

立法會房屋事務委員會

屋邨管理扣分制

目的

本文件旨在向委員概述屋邨管理扣分制（扣分制）。

背景

2. 為加強管制公共租住屋邨（公共屋邨）內有關衛生的違例事項，香港房屋委員會在 2003 年實施扣分制。扣分制現時涵蓋 28 項不當行為，按其對環境衛生或屋邨管理所產生影響的嚴重程度分類（詳見附件）。租戶在其屋邨觸犯不當行為，會被扣分，所扣分數有效期為兩年。兩年內累積被扣達 16 分的租戶，房屋署會透過發出遷出通知書終止其租約。

3. 在 2010 年 1 月，我們向立法會房屋事務委員會簡報我們打擊非法養狗和高空擲物這兩項公屋租戶普遍關注的不當行為所採取的積極措施。我們會在本文向委員匯報就上述問題各項解決措施的成效，以及減少冷氣機滴水造成滋擾的工作進展。

整體執行成效

4. 扣分制在打擊有關衛生和屋邨管理的不當行為方面成效顯著，並獲得租戶廣泛支持。2010 年公營房屋住戶綜合統計調查（綜合調查）顯示，97% 租戶認識扣分制，72% 租戶認為罰則合理。自 2004 年起，租戶對屋邨公共地方整體清潔衛生狀況的滿意程度一直高踞於 70% 的水平，遠超於 2002 年的 46% 和 2003 年的 52%。

5. 截至 2011 年 3 月，我們錄得約 16 000 宗扣分個案，涉及 14 800 住戶，當中約 6 000 宗(38%)扣分個案仍然有效。

6. 在上述 14 800 租戶中，約有 840 戶(6%)因觸犯兩項或以上的不當行為而累積十分或以上，而 38 戶則累積達 16 分或以上。當中，房屋署發出合共 27 份遷出通知書，批准暫緩向九宗有特殊理由的個案發出遷出通知書，以及收回兩個由住戶自願交還的公屋單位。「亂拋垃圾」和「在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙」仍然是最常觸犯的不當行為，分別有 5 500 宗和 5 400 宗。

冷氣機滴水

7. 初次觸犯此項不當行為的租戶，會先被書面警告才被扣分。房屋署已於 2010 年在 78 個公共屋邨約 330 幢於 1996 年之前落成但沒有裝設冷氣機去水管的大廈完成安裝冷氣機去水管工程，以方便排放由冷氣機釋出的冷凝水。據綜合調查所得，93% 租戶支持把「冷氣機滴水」納入扣分制。此扣分項目自 2009 年實施以來，在所發出的 220 份書面警告當中，僅約 20 戶被扣分，充分證明將此扣分項目納入扣分制所發揮的阻嚇和教育作用。

高空擲物

8. 為進一步遏止高空擲物的行為，自 2006 年起，違規租戶會按所觸犯不當行為的嚴重程度被扣七或 15 分。此外，對於高空擲物造成嚴重危險或人身傷害的違法行為，房屋署會引用《房屋條例》立即終止該住戶的租約。

9. 鑑於高空擲物引起公眾關注，我們已針對問題採取三管齊下的策略，措施包括 —

- (i) 透過電台和電視廣播、房屋資訊台、橫額、海報、單張等各種渠道，加強宣傳反高空擲物的訊息；
- (ii) 調配額外的流動數碼化監察系統和增派特別任務隊，偵察可疑違例者；以及
- (iii) 在總部層面成立專責隊伍，監督屋邨職員加強巡邏和視察。

10. 上述措施實施之後，相對於 2009 年約 80 戶被扣七分和十戶被扣 15 分，在 2010 年觸犯此項不當行為而被扣七分和 15 分的分別有 190 戶和十戶，其中四戶被發遷出通知書。年內，扣分個案顯著增加，證明部門一直主動打擊此項不當行為及促進租戶的公民責任意識。

管制養狗

11. 在人口稠密的公共屋邨飼養狗隻，影響環境衛生。租戶不准在公共屋邨養狗，惟在「可暫准原則」下容許的狗隻；視障租戶所飼養的服務犬；以及極需狗隻為伴作精神支柱的租戶，則可例外。對未經許可而飼養狗隻的租戶，我們會按扣分制不給予警告而扣五分。

12. 由於租戶關注違例飼養狗隻，我們針對問題實施了一些加強管制措施，包括 —

- (i) 嚴厲規管租戶必須遵照「可暫准原則」續領狗隻牌照；
- (ii) 加強在屋邨層面的巡邏和執法行動；
- (ii) 總部專責隊伍靈活調派特別任務隊偵察違例飼養狗隻；以及
- (iv) 加強宣傳。

13. 上述措施結果顯示，在 2010 年，580 名租戶因違例飼養狗隻而被扣分，現時約有 8 300 隻根據「可暫准原則」飼養的狗隻。房屋署會加強執法措施打擊在公共屋邨違例飼養狗隻，務求為租戶建立持久清潔的居住環境。

未來路向

14. 扣分制自實施以來，在改善環境衛生和屋邨管理方面，取得了顯著的成效。我們會繼續透過屋邨管理諮詢委員會、房屋資訊台、屋邨通訊、海報及通告等途徑，加強宣傳，呼籲租戶予以支持和參與，以保持公共屋邨的怡人居住環境。

15. 請委員備悉實施扣分制的最新情況。

運輸及房屋局
2011 年 4 月

扣分制不當行為一覽表（自 2009 年 1 月 1 日起）

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	高空拋擲可能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，初犯者會被書面警告一次，警告無效者在第二次觸犯及其後觸犯同一項不當行為時，才會被扣分。