

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)796/09-10(07)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2010年1月7日會議

屋邨管理扣分制

最新背景資料簡介

(截至2009年12月31日的情況)

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。根據分別於2007年及2008年作出的檢討，扣分制的範圍已擴大至加入"造成噪音滋擾"、"損毀或盜竊房屋委員會財物"、"在屋邨公共地方吸煙"、"在公眾地方非法賭博"及"把出租單位作非法用途"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2008年11月6日期間，當局共錄得8 866宗扣分個案，所涉及的住戶數目為8 379戶。在該等住戶中，有341戶(4.1%)因觸犯兩項或以上的不當行為而被扣10分或以上。在所錄得的8 866宗扣分個案中，有5 462宗(61.6%)個案的分數已期滿失效，其餘3 404宗(38.4%)個案的分數則仍然有效。"亂拋垃圾"及"在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙"是最常犯的不當行為，分別錄得4 589及2 097宗個案。"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2008年的70.1%。

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2008年12月16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"冷氣機滴水"的不當行為，由2009年1月1日起生效。部分委員對於把冷氣機滴水納入為扣分制的不當行為表示歡迎，因為冷氣機滴水是居民所受滋擾的源頭之一，尤其是在夏季。不過，他們強調當局必須加強進行宣傳，以提高居民對於有需要裝置所需設備以防止家中冷氣機滴水的認知。然而，其他委員認為如房屋署職員可一如食物環境衛生署職員一般，獲賦權根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)向有關住戶發出通知書，要求該等住戶減除冷氣機滴水所造成的滋擾，或可免卻將相關滋擾納入扣分制的必要，從而避免造成終止租約的嚴重後果。當局亦應考慮就各項不當行為提供較具體的說明，以確保租戶不會不必要地觸犯扣分制的規定。

6. 部分委員始終認為，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。因此，當局有需要確保訂立不偏不倚的上訴機制。此外，他們認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。

7. 關於在租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")屋邨執行扣分制的事宜，部分委員關注到在租置計劃屋邨範圍內的公共地方存在執法標準不一的問題。他們舉例指出，被發現在租置計劃屋邨範圍內的公共地方吸煙的租戶，未必會像其他在公共屋邨範圍吸煙的租戶般，被當局根據扣分制作出扣分。議員亦曾於2009年2月11日立法會會議席上提出一項內容相若的書面質詢。有關質詢及政府當局所作答覆的超文本連結載列於下，以方便參考。

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>

政府當局就事務委員會2008年12月16日會議所提交，有關屋邨管理扣分制的文件

<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg1216cb1-378-3-c.pdf>

房屋事務委員會2008年12月16日會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/hg20081216.pdf>

李國麟議員在2009年2月11日立法會會議席上提出的質詢

http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/counmtg/agenda/cm20090211.htm#q_15

政府當局就李國麟議員在2009年2月11日立法會會議席上提出的質詢所作的答覆

<http://www.info.gov.hk/gia/general/200902/11/P200902110110.htm>

立法會秘書處

議會事務部1

2009年12月31日

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