

立法會房屋事務委員會
2015年4月14日的會議

屋邨管理扣分制

補充資料

目的

於 2015 年 4 月 14 日的立法會房屋事務委員會會議上，委員詢問在屋邨管理扣分制（扣分制）下發出遷出通知書的情況；以及扣分制以家庭為扣分單位的理由。本文件提供相關資料。

發出遷出通知書的情況

2. 在扣分制下，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，香港房屋委員會（房委會）會透過發出遷出通知書終止其租約。租約終止後，住戶須遷出其公共租住屋（公屋）單位。由 2006 年 1 月 1 日起，因扣分制而被終止租約的前租戶及其成年的家庭成員，他們在租約被終止後的兩年內，不得申請公屋。在兩年限期屆滿後，若他們申請公屋，房屋署亦不會把質素較佳的單位（以地理位置、樓齡和樓層相比前公屋居所而言）編配給他們。根據《房屋條例》第 20(1)條款規定，租戶可在不遲於遷出通知書發出日期後起計 15 天內向上訴委員會提出上訴。

3. 如租戶有特殊因素需要居住公屋，房委會會考慮重批租約。該些因素包括住戶有家庭問題而需要社會支援及照顧、年齡及健康因素等。房屋署會勸喻獲重批租約的租戶切勿再犯不當行為。如其後租戶再被累積扣有效分數達 16 分，房屋署除了會立刻採取行動終止租約外，若租戶上訴，署方會通知上訴委員會有關重批租約資料紀錄，讓委員在聆訊中作考慮因素。

4. 議員在會議上要求政府當局提供截至 2013 年 12 月底，在扣分制下撤銷 16 個租戶遷出通知書的理由，以及收回 28 個單位的所需時間。就該 16 個獲撤銷遷出通知書的租戶，涉及的扣分事項包括在公眾地方亂拋垃圾、吐痰、吸煙及非法賭博；違規飼養狗隻；高空拋擲破壞環境衛生的物件；不讓房屋署或房屋署指派的工作人員進入單位進行維修；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；以及造成噪音滋擾等。上訴委員會會視乎個別個案的實際情況，例如租戶行為是否有所改善，及其他特殊因素包括健康問題等，考慮撤銷遷出通知書。舉例來說，就違規飼養狗隻的個案，住戶在上訴委員會給予時間糾正違規行為及裁決下，於指定日期前送走狗隻，因此獲撤銷通知書。就造成噪音滋擾的個案，上訴委員會亦曾基於醫療理由及體恤理由而撤銷通知書。

5. 就上述在扣分制下被收回的 28 個單位，收回每個單位的平均時間為約九個月。該些個案絕大部分涉及上訴程序，需時處理。而個別個案因涉及租戶的健康問題，在社會福利署（社署）認可的非政府機構推薦下，暫緩收回單位；或需要社署協助安排居所，亦導致收回單位的時間較長。

以家庭為扣分單位

6. 議員亦詢問扣分制以家庭為扣分單位的理據。每項房屋政策都有其個別的背景、性質、特性及特定的受眾，故此不能將之作簡單比較。根據房委會與公屋租戶所簽訂的租約，承租人及名列在租約上的家庭成員（即認可人士）均須受租約條款約束。作為一個整體，租戶及其家庭成員均有責任遵守租約條款，因此扣分制以家庭作為扣分單位。為照顧租戶的特別需要，房委會亦有制定其他政策，如分戶和離婚政策等，其目的、性質及對象與扣分制並不相同，不可與扣分制直接比較。房委會在通過每個房屋政策前，均會小心及全面檢視執行的基礎及理據，以平衡所有受影響人士及持份者的利益。

運輸及房屋局
2015 年 7 月