

2017年5月9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執行屋邨管理扣分制（扣分制）的最新情況。

背景

2. 在2003年，香港房屋委員會（房委會）實施扣分制，以加強管制公共租住屋邨（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。目前，扣分制的範圍涵蓋28項影響環境衛生和屋邨管理的常見不當行為（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，就會被扣分，所扣分數會於兩年內有效。當有效被扣分數累計達16分，房委會會向有關住戶發出「遷出通知書」終止該戶的租約。

整體執行成效

3. 自實施扣分制以來，公共屋邨環境衛生大為改善，因此扣分制廣受公屋租戶的肯定和支持。根據2016年公營房屋住戶綜合統計調查，絕大多數（94%）租戶都知悉扣分制。對屋邨公用地方整體清潔衛生狀況的滿意程度，對比2002年和2003年實施扣分制之前的46%和52%，大幅上升至70%。

4. 扣分制實施後，截至 2016 年 12 月底為止，共錄得扣分個案 29 722 宗，涉及 26 164 戶（見附件二），其中 4 352 宗個案（15%）被扣的分數仍然有效；累計有效分數 16 分或以上者則有 78 戶，其中三戶自願交還公屋單位，61 戶獲發「遷出通知書」，基於特殊理由而被暫緩發出「遷出通知書」的則有 14 戶。

#### **警告機制適用的不當行為**

5. 為鼓勵違規租戶及早糾正不良習慣，房委會就 12 項不當行為設立了警告機制，向這些不當行為的初犯者作出書面警告，租戶若重犯同一項不當行為，方會被扣分。房委會在 2016 年向 317 個租戶發出了書面警告，當中有 96 個租戶重犯。換言之，大多數住戶在收到警告後已改善相關的不當行為，展示了警告機制向租戶推行公民教育的成效。

#### **警告機制不適用的不當行為**

6. 至於警告機制並不適用的 16 項不當行為，有關扣分個案從 2015 年的 2 374 宗減少至 2016 年的 2 131 宗，減幅為 10%。在這 2 131 宗個案中，有 1 041 宗涉及「在屋邨公用地方吸煙」、552 宗涉及「未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物」，而涉及「高空拋擲破壞環境衛生的物件」的則有 127 宗。這些都是最常犯的不當行為，對居住環境和公眾安全亦有較大的不良影響。下文將闡述房屋署於這三方面的跟進行動。

## 在屋邨公用地方吸煙

7. 在公共屋邨的公共地方吸煙或攜帶燃着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），同時向該租戶發出「定額罰款通知書」。除管理屋邨職員採取執法行動外，房委會亦已在每個屋邨管理區域設置了一隊由房屋署職員組成的特別任務隊，採取行動打擊不當行為。

## 在出租單位內飼養狗隻

8. 公共屋邨人口稠密，飼養狗隻可能會影響環境衛生及對租戶造成滋擾。因此，除了(一)按「可暫准原則」<sup>1</sup>所容許的狗隻和(二)服務犬<sup>2</sup>之外，公共屋邨一律禁止養狗。租戶若被發現未經准許而養狗，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由 2015 年的 602 宗減至 2016 年的 552 宗，而按「可暫准原則」容許飼養的狗隻數目，亦由 2003 年約 13 300 隻減至 2016 年 12 月底約 1 600 隻。房委會會繼續不時監察違規養狗情況及加強宣傳，以保持公共屋邨的居住環境寧靜和雅潔。

## 高空擲物

9. 至於高空擲物，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。

---

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

10. 為有效打擊這類不當行為，房屋署自 2009 年起採取三管齊下的措施，包括(一)透過房屋資訊台、海報、屋邨管理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。在房屋署的持續努力下，這不當行為的扣分個案已由 2010 年的 210 宗，下降至 2016 年的 127 宗。

### **未來路向**

11. 扣分制備受公屋租戶肯定和支持。房屋署會繼續採取積極措施遏止不當行為，並透過不同渠道加強宣傳，以促進租戶的公民責任感，及維持公共屋邨怡人的居住環境。

12. 請委員備悉扣分制的最新執行情況及提供意見。

**運輸及房屋局**  
**2017 年 4 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。

## 屋邨管理扣分制概要

不當行為類別		2014		2015		2016		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)	54	9	48	15	60	7	806	36
A2	在窗外或露台掛放地拖	2	0	1	0	2	0	1 770	2
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	9	4	51	7	30	4	645	41
A4	抽氣扇滴油	0	0	1	0	0	0	25	0
B1	亂拋垃圾	-	140	-	161	-	137	-	6 451
B2	隨地棄置垃圾,如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	6	-	3	-	9	-	42
B3	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	-	569	-	602	-	552	-	5 064
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺,弄污公眾地方	-	0	-	1	-	0	-	3
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道,妨礙清潔工作	10	7	28	6	22	8	1 921	44
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	1	0	2	1
B10	在屋邨公用地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	1 307	-	1 159	-	1 041	-	11 617
B11	造成噪音滋擾	3	5	1	3	12	11	155	101
B12	在公眾地方非法賭博	-	246	-	262	-	233	-	2 454
B13	冷氣機滴水	73	19	341	18	137	25	918	110
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	155	-	126	-	117	-	1 441
C2	在公眾地方吐痰	-	10	-	7	-	12	-	1 463
C3	在公眾地方便溺	-	0	-	1	-	6	-	20
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	-	2	-	1	-	1	-	6
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	14	11	19	15	42	31	179	111
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	3	0	29	3

附件二

不當行為類別		2014		2015		2016		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#
C7	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	0	0	0	0	0	0	15	1
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	0	-	0	-	0	-	8
C9	非法擺賣熟食	-	3	-	0	-	0	-	48
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	3	-	1	-	2	-	41
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	6	10	14	15	8	10	254	206
C12	把出租單位作非法用途	-	21	-	30	-	11	-	280
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	15	-	20	-	10	-	128
<b>總數</b>		<b>171</b>	<b>2 542</b>	<b>504</b>	<b>2 453</b>	<b>317</b>	<b>2 227</b>	<b>6 719</b>	<b>29 722</b>

\* 累積數字由 2003 年 8 月 1 日扣分制實施起計，截至 2016 年 12 月 31 日。

# 所扣分數會於兩年有效期屆滿之後註銷。