

2018 年 5 月 7 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香港房屋委員會（房委會）執行屋邨管理扣分制（扣分制）的最新情況；以及因應委員在早前討論扣分制事宜時表達的關注，向委員匯報房委會准許公共租住屋邨（公共屋邨）住戶成為寄養家庭，飼養接受訓練的導盲幼犬的試驗計劃。

扣分制

背景

2. 房委會於 2003 年實施扣分制，以加強管制公共屋邨與衛生相關的違規行為，以及促進租戶和戶籍內認可住客的公民責任感。目前，扣分制的範圍涵蓋 28 項影響環境衛生和屋邨管理常見的不當行為（詳見附件一）。租戶及認可住客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。住戶凡在兩年內累計有效分數達 16 分，房委會會發出「遷出通知書」，終止該戶的租約。

執行成效

3. 扣分制被視為一項有效的公共屋邨管理措施，有助遏止有關環境衛生及屋邨管理方面的不當行為，獲得公屋租戶廣泛的肯定和支持。根據 2017 年公營房屋住戶綜合統計調查，絕大多數租

戶（95%）都知悉扣分制；而屋邨公用地方整體清潔衛生狀況的滿意程度，對比 2002 年實施扣分制之前的 46%，大幅上升至 2017 年的 72%。

4. 扣分制實施後，截至 2017 年 12 月底，我們共錄得扣分個案 32 075 宗，涉及 28 062 戶（見附件二），其中 4 246 戶（15%）被扣的分數仍然有效；累計有效分數 16 分或以上者則有 84 戶，其中三戶自願交回公屋單位，66 戶獲發「遷出通知書」，基於特殊理由而獲暫緩發出「遷出通知書」的則有 15 戶。

5. 就 12 項設立了警告機制的不當行為，發出書面警告的總數由 2015 年及 2016 年的 504 宗和 317 宗，下降至 2017 年的 205 宗。至於警告機制並不適用的 16 項不當行為，大部份的扣分項目數字與往年相若。大部分的扣分個案涉及「在屋邨公共地方吸煙」、「在出租單位內飼養動物」及「高空擲物」三項不當行為，並對公眾安全或衛生環境影響較大，詳情將在下文闡述。

在屋邨公共地方吸煙

6. 在公共屋邨的公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙為扣分制下的不當行為，違者會被扣五分。租戶倘被發現在其現居公共屋邨的法定禁煙區內吸煙，房屋署除扣分外，亦會按 2009 年 9 月通過的《定額罰款（吸煙罪行）條例》（第 600 章），同時向該違例人士發出《定額罰款通知書》。為加強打擊此類不當行為，除屋邨管理人員外，房委會亦會派遣特別任務隊¹到各公共屋邨，採取執法及管制行動。

在出租單位內飼養狗隻

7. 公共屋邨人口稠密，違規飼養狗隻可能會影響環境衛生及對租戶造成滋擾。因此，租約訂明，凡未經房委會事先書面批准，

¹ 為加強打擊違反扣分制的行為而設的特別任務隊由房屋署職員組成，每個屋邨管理區域均有一隊。

不得飼養狗隻或禽畜；一般而言，除了（一）按「可暫准原則」²獲准飼養的狗隻；和（二）服務犬³之外，公共屋邨一律禁止養狗。租戶若被發現未經准許而飼養狗隻，便會不予警告而被扣五分。因這項不當行為而被扣分的個案於 2017 年共有 595 宗；按「可暫准原則」容許飼養的狗隻數目，則由 2003 年約 13 300 隻減至 2017 年 12 月底約 1 200 隻。

高空擲物

8. 高空擲物違規者會按事故的嚴重程度被扣 7 分、15 分、或被直接終止租約。此類扣分個案於 2017 年共有 163 宗。房委會會繼續致力推行打擊此類不當行為的措施，包括（一）透過房屋資訊台、海報及屋邨管理諮詢委員會（邨管諮詢委員會）伙拍非政府機構舉辦活動，宣傳反高空擲物的訊息；（二）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規者；以及（三）在區域層面派遣屋邨人員加強巡邏和視察，為租戶提供一個安全的生活環境。

飼養導盲幼犬試驗計劃

9. 在 2017 年 5 月 9 日立法會房屋事務委員會會議有關扣分制的討論中，委員建議房屋署考慮准許租戶在公共屋邨單位飼養受訓中的導盲幼犬。社會亦有意見，希望政府透過導盲犬服務，向視障人士提供更適切的復康服務，並協助正在接受訓練的導盲幼犬適應公共屋邨的生活環境，以便利牠們日後與公共屋邨的使用者進行配對。

² 房委會資助房屋小組委員會在 2003 年通過推行一次性的「可暫准原則」安排，容許租戶繼續飼養於 2003 年 8 月 1 日前已在公屋單位內的小型狗隻，直至該狗隻自然去世為止。

³ 服務犬包括視障租戶所養的引路犬，以及有強烈特殊需要而需以狗為伴作精神支柱的租戶所養的伴侶犬。

10. 為回應有關意見，房屋署於2018年初推行了屋邨飼養導盲幼犬試驗計劃，目的為檢視（一）公共屋邨的環境是否適合飼養和訓練導盲幼犬；（二）公共屋邨居民對計劃的接受程度；（三）該計劃會否對居民造成滋擾；及（四）管理措施能否有效解決相關問題。

11. 此項試驗計劃已啟動。在計劃下，兩間主要給視障人士提供導盲犬服務的導盲犬機構⁴已初步建議了八條適合試行計劃的公共屋邨⁵，並會出席該些邨管諮詢委員會會議，簡介計劃內容，尋求邨管諮詢委員會的支持。兩間機構會在收集邨管諮詢委員會的意見後，在該八條屋邨中選出兩個租戶成為義務導盲幼犬寄養家庭。

12. 房屋署預計，獲選成為導盲幼犬寄養家庭的租戶，可於2018年中獲批在其單位內飼養接受訓練的導盲幼犬，為期約一年。

未來路向

13. 房委會會繼續採取積極措施遏止扣分制下的不當行爲，並透過不同渠道加強宣傳，以促進租戶的公民責任感，及維持公共屋邨雅潔寧靜的居住環境。飼養導盲幼犬的初步試驗計劃完結後，房屋署會檢視及制訂推行有關計劃的未來路向。

14. 請委員備悉扣分制及飼養導盲幼犬試驗計劃的最新執行情況。

運輸及房屋局

2018年4月

⁴ 香港導盲犬協會及香港導盲犬服務中心。

⁵ 該八條屋邨為：翠屏南邨、牛頭角下邨、秀茂坪邨、葵涌邨、怡明邨、愛東邨、油塘邨及石硶尾邨。

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	在屋邨公共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
----	-------------------

* 這些不當行為訂立了警告機制，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，房屋署會進行扣分。

屋邨管理扣分制概要

不當行為類別	2015		2016		2017		自實施扣分制以來的累積數字*	
	發出警告	扣分個案 [#]	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)	48	15	60	7	15	9	821	45
A2 在窗外或露台掛放地拖	1	0	2	0	2	0	1 772	2
A3 在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	51	7	30	4	16	5	661	46
A4 抽氣扇滴油	1	0	0	0	0	0	25	0
B1 亂拋垃圾	-	161	-	137	-	141	-	6 592
B2 隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	3	-	9	-	3	-	45
B3 未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	-	602	-	552	-	595	-	5 659
B4 任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方	-	1	-	0	-	0	-	3
B7 棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	28	6	22	8	15	5	1 936	49
B8 在公眾地方煲蠟	-	0	-	0	-	0	-	0
B9 積存污水導致蚊患	0	0	1	0	0	0	2	1
B10 在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	1159	-	1041	-	1 104	-	12 721
B11 造成噪音滋擾	1	3	12	11	10	11	165	112
B12 在公眾地方非法賭博	-	262	-	233	-	214	-	2 668
B13 冷氣機滴水	341	18	137	25	113	35	1 031	145
C1 高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	126	-	117	-	154	-	1 595
C2 在公眾地方吐痰	-	7	-	12	-	17	-	1 480

不當行為類別	2015		2016		2017		自實施扣分制以來的累積數字*			
	發出警告	扣分個案 [#]	發出警告	扣分個案 [#]	發出警告	扣分個案 [#]	發出警告	扣分個案 [#]		
C3 在公眾地方便溺	-	1	-	6	-	2	-	22		
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	-	1	-	1	-	1	-	7		
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	19	15	42	31	18	9	197	120		
C6 拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	0	0	3	0	0	0	29	3		
C7 損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	0	0	0	0	1	0	16	1		
C8 把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	0	-	0	-	1	-	9		
C9 非法擺賣熟食	-	0	-	0	-	1	-	49		
C10 損毀或盜竊房屋委員會財物	-	1	-	2	-	8	-	49		
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	14	15	8	10	15	13	269	219		
C12 把出租單位作非法用途	-	30	-	11	-	16	-	296		
D1 高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	20	-	10	-	9	-	137		
	總數		504	2453	317	2227	205	2 353	6 924	32 075

* 累積數字由 2003 年 8 月 1 日扣分制實施起計，截至 2017 年 12 月 31 日。

所扣分數會於兩年有效期屆滿之後註銷。