

2019年5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香港房屋委員會（房委會）執行屋邨管理扣分制（扣分制），及准許公共租住屋邨（公共屋邨）租戶作為寄養家庭飼養導盲幼犬的試驗計劃的最新情況。

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. 扣分制是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，一直廣受租戶認同和支持。

4. 扣分制實施後，截至2018年12月底，房委會共有34 786宗扣分個案，涉及30 212戶（見 附件二），其中4 682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90戶，其中三戶自願交回公屋單位，72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 2016 年的 317 宗，逐漸下降至 2017 年的 205 宗及 2018 年的 192 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，當中「在屋邨公共地方吸煙」、「高空擲物」及「在出租單位內飼養動物」這三項不當行為佔扣分個案數目較多，亦對公眾安全及衛生環境有嚴重影響，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》。為持續打擊此類不當行為，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。有關扣分個案由 2017 年的 1 104 宗增加至 2018 年的 1 404 宗。

高空擲物

7. 高空擲物不但影響環境衛生，而且危害公共屋邨租戶安全，因而一直是租戶主要關注的事項之一。為遏止公共屋邨住戶高空擲物，房委會會在扣分制下，按照嚴重程度，對高空擲物的租戶扣 7 分或 15 分。至於高空擲物造成嚴重危險或人身傷害的違法行為，房委會會引用《房屋條例》第 19(1)(b) 條的規定即時終止該戶的租約。

8. 為有效打擊這類不當行為及保障公眾安全，房委會自 2009 年起一直採取積極措施²。因應委員於早前討論扣分制事宜時所表達的關注，房委會在 2018 年將監察系統由 191 個增加至 327 個，以加強監控高空擲物。這類扣分個案由 2017 年的 163 宗略增至 2018 年的 167 宗。

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。

² 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。

在出租單位內飼養狗隻

9. 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，不得飼養狗隻或禽畜。一般而言，除了（一）按「可暫准原則」³獲准飼養的狗隻；和（二）服務犬⁴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2018年有553宗，與過去兩年相若。於2018年12月底，按「可暫准原則」容許飼養的狗隻數目，已由2003年約13 300隻減至約500隻。

飼養導盲幼犬試驗計劃的進展

10. 鑑於社會人士對導盲幼犬服務的發展日益關注，房屋署於2018年初展開在公共屋邨飼養導盲幼犬的試驗計劃。參與的兩間導盲犬機構⁵已在相關屋邨的屋邨管理諮詢委員會簡介計劃及安排宣傳活動。截至目前，兩間機構已各自選定一個寄養家庭，待有合適的幼犬，便會提供給他們寄養，為期約一年。

未來路向

11. 房委會會繼續採取積極措施遏止扣分制下的不當行為，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。此外，房屋署會就飼養導盲幼犬的初步試驗計劃進行檢討，以決定其未來路向。

12. 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
2019年4月

³ 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。

⁴ 服務犬包括視障租戶所養的引路犬，以及有強烈特殊需要以狗為伴作精神支柱的租戶所養的伴侶犬。

⁵ 香港導盲犬協會及香港導盲犬服務中心，兩間均為主要給視障人士提供導盲犬服務的導盲犬機構。

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。

[^] 適用於租者置其屋及可租可買屋邨內的租住公屋單位的14項不當行為。

屋邨管理扣分制概要

不當行為類別	2016		2017		2018		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)	60	7	15	9	46	7	867	52
A2 在窗外或露台掛放地拖	2	0	2	0	2	0	1 774	2
A3 在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	30	4	16	5	15	5	676	51
A4 抽氣扇滴油	0	0	0	0	1	0	26	0
B1 亂拋垃圾	-	137	-	141	-	242	-	6 834
B2 隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	9	-	3	-	4	-	49
B3 未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	-	552	-	595	-	553	-	6 212
B4 任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方	-	0	-	0	-	0	-	3
B7 棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	22	8	15	5	17	7	1 953	56
B8 在公眾地方煲蠟	-	0	-	0	-	0	-	0
B9 積存污水導致蚊患	1	0	0	0	0	0	2	1
B10 在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	1 041	-	1 104	-	1 404	-	14 125
B11 造成噪音滋擾	12	11	10	11	6	6	171	118
B12 在公眾地方非法賭博	-	233	-	214	-	213	-	2 881
B13 冷氣機滴水	137	25	113	35	70	27	1 101	172
C1 高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	117	-	154	-	146	-	1 741
C2 在公眾地方吐痰	-	12	-	17	-	13	-	1 493
C3 在公眾地方便溺	-	6	-	2	-	1	-	23

不當行為類別		2016		2017		2018		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
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	-	2	-	9
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	42	31	18	9	33	33	230	153
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	3	0	0	0	0	0	29	3
C7	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	0	0	1	0	0	0	16	1
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	0	-	1	-	0	-	9
C9	非法擺賣熟食	-	0	-	1	-	0	-	49
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	2	-	8	-	3	-	52
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	8	10	15	13	2	15	271	234
C12	把出租單位作非法用途	-	11	-	16	-	9	-	305
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	10	-	9	-	21	-	158
	總數	317	2 227	205	2 353	192	2 711	7 116	34 786

* 累積數字由 2003 年 8 月 1 日扣分制實施起計，截至 2018 年 12 月 31 日。