

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)898/17-18(03)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2018 年 5 月 7 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("扣分制")的最新背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 為加強管制公共租住房屋("公屋")屋邨內與衛生有關的不當行為，香港房屋委員會("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. 租戶及認可住客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，房委會會採取行動，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 2016 年 12 月底為止，房委會共錄得 29 722 宗扣分個案，涉及 26 164 戶，當中約 4 352 宗(15%)個案仍然有效。在已累計被扣 16 分或以上的 78 戶當中，3 戶已自願交還其公屋單位。房委會已發出 61 份遷出通知書，並基於特殊理由暫緩就 14 宗個案發出遷出通知書。2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期間扣分制的執行成效詳見**附錄 II**。

5. 政府當局在 2017 年 5 月表示，關於 16 項較嚴重及警告制度不適用的不當行為，扣分個案的總數由 2015 年的 2 374 宗減少至 2016 年的 2 131 宗。在該 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"，以及 127 宗涉及"高空拋擲破壞環境衛生的物件"。

6. 根據"2016 年公營房屋住戶綜合統計調查"，有 94% 的公屋租戶知悉扣分制。租戶對屋邨公用地方整體清潔和衛生狀況的滿意程度則為 70%。

房屋事務委員會的商議工作

7. 事務委員會定期就扣分制的推行情況進行討論，而政府當局對上一次是在 2017 年 5 月 9 日的事務委員會會議上，向事務委員會匯報此課題的最新情況。委員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

在公共租住房屋單位飼養引路犬

8. 部分委員察悉，房屋署會因應個別個案的情況，批准視障租戶在其公屋單位飼養正在接受引路訓練的引路犬，並建議房屋署應准許引路犬訓練員在公屋單位飼養正在接受訓練的引路幼犬，因為此安排對引路犬在日後提供服務相當重要。

9. 政府當局回應時表示，房屋署必須在照顧社會需要、回應租戶訴求和良好的屋邨管理等方面取得平衡。根據房屋署在 2016 年進行的一項調查，70% 的回應者認為房屋署不應進一步放寬現行飼養狗隻政策的相關限制。

整個家庭的責任

10. 部分委員認為，公屋家庭的個別成員犯了扣分制下的不當行為固然應該受到懲罰，但其他家庭成員不應為該不當行為負責，而他們繼續在公屋單位居住的權利亦不應受到影響。

11. 政府當局表示，公屋單位的編配是以家庭而非個人為基礎。根據房委會的租約條款，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。

12. 部分委員質疑，如有公屋家庭的個別成員因被裁定觸犯刑事罪行而被法庭判罰，而該家庭亦在扣分制下被扣分，該家庭實際上是否面對雙重懲罰。

13. 政府當局解釋，所有香港市民均有責任遵守香港法律，以及須為他們所犯的任何法定罪行受到懲罰。當局是參考業主與租戶的合約關係引入扣分制，而扣分制是一項明確而有效的管理工具，可就違反合約的租戶執行租約條款。因此，在執行香港法律與實施扣分制之間，並無任何抵觸。

最新發展

14. 政府當局將在 2018 年 5 月 7 日的事務委員會會議上，向委員簡介推行扣分制的最新進展及成效。

相關文件

15. 相關文件一覽表載於**附錄 III**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 5 月 2 日

屋邨管理扣分制所涵蓋的不當行為一覽表

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。

資料來源：立法會 [CB\(1\)768/16-17\(01\)](#)號文件

過去 3 年(2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日)
屋邨管理扣分制的執行成效概要

不當行為類別		2014		2015		2016	
		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
A2	在窗外或露台掛放地拖	2	0	1	0	2	0
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	9	4	51	7	30	4
A4	抽氣扇滴油	0	0	1	0	0	0
B1	亂拋垃圾	-	140	-	161	-	137
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
B3	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	-	569	-	602	-	552
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方	-	0	-	1	-	0
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
B8	在公眾地方煲蠟	-	0	-	0	-	0
B9	積存污水導致蚊患	0	0	0	0	1	0
B10	在屋邨公用地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	1307	-	1159	-	1 041
B11	造成噪音滋擾	3	5	1	3	12	11
B12	在公眾地方非法賭博	-	246	-	262	-	233
B13	冷氣機滴水	73	19	341	18	137	25
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	155	-	126	-	117
C2	在公眾地方吐痰	-	10	-	7	-	12
C3	在公眾地方便溺	-	0	-	1	-	6
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

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

#所扣分數會於兩年有效期屆滿之後註銷。

資料來源：立法會 [CB\(1\)768/16-17\(01\)](#)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	政府當局的文件 (立法會 CB(1)619/12-13(06) 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	政府當局的文件 (立法會 CB(1)984/13-14(06) 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)
房屋事務 委員會	2015 年 4 月 14 日	政府當局的文件 (立法會 CB(1)702/14-15(06) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)883/14-15 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)1109/14-15(01) 號文件)
房屋事務 委員會	2016 年 6 月 6 日	政府當局的文件 (立法會 CB(1)988/15-16(05) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1146/15-16 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)1137/15-16(01) 號文件)

立法會/ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2017年5月9日	<p>政府當局的文件 (立法會 CB(1)768/16-17(01)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)395/17-18 號文件)</p> <p>政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)1452/16-17(01)號文件)</p>