

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（下稱「扣分制」）最新的執行情況。

背景

2. 為加強管制公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）內有關衛生的違例事項，香港房屋委員會（下稱「房委會」）在2003年起實施扣分制。扣分制的範圍及後已擴大至涵蓋常見的影響環境衛生及屋邨管理的不當行為。現時扣分制涵蓋28項不當行為，按其對環境衛生或屋邨管理的影響嚴重程度而分類（詳見附件一）。租戶及認可人士如被發現在其居住的屋邨觸犯不當行為會被扣分，所扣分數有效期為兩年。若租戶在兩年內累積被扣達16分，房委會會透過發出「遷出通知書」終止其租約。

3. 我們於2013年3月在立法會房屋事務委員會會議上向委員簡報房屋署針對違規養狗和高空擲物所採取的積極措施。本文件旨在向委員匯報扣分制執行的最新情況及房屋署就公眾主要關注的吸煙、違規養狗及高空擲物三項不當行為所採取的打擊措施的成效。

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，自推行以來一直廣受租戶的支持和認同。2013年公營房屋住戶綜合統計調查的結果顯示，96%租戶認識扣分制，67%租戶認為罰則合理。租戶對屋邨公共地方整體清潔衛生狀況的滿意程度，與2002年的46%和2003年的52%比較，已上升至73%的高水平。

5. 截至2013年12月，我們錄得約22 500宗扣分個案，涉及20 200個租戶，當中約4 370宗(19%)扣分個案仍然有效。扣分制的執行結果詳見附件二。1 350戶因觸犯兩項或以上不當行為而被扣累計10分或以上的租戶佔(7%)，而累計達16分或以上的67戶當中，三戶已自願交還公共租住房屋(下稱「公屋」)單位。房委會已發出51份遷出通知書；另外，基於特殊理由對13宗個案暫緩發出遷出通知書。

6. 與公眾衛生相關的不當行為如違例吸煙、亂拋垃圾及吐痰的個案持續下降。此三項不當行為的扣分個案已由2009年的1 300、400和80宗，分別大幅下降至2013年的990、130和9宗。這類不當行為的顯著減少，反映居民的公民責任意識有所提升，以及多年來房屋署持續不斷的宣傳和教育工作的成效。

7. 另一方面，與屋邨管理有關的不當行為，如「高空擲物」及「把出租單位作非法用途」的扣分個案，則由2009年的80宗及20宗分別增加至2013年的160宗和90宗。這些數字一定程度上反映房屋署加強執法行動的結果。公共屋邨居民在房屋署廣泛的宣傳和教育工作下，積極向署方舉報，也起了作用。

違例吸煙

8. 自2007年起，在公共屋邨公共地方吸煙已被納入扣分制下的不當行為。根據於2009年9月通過的《定額罰款（吸煙罪行）條例》（第600章），凡在法定禁止吸煙區¹（下稱「法定禁煙區」）內吸煙或攜帶燃着香煙、雪茄或煙斗的人士，一律會獲發「定額罰款通知書」。租戶如被發現在其所住的公共屋邨法定禁煙區內吸煙，會同時被扣分和獲發定額罰款通知書；凡在屋邨內其他非法定禁煙區的露天地方吸煙的人士，則只會被扣分。自2009年9月至2013年年底，我們除對在屋邨公共地方吸煙的5 100名租戶扣分外，亦已發出約1 450張定額罰款通知書予在法定禁煙區吸煙的違例者。

管制養狗

9. 由於公共屋邨人口稠密，養狗會影響環境衛生及造成滋擾。所有租約均訂明，凡未獲房委會事先以書面批准的租戶，一律禁止在公共屋邨飼養狗隻或禽畜。除了(i)按「可暫准原則」²所容許的狗隻；(ii)視障/聽障租戶所養的服務犬；以及(iii)極需狗隻作精神支柱相伴的租戶外，其他未獲准許而養狗的租戶，我們會在不予警告下扣5分。

¹ 法定禁止吸煙區所涵蓋的場地甚廣，包括指定公共運輸交匯處、所有室內工作間及室內公眾場所，例如公共升降機、升降機大堂、自動電梯等。室內指所涉及地方有天花板或上蓋，或者有充當天花板或上蓋的封蓋，圍封程度至少達四側總面積的50%。

² 房委員於2003年通過推行一次性的「可暫准原則」安排，容許租戶繼續飼養於2003年8月1日之前已在公屋單位內飼養的小狗（即體重少於20公斤），直至該狗隻自然去世。

10. 自2009年年底以來，我們針對違規養狗實施了一連串加強措施³，以保持公共屋邨整潔和寧靜的居住環境。依據審計署於2010年3月發表的《寵物監管報告》，漁農自然護理署已同意把居於公共屋邨的狗主牌照資料轉交房屋署核對。實施加強管制違規養狗的措施後，2013年約有610宗違規養狗被扣分的個案，而按「可暫准原則」所飼養的狗隻數目，已由2003年的13 300隻，進一步減少至2013年12月底的4 740隻。

高空擲物

11. 為進一步遏止高空擲物，房屋署自2006年起按觸犯此項不當行為的嚴重程度對違例租戶扣七或15分。若高空擲物破壞環境衛生，會被扣七分；如造成輕度危險或人身傷害，則會被扣15分。另外，對於可造成嚴重危險或人身傷害的罪行，房委會會引用《房屋條例》即時終止有關租戶的租約。

12. 我們自2009年起採取積極措施⁴，以便有效打擊此不當行為。由2009年至2013年期間，除了對大約900個觸犯此類不當行為的租戶進行扣分外，我們同時進行檢控行動，成功檢控約400宗違規個案。雙重打擊行動顯示了房委會為提供租戶一個安全的環境，並銳意打擊這不當行為的決心。我們會繼續加強這方面的執法行動和宣傳教育。

未來路向

13. 扣分制的實施，廣受公屋租戶的歡迎和支持。我們會繼續採取積極措施去阻遏不當行為，尤其是打擊在屋邨非指定公用地方吸煙、高空擲物和違規養狗等問題，並透過屋邨管理諮詢委員會、房屋資訊台、屋邨通訊、海報、通告等途徑加強宣傳，以促進租戶的公民責任感，及保持公共屋邨怡人的居住環境。

14. 請委員備悉實施扣分制的最新情況。

運輸及房屋局 2014年2月

³ 加強措施包括(i) 對根據「可暫准原則」為狗隻牌照續牌的規定作出更嚴厲的規管、(ii)在屋邨層面加強職員巡邏和執法行動、(iii)在區域層面加強偵察巡查違規養狗，以及(iv)加強宣傳。

⁴ 措施包括(i) 透過房屋資訊台、海報、屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構舉辦活動等各種途徑，加強宣傳反高空擲物的訊息；(ii) 調配流動數碼閉路電視監察系統、流動監察系統和派遣特別任務隊偵察可疑違例者；以及(iii) 在區域層面加強巡邏和視察。

扣分制不當行為一覽表

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*	在窗外或露台掛放地拖
A3*	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件
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	在屋邨公用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, 初犯者會被書面警告一次。房屋署會對警告無效者在第二次觸犯及其後觸犯同一項不當行為時, 才實行扣分。

截至 2013 年 12 月 31 日被扣分租戶的數目

3-9 分		10-15 分		≥ 16 分 ^{註1}		總數	
累計	有效	累計	有效	累計	有效	累計	有效
18 850	3 960	1 282	217	67	7	20 199 (約 20 200)	4 184

扣分制概要 (2003 年 8 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日)

不當行為類別		警告 ^{註2}	扣分個案 ^{註3}
A1	在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外)	644	5
A2	在窗外或露台掛放地拖	1 765	2
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	555	26
A4	抽氣扇滴油	24	0
B1	亂拋垃圾	-	6 013
B2	隨地棄置垃圾, 如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	24
B3	未經業主書面同意在出租單位內飼養動物	-	3 341
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺, 弄污公眾地方	-	2
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道, 妨礙清潔工作	1 861	23
B8	在公眾地方煲蠟	-	0
B9	積存污水導致蚊患	1	1
B10	在屋邨公用地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	8 110
B11	造成噪音滋擾	139	82
B12	在公眾地方非法賭博	-	1 713
B13	冷氣機滴水	367	48

(接下頁)

^{註1} 自 2003 年實施扣分制以來, 房委會共發出 51 份遷出通知書 (下稱通知書)。其中 36 份是於過去五年 (2009-2013) 發出, 即平均每年發出 7 份, 而 2013 年便發出 9 份通知書。

^{註2} 警告機制適用於 12 項次要的不當行為, 過往曾兩度簡化, 詳情如下:

時期

2003 年 8 月 1 日至 2004 年 12 月 31 日

2005 年 1 月 1 日至 2006 年 12 月 31 日

2007 年 1 月 1 日至今

警告機制

包含三次警告 (一次口頭和兩次書面)

包含兩次警告 (一次口頭和一次書面)

僅有一次書面警告

^{註3} 所扣分數於兩年有效期屆滿後註銷。

附件 II
(第 2 頁，共 2 頁)

不當行為類別		警告 ^{註2}	扣分個案 ^{註3}
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	1 043
C2	在公眾地方吐痰	-	1 434
C3	在公眾地方便溺	-	13
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	-	2
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	104	54
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	26	3
C7	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	15	1
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	8
C9	非法擺賣熟食	-	45
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	35
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	226	171
C12	把出租單位作非法用途	-	218
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	83
總數		5 727	22 500

^{註2} 警告機制適用於 12 項次要的不當行為，過往曾兩度簡化，詳情如下：

時期

2003 年 8 月 1 日至 2004 年 12 月 31 日

2005 年 1 月 1 日至 2006 年 12 月 31 日

2007 年 1 月 1 日至今

警告機制

包含三次警告（一次口頭和兩次書面）

包含兩次警告（一次口頭和一次書面）

僅有一次書面警告

^{註3} 所扣分數於兩年有效期屆滿後註銷。