

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)702/14-15(07)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2015年4月14日舉行的會議

立法會秘書處就"屋邨管理扣分制" 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供關於屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")的最新背景資料，並概述房屋事務委員會(下稱"事務委員會")委員就有關課題所提出的意見及關注事項。

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。扣分制的適用範圍已擴大至涵蓋影響環境衛生及屋邨管理的常見不當行為。扣分制所涵蓋的28項不當行為一覽表(按有關行為對環境衛生或屋邨管理所造成影響的嚴重程度分類)載於**附錄I**。

3. 租戶及認可人士如被發現在所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16分，房委會會透過發出"遷出通知書"終止其租約。

整體執行成效

4. 截至2013年12月，當局錄得約22 500宗扣分個案，涉及約20 200個租戶，當中約4 370宗(19%)扣分個案仍然有效。有1 350戶(7%)因觸犯兩項或以上不當行為而累計被扣10分或以上。已被扣16分或以上的67戶當中，3戶已自願交還其公共租住

房屋(下稱"公屋")單位。房委會已發出51份遷出通知書¹，並基於特殊理由暫緩就13宗個案發出遷出通知書。扣分制的執行結果詳見**附錄II**。

5. 政府當局在2014年3月表示，與公眾衛生相關的不當行為(例如違例吸煙、亂拋垃圾及吐痰)的個案持續下降。此3項不當行為的扣分個案由2009年約1 300宗、400宗和80宗，分別大幅下降至2013年的990宗、130宗和9宗。另一方面，觸犯與屋邨管理有關的不當行為(例如"高空擲物"及"把出租單位作非法用途")的扣分個案，則由2009年約80宗和20宗，分別增加至2013年的160宗和90宗。

6. 根據"2013年公營房屋住戶綜合統計調查"，96%租戶認識扣分制，而67%租戶認為罰則合理。租戶對公共屋邨公用地方整體清潔和衛生狀況的滿意程度上升至73%，而在2002年及2003年則分別為46%和52%。

事務委員會進行的商議工作

7. 自扣分制於2003年實施以來，當局每年均會向事務委員會匯報扣分制的最新進展。當局最近一次是在2014年3月3日事務委員會會議上，向委員匯報扣分制的最新進展。委員在2013年3月4日及2014年3月3日的會議上所提出的主要意見和關注事項綜述於下文各段。

根據扣分制終止租戶租約

個別家庭成員所犯的不當行為

8. 委員普遍認為除非個案涉及把單位作非法用途的不當行為，否則要整個家庭為個別家庭成員所犯的不當行為負責並不公平。他們認為，犯了不當行為的人士固然應該要為此負責並受到懲罰，但這不應影響其他家庭成員繼續在公屋單位居住的權利。

9. 關於委員建議只刪除犯了不當行為的人士的公屋戶籍，政府當局回應時表示，扣分制的目的並不是終止租約，而

¹ 應事務委員會在2014年3月3日會議上的要求，政府當局在2014年8月12日就該51份遷出通知書的最新執行情況提供資料(請參閱立法會[CB\(1\)1915/13-14\(02\)](#)號文件)。在該51份遷出通知書中，28戶已被收回單位；3個租戶因社會因素而獲重批租約；16個租戶經聆訊後獲上訴委員會撤銷遷出通知書；另有4宗個案正等候上訴聆訊。

是改變犯了不當行為的租戶的行為。在處理有關事宜上，來自家庭的壓力更為有效。

精神上無行為能力的家庭成員所犯的不當行為

10. 關於如何處理家中有自閉症或精神上無行為能力的成員的住戶造成滋擾的個案，事務委員會認為當局不宜向該等住戶扣分，因為此舉無法從源頭處理這類住戶觸犯不當行為的問題。委員認為房屋署應聘請社會工作者(下稱"社工")處理有關個案，或把此類個案轉介社會福利署(下稱"社署")轄下的綜合家庭服務中心跟進。委員要求房屋署就將個案轉介綜合家庭服務中心處理制訂清晰的準則和指引，並成立社工隊，以便更有效處理需要介入和專業支援的個案。

11. 政府當局解釋，由於觸犯不當行為人士的社會福利需要(如有的話)有很大差異，房屋署不宜自行成立專責的社工隊。房屋署會借助社署現有的專業知識和資源，為有需要的人士提供協助。

上訴機制

12. 部分委員詢問在扣分制下設立的上訴機制的運作情況。政府當局表示，違規者可要求職級較高的人員重新考慮其個案及／或向上訴委員會提出上訴。上訴委員會由行政長官委任，由約100名來自不同專業(包括律師、學者、區議會議員及地區代表)的成員組成。當局會選派3名委員會成員，獨立處理每宗上訴個案。

扣分制下的不當行為

高空擲物

13. 就委員關注到當局採取甚麼執法行動以遏止高空擲物的行為，政府當局表示，當局已在高空擲物事件發生率甚高的公共屋邨，配置流動數碼監察系統。與此同時，當局已派遣特別任務隊偵察涉嫌違規者。

飼養狗隻

14. 部分委員詢問房屋署如何評估租戶是否需要狗隻以作為精神支柱，亦問及房屋署會否考慮放寬飼養寵物的限制。政府當局回應時表示，房屋署其實已批准多宗飼養狗隻的申請，

而獲批准的申請均附有相關的醫生證明書。此外，租戶亦可飼養金魚、已閹割的貓隻和倉鼠等家庭小寵物，無須向房屋署提出申請。

在公用地方吸煙

15. 部分委員指出，他們接獲越來越多公屋住戶投訴指鄰居在家中吸煙時家門大開，令走廊瀰漫煙味，造成滋擾。由於需要搜集證據執法，但房屋署人員到達現場時煙味可能已經消散，他們關注房屋署難以對這類行為採取執法行動。政府當局回應時表示，當局會繼續透過宣傳和教育活動，向租戶灌輸改變這些行為習慣的意識，同時亦會嚴格執行扣分制，以處理吸煙造成的滋擾。

立法會質詢

16. 郭偉強議員及陳健波議員分別於2013年4月24日及7月3日的立法會會議上就扣分制提出質詢。該等質詢所涵蓋的事宜包括：因被裁定高空擲物而被扣分的公屋住戶向房屋署提出上訴及上訴得直的個案數目；以及政府當局會否加強執行扣分制，包括加派人手進行主動巡查、強化高空擲物監察系統、嚴格處理違規個案及施加懲罰，以及加強宣傳扣分制。立法會質詢及政府當局所作回應的超連結載於**附錄III**。

最新發展

17. 政府當局將在2015年4月14日的事務委員會會議上，向委員簡報扣分制的最新進展和成效，並就外判公共屋邨的管理工作對執行扣分制的影響，向委員作出匯報。

相關文件

18. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年4月10日

屋邨管理扣分制(下稱"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*	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(下稱"房委會")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，才實行扣分。

資料來源：參閱立法會 [CB\(1\)984/13-14\(06\)](#)號文件

截至2013年12月31日被扣分租戶的數目

3-9分		10-15分		≥ 16分 ²		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 ³	扣分個案 ⁴
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)

² 自2003年實施扣分制以來，房委會共發出51份遷出通知書。其中36份是於過去5年(2009-2013)發出，即平均每年發出7份，而2013年則發出9份遷出通知書。

³ 警告機制適用於12項次要的不當行為。該機制過往曾兩度簡化，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3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

⁴ 所扣分數於兩年有效期屆滿後註銷。

不當行為類別		警告 ³	扣分個案 ⁴
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	損毀或盜竊房委會財物	-	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

資料來源：參閱立法會 [CB\(1\)984/13-14\(06\)](#) 號文件

³ 警告機制適用於12項次要的不當行為。該機制過往曾兩度簡化，詳情如下 □□

時期	警告機制
2003年8月1日至2004年12月31日	包含3次警告(一次口頭和兩次書面)
2005年1月1日至2006年12月31日	包含兩次警告(一次口頭和一次書面)
2007年1月1日至今	僅有一次書面警告

⁴ 所扣分數於兩年有效期屆滿後註銷。

屋邨管理扣分制

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2013年3月4日	政府當局就"屋邨管理扣分制"提供的文件(立法會 CB(1)619/12-13(06)號文件) 立法會秘書處就"屋邨管理扣分制"擬備的最新背景資料簡介 (立法會 CB(1)619/12-13(07)號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1390/12-13號文件)
房屋事務 委員會	2014年3月3日	政府當局就"屋邨管理扣分制"提供的文件(立法會 CB(1)984/13-14(06)號文件) 立法會秘書處就"屋邨管理扣分制"擬備的最新背景資料簡介 (立法會 CB(1)984/13-14(07)號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1505/13-14號文件)

相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2013年4月24日	郭偉強議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201304/24/P201304240207.htm
2013年7月3日	陳健波議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201307/03/P201307030305.htm