

2021年9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）在公共租住屋邨（公共屋邨）實施屋邨管理扣分制（扣分制）的最新進展，以及准許公共屋邨租戶作為寄養家庭飼養導盲幼犬試驗計劃的結果。

背景

2. 2003年5月，政府成立的全城清潔策劃小組<sup>1</sup>公布了一系列措施，以提升環境衛生及清潔水平。為加強管制公共屋邨<sup>2</sup>內與衛生相關的違規行為，以及促進租戶<sup>3</sup>的公民責任感，房委會於2003年8月通過就19項常見的不當行為實施扣分制。

3. 目前，扣分制所涵蓋的範圍已擴大至28項影響環境衛生及屋邨管理的常見不當行為，並按其影響環境衛生或屋邨管理的嚴重程度分類。扣分制分為A、B、C和D四類，分別扣三分、五分、七分和15分，及就12項較輕微的不當行為設立了警告機制。扣分制下28項不當行為一覽表載於附件一。

4. 在扣分制下，租戶在其居住的屋邨觸犯不當行為，會被扣分，所扣分數的有效期為兩年。租戶凡在兩年內累計被扣分數達16分，會被發出《遷出通知書》終止租約。

<sup>1</sup> 因應香港爆發嚴重急性呼吸系統綜合症（俗稱「沙士」）。

<sup>2</sup> 公共屋邨包括中轉房屋。

<sup>3</sup> 租戶包括公共屋邨租戶、中轉房屋暫准租用證持有人及戶籍內認可住客。

## 最新進展

5. 有關扣分制於 2020 年 1 月至 2021 年 6 月的執行情況概述如下。

### 整體執行成效

6. 截至 2021 年 6 月底，房委會累計錄得扣分個案 39 594 宗（見附件二），涉及 33 922 戶，其中 2 534 戶（7%）累計被扣 10 分或以上。

7. 在 33 922 個扣分戶中，有 3 189 戶（9%）的分數仍然有效。累計被扣滿 16 分或以上者有 113 戶，當中 55 戶的單位已被收回，另有一戶正待安排收回單位，33 戶的「遷出通知書」被上訴委員會（房屋）<sup>4</sup>取消，餘下 24 戶因體恤或其他特殊理由獲酌情處理。

### 警告機制

8. 在扣分制下的 28 項不當行為中，房委會就 12 項較輕微的不當行為設立了警告機制。初犯者會被書面警告一次，之後若再觸犯同一項不當行為，會被扣分。發出書面警告的總數由 2019 年的 246 宗增至 2020 年的 380 宗，而 2021 年上半年則有 105 宗。該 12 項較輕微的不當行為中，「在公眾地方晾曬衣物（房屋署指定地點除外）」、「棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作」及「冷氣機滴水」佔書面警告總數的 87%。

### 扣分個案

9. 在扣分個案方面，總數由 2019 年的 2 471 宗減至 2020 年的 1 522 宗，而 2021 年上半年為 815 宗。在 2020 年至 2021 年上半年，「在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙」、「亂拋垃圾」、「高空拋擲破壞環境衛生的物件」和「高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件」，及「在公眾地方非法賭博」是最常見的不當行為，較受公眾關注，以及對環境衛生和公眾安全方面有嚴重的不良影響。詳情將在下文第 10 至 16 段闡述。

---

<sup>4</sup> 上訴委員會（房屋）是根據《房屋條例》（第 283 章）第 7A 條成立的獨立法定組織，負責裁定有關房委會與其租戶之間就終止租契事宜而提出的上訴。

## 違例吸煙

10. 自 2006 年起在公共屋邨吸煙已被納入扣分制的不當行為。這項不當行為的適用範圍經修訂後，由最初只限於公共升降機，至 2007 年 1 月擴展至住宅大廈內的公共地方，繼而在 2007 年 4 月再涵蓋至屋邨所有公共地方。

11. 2009 年 9 月 1 月，《定額罰款（吸煙罪行）條例》（第 600 章）通過之後，凡在法定禁止吸煙區（法定禁煙區）<sup>5</sup>內吸煙或攜帶燃着的香煙、雪茄或煙斗者，一律會被發出《定額罰款通知書》。租戶如被發現在其現居公共屋邨法定禁煙區內吸煙或攜帶燃着的香煙，會被扣五分並同時獲發《定額罰款通知書》；在其他非指定為法定禁煙區的屋邨公共地方吸煙，則會被扣分。在 2009 年 9 月至 2021 年 6 月期間，合共有 13 522 名在屋邨公共地方吸煙的租戶被扣分。此外，房委會在法定禁煙區向違例吸煙者發出合共 3 790 張《定額罰款通知書》。扣分個案由 2019 年的 1 211 宗減至 2020 年的 785 宗，而今年上半年的個案有 408 宗。

## 亂拋垃圾

12. 房委會一向十分關注公共屋邨的清潔衛生情況，並在 2019 冠狀病毒病疫期間加強清潔工作，調派特別任務隊與屋邨職員一同加強執行扣分制。在持續加強措施下，亂拋垃圾的扣分個案由 2019 年的 313 宗減至 2020 年的 162 宗，2021 年 1 月至 6 月則有 97 宗。按《定額罰款（公眾地方潔淨及阻礙）條例》（第 570 章）發出的《定額罰款通知書》亦由 2019 年的 722 宗，減至 2020 年的 318 宗，於今年上半年則為 172 宗。

## 高空擲物

13. 「高空擲物」可對途人構成嚴重危險。自 2003 年起「高空擲物」已被訂為扣分制下的不當行為，對違規者扣七分。鑑於高空擲物所造成的滋擾/危險程度不一，自 2006 年 1 月起，房委會會視乎所觸犯不當行為的嚴重程度而對違規租戶扣七分或 15 分。在此加強措施下，若只涉及有損環境衛生的個案，會被扣七分；倘可能造成危險或人身傷害的個案，則會被扣 15 分。至於高空擲物

<sup>5</sup> 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，圍封程度至少達各邊總面積的 50%。

造成嚴重危險或人身傷害的個案，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。2019 年 10 月曾發生兩宗高空拋擲可造成危險或人身傷害物件的個案，房委會不僅向有關租戶發出《遷出通知書》終止其租約，並將個案交由警方跟進。涉事的兩個單位其後被收回，當中一宗個案的被告更於 2020 年被判囚兩個月。

14. 因高空擲物而被扣分的個案由 2019 年的 151 宗減至 2020 年的 132 宗，2021 年 1 月至 6 月則有 81 宗。房委會會繼續採取積極管理、監察及宣傳措施<sup>6</sup>，以打擊此項不當行為。

### 在公眾地方非法賭博

15. 由於在公眾地方非法賭博會對屋邨環境和公共秩序造成不良影響，當區居民和屋邨管理人員極度關注。為加強管制公共屋邨公眾地方的非法賭博活動，「在公眾地方非法賭博」這項不當行為自 2008 年 1 月起已被納入扣分制。公共屋邨租戶在其居住的屋邨因非法賭博而根據《賭博條例》被定罪，將被扣五分。

16. 為有效打擊此不當行為，房委會已加強管制措施，包括加強護衛巡邏、在黑點安裝監測系統及與警方保持緊密聯繫，配合警方根據《賭博條例》作出執法行動。扣分個案由 2019 年的 243 宗減至 2020 年的 134 宗，而在 2021 年 1 月至 6 月期間則有 72 宗。房委會會繼續與各警區保持密切聯絡，監察有關情況。

### 飼養導盲犬試驗計劃

17. 鑑於社會人士對導盲犬服務的需求日增，房委會於 2018 年展開在公共屋邨飼養和訓練導盲犬的試驗計劃。試驗計劃於 2020 年完成後，房委會就其可行性進行了檢討。基於相關持份者的意見正面，為向視障人士提供更完善的導盲犬服務，房委會會在取得相關導盲犬機構的推薦後，接受公共屋邨租戶申請成為寄養家庭，在其單位內飼養導盲犬，為期大約一年。

---

<sup>6</sup> 措施包括(i)在區域層面派遣屋邨人員加強巡邏和視察；(ii)調配流動式高空擲物監察系統、便攜式高空擲物監察系統和派遣特別任務隊偵察可疑者；以及(iii)透過房屋資訊台、海報、單張、夥拍非政府機構舉辦活動等各種途徑，宣傳反高空擲物的訊息。

## 未來路向

18. 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環境。

19. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局  
2021年9月

## 屋邨管理扣分制不當行為一覽表

## A類 (扣三分)

A1*	在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外)
A2* <sup>^</sup>	在窗外或露台掛放地拖
A3* <sup>^</sup>	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件
A4* <sup>^</sup>	抽氣扇滴油

## B類 (扣五分)

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 <sup>^</sup>	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* <sup>^</sup>	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* <sup>^</sup>	造成噪音滋擾
B12	在公眾地方非法賭博
B13*	冷氣機滴水

## C類 (扣七分)

C1 <sup>^</sup>	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* <sup>@<sup>^</sup></sup>	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* <sup>^</sup>	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備
C7* <sup>^</sup>	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位
C8 <sup>^</sup>	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* <sup>^</sup>	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 <sup>^</sup>	把出租單位作非法用途

## D類 (扣 15 分)

D1 <sup>^</sup>	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，對警告無效者在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。

@ 此項不當行為包括不讓房屋署或房屋署指派的工作人員因維修事宜，進入居住單位作出巡視。

<sup>^</sup> 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。

附件二

屋邨管理扣分制概要

不當行為類別	2019		2020		2021 (1月至6月)		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)	93	10	261	100	67	41	1 288	203
A2 在窗外或露台掛放地拖	2	0	2	0	1	0	1 779	2
A3 在窗、露台或樓宇外牆 放置滴水物件	6	3	10	3	4	0	696	57
A4 抽氣扇滴油	0	0	0	0	0	0	26	0
B1 亂拋垃圾	-	313	-	162	-	97	-	7 406
B2 隨地棄置垃圾，如棄置 於電梯大堂或無蓋垃圾 桶內等	-	9	-	4	-	2	-	64
B3 未經業主書面同意而在 出租單位內飼養動物	-	400	-	128	-	74	-	6 814
B4 任由攜帶之動物及禽畜 隨處便溺，弄污公眾地 方	-	1	-	0	-	0	-	4
B7 棄置雜物阻塞走廊或樓 梯通道，妨礙清潔工作	52	10	40	7	13	5	2 058	78
B8 在公眾地方煲蠟	-	0	-	0	-	0	-	0
B9 積存污水導致蚊患	0	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	-	1 211	-	785	-	408	-	16 529
B11 造成噪音滋擾	9	12	6	3	6	8	192	141
B12 在公眾地方非法賭博	-	243	-	134	-	72	-	3 330
B13 冷氣機滴水	42	16	29	8	11	2	1 183	198

不當行為類別		2019		2020		2021 (1月至6月)		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
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	133	-	116	-	75	-	2 065
C2	在公眾地方吐痰	-	25	-	18	-	13	-	1 549
C3	在公眾地方便溺	-	4	-	4	-	2	-	33
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	-	0	-	0	-	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	41	47	21	21	1	2	293	223
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	0	0	0	0	0	0	29	3
C7	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	1	0	0	0	0	0	17	1
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	1	-	0	-	1	-	11
C9	非法擺賣熟食	-	1	-	1	-	0	-	51
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	4	-	1	-	2	-	59
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	0	0	11	6	2	2	284	242
C12	把出租單位作非法用途	-	10	-	5	-	3	-	323
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	18	-	16	-	6	-	198
	總數	246	2 471	380	1 522	105	815	7 847	39 594

\* 累積數字由2003年8月1日扣分制實施起計，截至2021年6月30日。

- 完 -