

2016 年 6 月 6 日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會
屋邨管理扣分制

目的

本文件旨在向委員匯報屋邨管理扣分制(扣分制)最新的執行情況及成效，包括有關打擊違例吸煙、違規飼養動物及非法賭博三項不當行為所採取的措施之成效。

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。現時扣分制共涵蓋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，即所扣分數會於兩年有效期屆滿後註銷。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. 當房屋署職員發現不當行為而且掌握充分證據時，他們會對觸犯不當行為的公屋租戶採取行動，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》。至於已外判物業管理的公共屋邨，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的不當行為向干犯者發出警告或扣分。

整體執行成效

4. 自 2003 年開始實施扣分制後，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 2015 年公營房屋住戶綜合統計調查結果顯示，絕大部份(93%)租戶都知悉扣分制，而 70%表示扣分罰則和終止租約的阻嚇措施合理。在屋邨公用地方整體清潔衛生狀況方面，滿意程度高達 74%，對比 2002 年的 46%及 2003 年的 52%，升幅顯著。

5. 扣分制實施後至 2015 年 12 月底為止，共錄得扣分個案 27 495 宗，涉及 24 408 戶，當中 4 721 宗(17.2%)扣分個案仍然有效。在公屋租戶的認同及配合下，扣分制已推行了十多年，累計被扣分達 16 分或以上者只有 74 戶，當中三戶自願交還公屋單位；房屋署共發出了《遷出通知書》58 份，而基於特殊理由暫緩發出《遷出通知書》的個案有 13 宗。扣分制在過去三年的執行結果詳見附件二。

警告機制適用的不當行為

6. 警告機制適用於 12 項較輕微的不當行為。在 2015 年，租戶在書面警告所訂定之寬限期內沒有糾正不當行為的重犯個案比率為 15.7%，這數據遠低於 2013 年及 2014 年所錄得的重犯個案比率（分別為 38%及 41%）。重犯個案比率大幅下跌，充分顯示扣分制在公眾教育方面的成效。

7. 在 2015 年，干犯「冷氣機滴水」的數字比較過去兩年有顯著上升。相較 2013 年及 2014 年，因這項目所發出警告信由 40 宗及 73 宗增至 2015 年的 341 宗，而扣分個案則有 18 宗，與過去兩年數字相若。干犯這不當行為的數字雖然有所增加，但扣分個案數字卻仍然維持在低水平，反映了警告機制在公眾教育方面的成效及租戶的配合。

警告機制不適用的不當行為

8. 至於 16 項較嚴重及警告機制不適用的不當行為，整體扣分個案從 2014 年的 2 477 宗減少至 2015 年的 2 374 宗。然而，B 類不當行為中的 B1「亂拋垃圾」、B3「未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物」及 B12「在公眾地方非法賭博」這三項不當行為個案卻錄得輕微上升。總的來說，房屋署一方面藉廣泛宣傳和教育，加強租戶對公民責任的意識，另一方面也獲得他們配合舉報，以打擊各種不當行為。

三項扣分個案數字最高的不當行為

9. 由 2015 年 1 月至 12 月期間，在 16 項較嚴重不當行為扣分個案當中，涉及「違例吸煙」約有 1 159 宗，屬個案數字最高的不當行為。其次為「未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物」(602 宗)，以及「在公眾地方非法賭博」(262 宗)。由於這三類不當行為在扣分個案當中所佔比例較大，在損害環境衛生及造成滋擾方面影響亦較廣，公眾較為關注，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禁煙區的露天地方吸煙的公共屋邨租戶，則只會被扣分。為加強打擊此類不當行為，除管理屋邨的職員就此不當行為採取行動外，房屋署同時亦派遣了特遣隊²到各公共屋邨，包括已外判物業管理的公共屋邨，採取打擊此類不當行為的行動。過去三年，我們除對在屋邨公用地方吸煙的 3 453 個租戶扣分之外，亦發出 872 張《定額罰款通知書》予在禁煙區吸煙的違例者。

未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物

11. 公共屋邨人口稠密，違規飼養動物會影響環境衛生，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(一)按「可暫准原則」³所容許的狗隻；(二)視障或聽障租戶所養的服務犬；以及(三)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. 針對違規養狗，房屋署已有一連串嚴謹管制措施，以保持公共屋邨居住環境清潔和寧靜。該等措施包括加強特別任務隊巡邏和偵察違規養狗；以及透過房屋資訊

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%。

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型狗隻，直至該狗隻自然去世為止。

台、電台廣播、海報加強宣傳。在 2015 年內約有 602 個租戶因違規養狗而被扣分。另外，於 2015 年 12 月底，按「可暫准原則」獲批飼養的狗隻及獲酌情批准飼養的引路犬及伴侶犬之數目合共約有 2 800 隻。

在公眾地方非法賭博

13. 在公眾地方非法賭博，對居住環境和公共秩序均產生不良影響。為了遏止公眾地方出現這種不恰當的活動，自 2007 年 10 月起，「在公眾地方非法賭博」這項不當行為已被納入扣分制。公屋租戶在所住公共屋邨非法賭博而被定罪，將被扣 5 分。在過去三年，每年觸犯這項不當行為而被扣分的違規者平均約為 270 名。

14. 為了有效地打擊這種不當行為，房屋署已實行以下加強措施，包括(一)在黑點加強護衛巡邏、(二)在適合地點安裝閉路電視監控系統；以及(三)借助警方根據《賭博條例》(第 148 章)作出逮捕。房屋署將繼續與當區警署保持緊密聯繫，監察情況。

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、違規飼養動物和非法賭博等問題，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
2016 年 6 月

屋邨管理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	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
----	-------------------

* 針對這些不當行為訂立警告機制為：初犯者會被書面警告一次，如干犯者在警告後第二次觸犯或其後再觸犯同一項不當行為時，房屋署會進行扣分。

過去三年屋邨管理扣分制概要
(2013年1月1日至2015年12月31日)

不當行為類別		2013		2014		2015	
		發出警告	扣分個案 [#]	發出警告	扣分個案 [#]	發出警告	扣分個案 [#]
A1	在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外)	21	0	54	9	48	15
A2	在窗外或露台掛放地拖	1	1	2	0	1	0
A3	在窗、露台或樓宇外牆 放置滴水物件	11	5	9	4	51	7
A4	抽氣扇滴油	1	0	0	0	1	0
B1	亂拋垃圾	—	129	—	140	—	161
B2	隨地棄置垃圾，如棄置 於電梯大堂或無蓋垃圾 桶內等	—	2	—	6	—	3
B3	未經業主書面同意而在 出租單位內飼養動物	—	608	—	569	—	602
B4	任由攜帶之動物及禽畜 隨處便溺，弄污公眾地 方	—	0	—	0	—	1
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓 梯通道，妨礙清潔工作	24	5	10	7	28	6
B8	在公眾地方煲蠟	—	0	—	0	—	0
B9	積存污水導致蚊患	0	0	0	0	0	0
B10	在屋邨公用地方吸煙或 攜帶燃着的香煙	—	987	—	1307	—	1159
B11	造成噪音滋擾	9	4	3	5	1	3
B12	在公眾地方非法賭博	—	314	—	246	—	262
B13	冷氣機滴水	40	17	73	19	341	18
C1	高空拋擲破壞環境衛生	—	164	—	155	—	126

不當行為類別		2013		2014		2015	
		發出警告	扣分個案 [#]	發出警告	扣分個案 [#]	發出警告	扣分個案 [#]
	的物件						
C2	在公眾地方吐痰	—	9	—	10	—	7
C3	在公眾地方便溺	—	2	—	0	—	1
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	—	0	—	2	—	1
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	22	14	14	11	19	15
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	1	0	0	0	0	0
C7	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	0	0	0	0	0	0
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	—	3	—	0	—	0
C9	非法擺賣熟食	—	1	—	3	—	0
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	—	10	—	3	—	1
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	11	12	6	10	14	15
C12	把出租單位作非法用途	—	91	—	21	—	30
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	—	9	—	15	—	20
	總數	141	2387	171	2542	504	2453

[#] 所扣分數會於兩年有效期屆滿之後註銷。