

立法會房屋事務委員會

屋邨管理扣分制

目的

本文件旨在匯報香港房屋委員會(下稱「房委會」)實施「屋邨管理扣分制」(下稱「扣分制」)的最新進展及成效。

背景

2. 在2003年8月1日開始實施的扣分制，目的是加強管制公共租住房屋屋邨(下稱「公共屋邨」)內關乎衛生的違例事項。及後，為達致更有效的屋邨管理，扣分制的範疇由原先只針對破壞環境衛生的不當行為，擴展至包括妄顧公德及違反租約等行為。扣分制現時涵蓋28項不當行為，詳情載於附件。違規的租戶會被書面警告及/或扣分。租戶若在兩年內被扣分數累計達16分，房屋署會向有關租戶發出「遷出通知書」，終止其租約。

3. 房屋署在2008年12月16日向立法會房屋事務委員會匯報扣分制的實施與成效後，已在2009年1月1日將「冷氣機滴水」納入扣分制。此外，住戶較關注的高空擲物/墮物及飼養狗隻等情況，房屋署已採取或已計劃採取措施，並在本文向委員匯報。

整體成效

4. 扣分制提供一個有效機制，打擊違反清潔衛生及有關屋邨管理範疇的不當行為。據2009年公營房屋住戶綜合統計調查，97%住戶知悉扣分制，而65%受訪者表示罰則合理。至於住戶對屋邨公用地方的整體清潔和衛生情況的滿意程度，在過去三年都維持在70%的水平，遠高於2002年的46%及2003年的52%。

5. 2003年8月1日至2009年11月30日期間，房屋署共錄得約12 000宗扣分個案，約7 000宗(58%)的分數已期滿，其餘約5 000宗(42%)的分數仍然有效。12 000宗扣分個案共涉及約11 200戶，而當中只有約550戶(4.9%)因兩項或以上的不當行為而被扣10分或以上。有24戶的累計分數達16分或以上，其中除兩戶自願遷離公

屋單位外，署方發出19份遷出通知書，另外就三宗個案的特殊理由批准暫緩發出遷出通知書。

6. 在28項不當行為中，B1項「亂拋垃圾」和B10項「在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙」是最常干犯的不當行為，分別有約5 000宗和約3 500宗。

高空擲物/墮物

7. 在扣分制下，因應高空擲物的嚴重程度，住戶會被扣7分或15分。截至2009年11月30日，房屋署已向三個違規高空擲物的住戶發出遷出通知書、275戶被扣7分及21戶被扣15分。此外，我們共向112戶提出檢控。對於可造成嚴重危險或人身傷害的事項，房屋署可引用《房屋條例》即時終止違規住戶所住公屋的租約。

8. 為更有效執行措施，我們在公共屋邨的策略性位置安裝了96套「高空擲物監察系統」及十套「流動數碼化監察系統」(下稱「數碼系統」)，以加強對違例者的阻嚇作用；同時亦聘請五隊由前警務人員組成的「偵查屋邨高空擲物特別任務隊」(下稱「特別任務隊」)，協助偵查工作及蒐集證據提出檢控。

9. 為進一步阻止高空擲物或墮物，房屋署在最近兩個月採取了以下積極措施—

- (i) 調撥額外資源，增購十套數碼系統及增聘五隊特別任務隊以加強管制行動；
- (ii) 加強前線職員巡邏及執法，並於房屋署總部成立一隊中央專責隊伍以監管這些措施的成效及協調現有資源的調配；
- (iii) 推展為期一個月的連串行動以宣傳高空擲物/墮物的嚴重後果。房屋署已於本年12月20日與400名來自各屋邨的屋邨管理諮詢委員會(下稱「邨管諮委會」)委員舉行研討會暨誓師大會，並展開一系列的強化宣傳教育活動，透過邨管諮委會、房屋資訊頻道、電台、海報、宣傳單張及《屋邨通訊》，將有關訊息帶給公屋居民；及

- (iv) 房委會轄下屋邨，會透過邨管諮委會夥拍非政府機構舉辦的活動推廣有關訊息(例如鼓勵住戶利用投訴熱線2712 2712舉報擲物事件、提醒住戶切勿放置地拖、花盆及其他物件於窗口或露台外)。

冷氣機滴水

10. 「冷氣機滴水」在2009年1月1日起被納入扣分制。自實施以來，房屋署採取積極措施教導住戶將冷氣機膠喉接駁外牆去水管，並為有需要的長者戶提供協助。在過去11個月，我們已發出95張書面警告及向13戶沒有在合理時間內改善滴水滋擾的住戶扣分。事實上，有關住戶在被扣分或獲發書面警告後，均沒有再次出現冷氣機滴水的情況。

飼養狗隻

11. 違例飼養狗隻會對其他住戶造成滋擾。住戶如被發現違規飼養狗隻，會在無須警告下即時被扣5分，並須在14天內送走有關狗隻。房委會在2003年9月底通過「可暫准原則」的安排，容許在2003年8月1日前已飼養小型狗隻的公屋居民繼續飼養其狗隻，直至狗隻自然去世。在2003年已登記的13 300隻狗已減少至本年11月底的9 500隻。

12. 房屋署將於2010年第二季進行加強打擊非法飼養狗隻的行動。計劃中的措施包括一系列的宣傳活動，透過房屋資訊台、電台及海報，教育公屋居民切勿違例飼養狗隻及其他會對鄰居造成滋擾的寵物。同時，我們亦會增加人手利用晶片掃描器在屋邨偵察違例飼養的狗隻，根據扣分制採取行動。

公眾反應及宣傳

13. 扣分制提供了一個有效的平台，讓我們重點監管違規行為，以提高屋邨的清潔及減少對居民的滋擾，預期以上的措施會繼續受到公眾及住戶歡迎。我們將透過新聞發報、電台宣傳、邨管諮委會、房屋資訊頻道、小冊子及海報加強宣傳及教育工作。

14. 請委員備悉實施扣分制的最新進展。

運輸及房屋局
2009年12月

扣分制下不當行為一覽表（2009年1月1日起生效）

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 |
| B12 | 在公眾地方非法賭博 |
| B13* | 冷氣機滴水 |

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執行扣分。