

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)988/15-16(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2016年6月6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")近年討論有關課題時，委員所提出的意見及關注事項。

背景

2. 為加強管制公共租住房屋(下稱"公屋")屋邨內有關衛生的違規事項，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犯了不當行為會被扣分，所扣分數的有效期為兩年。若租戶在兩年內累計被扣16分，房委會會發出遷出通知書終止其租約。

整體執行成效

4. 自扣分制實施後至2014年12月底為止，房委會共錄得25 042宗扣分個案，涉及22 423戶，當中約4 610宗(18.4%)個案仍然有效。在這些個案中，有1 505戶(6.7%)累計被扣10分或以上，而在已累計被扣16分或以上的70戶當中，3戶已自願交還其公屋單位。房委會已發出54份遷出通知書，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2015年4月表示，涉及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這兩項不當行為的個案持續下跌，前者由2009年的大約680宗，下跌至2014年的大約570宗；後者由2009年的460宗，下跌至2014年的250宗。另一方面，有關在公眾地方亂拋垃圾的扣分個案，則由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的物件的扣分個案，亦由2013年的9宗增至2014年的15宗。

6. 根據"2014年公營房屋住戶綜合統計調查"，有94%的租戶知悉扣分制，而有65%的租戶表示罰則合理。租戶對屋邨公用地方整體清潔和衛生狀況的滿意程度上升至75%，而2002年及2003年則分別為46%和52%。

房屋事務委員會的商議工作

7. 當局最近一次是在2015年4月14日的事務委員會會議上，向事務委員會匯報扣分制的最新進展。委員在2013年3月4日、2014年3月3日及2015年4月14日會議上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，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。委員認為，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，因此他們要求政府當局認真檢討扣分制。

9. 政府當局回應時表示，公屋單位以家庭而不是以個人為基礎編配。根據房委會所訂的租約條款，租戶除要為自己的行為負責外，亦須為其家庭成員的行為負責。政府當局向委員保證，當局會繼續在保障公屋租戶利益與確保扣分制發揮阻嚇作用之間取得平衡，並會適當地因應市民的意見，定期檢討扣分制。

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犯上不當行為的問題。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，由於犯了不當行為的人士的社會福利需要(如有的話)可能有很大差異，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. 部分委員問及在扣分制下所設立的上訴機制。政府當局表示，違規者可向上訴委員會(房屋)提出上訴，由上訴委員會就他們的個案進行聆訊。上訴委員會在個別考慮每宗上訴個案後，可基於特別理由(例如高齡、精神狀況或在某些個案中上訴人須承諾不會再犯任何不當行為等)，撤銷已發出的遷出通知書。

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屋屋邨，配置流動數碼閉路電視監察系統。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。

根據扣分制處理違規吸煙行為

15. 部分委員問及針對在公屋屋邨公用地方違規吸煙的執法行動。他們關注到房屋署人員難以搜集證據以就違規吸煙行為採取執法行動，因為有關人員到達現場時煙味可能已經消散。

16. 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。根據《定額罰款(吸煙罪行)條例》，租戶如被發現在所居住屋邨的法定禁煙區內吸煙，除了被扣分外，有關人員亦會向其發出定額罰款通知書。租戶如被發現在屋邨內其他並非指定為法定禁煙區的露天地方吸煙，則只會被扣分。

立法會質詢

17. 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租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、嚴格處理違規個案和就違規個案施加懲罰，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

18. 政府當局將在2016年6月6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。

相關文件

19. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年5月31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\(1\)702/14-15\(06\)](#)號文件

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

³ 所扣分數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	損毀或盜竊房委會財物	-	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

資料來源：參閱立法會 [CB\(1\)702/14-15\(06\)](#) 號文件

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) 政府當局就委員在會議上提出的跟進事 項所作的綜合回應 (立法會 CB(1)1915/13-14(02) 號 文 件 第13段)

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2015年4月14日	政府當局就"屋邨管理扣分制"提供的文件 (立法會 CB(1)702/14-15(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)702/14-15(07)號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)883/14-15號文件) 政府當局就屋邨管理扣分制提供的補充 文件(跟進文件) (立法會 CB(1)1109/14-15(01)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