

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）最新的執行情況及成效。

背景

2. 為加強管制在公共租住屋邨（公共屋邨）與衛生相關的違規行為，及培養租戶和戶籍內認可住客的公民責任感，香港房屋委員會（房委會）於2003年8月通過實施扣分制。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. 就在公共屋邨執行扣分制，當房屋署職員發現不當行為而且掌握充分證據時，他們會對這些公屋住戶採取行動，包括發出《糾正違例事項通知書》及書面警告，發出《扣分通知便條》以及採取扣分行動。若所發現的不當行為涉及法定罪行，房屋署職員除執行扣分外，亦獲授權向干犯者發出《定額罰款通知書》。至於已外判管理的公共屋邨，物業管理服務公司職員則會協助發出《糾正違例事項通知書》及《扣分通知便條》，以便房屋署職員根據所干犯不當行為發出警告或扣分。

4. 我們於 2014 年 2 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例吸煙、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之成效。

整體執行成效

5. 扣分制於 2003 年起實施後，公共屋邨環境衛生大為改善，因此廣受公屋租戶歡迎和支持。據 2014 年公營房屋住戶綜合統計調查結果顯示，絕大部份（94%）租戶都知悉扣分制，而 65% 表示罰則合理。在屋邨公用地方整體清潔衛生狀況方面，滿意程度高達 75%，對比 2002 年的 46% 及 2003 年的 52%，升幅顯著。

6. 扣分制實施後至 2014 年 12 月底為止，共錄得扣分個案 25 042 宗，涉及 22 423 戶，當中約 4 610 宗（18.4%）扣分個案仍然有效，1 505 戶（6.7%）累計被扣 10 分或以上；而累計達 16 分或以上者有 70 戶，其中三戶自願交還公屋單位，房屋署發出《遷出通知書》54 份，而基於特殊理由暫緩發出《遷出通知書》的個案有 13 宗。扣分制的執行結果詳見附件二。

7. 關於未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物和在公眾地方非法賭博的不當行為，自 2009 年以來數字一直下跌，前者於 2009 年錄得約 680 宗，至 2014 年下跌至約 570 宗；後者於 2009 年錄得 460 宗，至 2014 年下跌至 250 宗。以上不當行為的減少，主要由於房屋署加強執法行動，達到警惕作用；以及房屋署多年來廣泛宣傳和教育推廣之效。

8. 有關在公眾地方亂拋垃圾而扣分的個案，從 2013 年的 130 宗增至 2014 年的 140 宗。高空拋擲可造成危險或人身傷害物件的扣分個案於 2013 年錄得 9 宗，至 2014 年增至 15 宗。這些數字顯示，居民在署方廣泛宣傳和推廣下，積極向署方舉報不當行為；此外，亦反映署方堅決盡力打擊這些不當行為。

三項最常見的不當行為

9. 由 2014 年 1 月至 12 月期間，在各項不當行為扣分個案當中，涉及違例吸煙者約 1 300 宗，屬最常見的不當行為，其他最常見的不當行為包括未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物（570 宗），以及高空擲物（170 宗）。由於這三類不當行為在扣分個案當中所佔比例較大，在損害環境衛生和涉及公眾安全方面亦有較大影響，會引起公眾關注，因此，下文將進一步闡述房屋署在這三個範疇上的行動。

違例吸煙

10. 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（禁煙區¹）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。為加強打擊此類不當行為，除管理屋邨

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、所有室內工作間和室內公眾場所，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%。

的職員就此不當行為採取行動外，房屋署同時派遣了特遣隊²到各公共屋邨，包括管理已外判的公共屋邨，採取打擊此類不當行為的行動。由 2009 年 9 月至 2014 年 12 月期間，我們除對在屋邨公用地方吸煙的 6 410 個租戶扣分之外，亦發出 1 672 張《定額罰款通知書》予在禁煙區吸煙的違例者。

管制養狗

11. 公共屋邨人口稠密，違規養狗會影響環境衛生，對租戶造成滋擾。因此租約訂明凡未經房委會事先書面批准，不得飼養狗隻或禽畜。除(a)按「可暫准原則」³所容許的狗隻；(b)視障或聽障租戶所養的服務犬；以及(c)極需以狗為伴作精神支柱的租戶外，公共屋邨一律禁止養狗。房屋署一旦發現未經准許而養狗的租戶，便會不予警告而被扣五分。

12. 自 2009 年底以來，房屋署針對違規養狗實行一連串加強措施⁴，以保持公共屋邨居住環境清潔和寧靜。其後依據審計署於 2010 年發表的《寵物監管報告》，漁農自然護理署已同意把已事先簽署書面同意的公共屋邨狗主的牌照資料轉交房屋署核對。自加強措施實施後，在 2014 年內約有 570 個租戶因違規養狗而被扣分，而按「可暫准原則」容許養狗的數目已由 2003 年的約 13 300 隻，減至 2014 年 12 月底的約 4 200 隻。

² 特遣隊由房屋署職員組成，專為加強打擊違反扣分制的行為而設，在每個區域均設置了一隊。

³ 2003 年，房委會資助房屋小組委員會通過推行一次性的「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的小狗，直至該狗隻自然去世為止(見 SHC 35/2003 號文件)。

⁴ 加強措施包括對根據「可暫准原則」為狗隻牌照續期的規定作出更嚴格的規管、在屋邨層面加強職員巡邏和執法行動、在區域層面加強巡邏和偵察違規養狗，以及加強宣傳。

高空擲物

13. 為進一步遏止高空擲物，房屋署自 2006 年起按照不當行為的嚴重程度對違例租戶扣 7 或 15 分，即若高空擲物破壞環境衛生，會被扣 7 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。

14. 為有效打擊這類不當行為，房屋署自 2009 年起採取積極措施，包括(a) 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，宣傳反高空擲物的訊息；(b) 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(c) 在區域層面派遣屋邨職員加緊巡邏和視察。由 2009 年至 2014 年間，房屋署已對 1 069 名觸犯這不當行為的干犯租戶扣分，房屋署亦對他們同時採取檢控行動，當中約 500 宗個案被定罪。

未來路向

15. 扣分制的實施，廣受公屋租戶的歡迎和支持。房屋署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、海報及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。

16. 請委員備悉實施扣分制的最新情況。

運輸及房屋局
2015 年 4 月

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	未經業主書面同意而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 2014 年 12 月 31 日被扣分租戶的數目

3-9 分		10-15 分		≥ 16 分 ¹		總數	
累計	有效 ³	累計	有效 ³	累計	有效 ³	累計	有效 ³
20 918	4 392	1 435	215	70	3	22 423	4 610

扣分制概要 (2003 年 8 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日)

不當行為類別		警告 ²	扣分個案 ³
A1	在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外)	698	14
A2	在窗外或露台掛放地拖	1 767	2
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	564	30
A4	抽氣扇滴油	24	0
B1	亂拋垃圾	-	6 153
B2	隨地棄置垃圾, 如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	30
B3	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	-	3 910
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	1 871	30
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	-	9 417
B11	造成噪音滋擾	142	87
B12	在公眾地方非法賭博	-	1 959
B13	冷氣機滴水	440	67

¹ 自 2003 年實施扣分制以來, 房委會共發出 54 份《遷出通知書》, 其中 3 份在 2014 年發出。

² 警告機制適用於 12 項較次要的不當行為, 過往曾兩度簡化, 詳情如下:

時間

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

³ 所扣分數將於兩年有效期屆滿後註銷。

	不當行為類別	警告	扣分個案
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	1 198
C2	在公眾地方吐痰	-	1 444
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	-	4
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	118	65
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	-	48
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	38
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	232	181
C12	把出租單位作非法用途	-	239
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	98
	總數	5 898	25 042