煙或離開有關屋邨，是歧視屋邨租戶的做法。委員亦關注到有關限制會導致公共屋邨租戶受到雙重懲罰，因為有關法例已把在法定禁止吸煙區吸煙的行為訂為罪行。至於在扣分制加入"造成噪音滋擾"的不當行為，部分委員認為應就流氓滋擾實施相同的限制。

7. 鑒於部分不當行為如飼養動物、亂拋垃圾、隨地吐痰及高空擲物雖已納入扣分制，但有關問題依然猖獗，委員就扣分制的成效提出質疑。他們籲請房委會加強宣傳扣分制，並特別針對居民常犯的不當行為進行宣傳，例如"利用曬衣竹插筒晾曬地拖"、"在露台放置滴水花盆或滴水衣物"、"亂拋垃圾"等。

8. 部分委員認為，要求整個家庭為個別家庭成員觸犯的不當行為負責並不公平，因為其他家庭成員對有關的不當行為未必知情，而且無法阻止有關的家庭成員作出該等不當行為。剝奪被扣分住戶申請調遷至另一大廈或屋邨的權利，亦屬有欠公允。當局亦有需要確保訂立不偏不倚的上訴機制。

有關文件

政府當局就事務委員會2007年5月7日會議所提交，有關擴大屋邨管理扣分制下的吸煙限制的文件

<http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/papers/hg0507cb1-1478-3-c.pdf>

房屋事務委員會2007年5月7日會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/minutes/hg070507.pdf>

政府當局就事務委員會2007年11月5日會議所提交，有關屋邨管理扣分制的文件

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg1105cb1-184-1-c.pdf>

房屋事務委員會2007年11月5日會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg071105.pdf>

2008年4月1日有關公屋申請、資助置業計劃、屋邨管理、寮屋管制及清拆的房屋政策

<http://www.housingauthority.gov.hk/b5/aboutus/policy/publichousing/0,,1-0-0-0,00.html>

立法會秘書處

議會事務部1

2008年12月10日

現行扣分制下不當行為一覽表

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，房屋署會在違犯者其後觸犯同一項不當行為時執行扣分。