

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)962/18-19(05)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2019 年 5 月 6 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")委員近年在事務委員會討論此課題時所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. 自扣分制推行後至 2017 年 12 月底為止，房委會共錄得 32 075 宗扣分個案，涉及 28 062 戶，當中約 4 246 宗(15%)個案仍然有效。在累計有效分數為 16 分或以上的 84 戶當中，3 戶已自願交還其公屋單位。房委會已發出 66 份遷出通知書，並基於特殊理由暫緩就 15 宗個案發出遷出通知書。2015 年 1 月 1 日至 2017 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 2018 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，2017 年的大部分扣分個案涉及 3 項不當行為，即在屋邨公用地方吸煙(1 104 宗個案)、違規飼養動物(595 宗個案)及高空擲物(154 宗個案)，這些不當行為對公眾安全或衛生環境影響較大。

6. 根據"2017 年公營房屋住戶綜合統計調查"，有 95% 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為 72%，而在 2002 年扣分制推行之前則為 46%。

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 2018 年 5 月 7 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。

飼養狗隻

8. 鑒於違規飼養狗隻列作扣分制下的其中一項不當行為，委員詢問，若某公屋租戶要求飼養狗隻為伴作精神支柱，房屋署會如何評估該租戶是否有此需要。部分委員認為，房屋署應採取較寬鬆的手法處理此類要求。

9. 政府當局表示，在人口密集的公共屋邨飼養狗隻，或會造成噪音滋擾及衛生問題。就此，公屋租戶一般不准飼養狗隻。房屋署會行使酌情權，容許有特殊需要(例如須以狗隻為伴作精神支柱)的租戶飼養服務犬。

飼養導盲幼犬試驗計劃

10. 委員察悉，為協助正在接受訓練的導盲幼犬適應公屋屋邨的生活環境，以方便日後與公屋屋邨的使用者進行配對，房屋署在 2018 年年初推出試驗計劃，從 8 個公屋屋邨選出兩個寄養家庭，在其公屋單位飼養正在接受訓練的導盲幼犬，為期一年左右。¹ 委員詢問，房屋署有否計劃增加寄養家庭的數目，以及把試驗計劃擴展至涵蓋所有公屋屋邨。

¹ 據政府當局所述，為視障人士提供導盲犬服務的兩個主要導盲犬機構(即香港導盲犬協會及香港導盲犬服務中心)已建議 8 條適合推行試驗計劃的公屋屋邨。兩個機構會出席該等屋邨的屋邨管理諮詢委員會("邨管諮詢委會")會議，向邨管諮詢委會簡介該計劃並尋求支持。在收集邨管諮詢委會的意見後，兩個機構會在該 8 條屋邨選出兩個租戶，成為義務導盲幼犬寄養家庭。

11. 政府當局表示，房屋署已就試驗計劃與兩個主要導盲犬機構緊密合作，並已與該兩個機構討論計劃的細節，例如選定推行試驗計劃的屋邨、寄養家庭的數目等。該兩個機構將各自向居於不同公屋屋邨的一個寄養家庭，提供一隻導盲幼犬。房屋署會在試驗計劃展開後的 6 個月收集意見，並進行中期檢討，以評估是否需要制訂改善措施，使計劃順利推行。在導盲幼犬的訓練完成後，房屋署會評估試驗計劃的成效，以決定未來路向。

高空擲物

12. 委員詢問，除扣分制外，房委會有否制訂措施，打擊公屋居民的高空擲物行為。部分委員認為，房委會應安裝更多監察系統，以偵察違規者。

13. 政府當局表示，在 2015 年、2016 年及 2017 年的年底，房委會分別設置了 169 套、191 套及 191 套偵察高空擲物的監察系統，並會繼續按各個公屋屋邨的情況，增加監察系統的數目。房委會會按實際需要加設監察系統，或於不同屋邨輪換監察系統。除了運用監察系統，房委會亦已就打擊這種不當行為採取其他措施，包括透過房屋資訊台、海報及屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構舉辦活動，宣傳反高空擲物的訊息；在區域層面派遣屋邨人員加強巡邏和視察；以及派遣特別任務隊，偵察可疑的違規者。2017 年，特別任務隊就監察高空擲物採取的行動約有 3 970 次，成功偵察高空擲物的個案有 117 宗，採取檢控行動的個案則有 84 宗。

在屋邨公用地方吸煙

14. 委員關注到，自推行扣分制以來，就在公屋屋邨公用地方吸煙此項不當行為錄得大量扣分個案，並詢問針對此項不當行為採取的執法行動為何。政府當局表示，根據扣分制，租戶如犯了在屋邨公用地方吸煙或攜帶燃着的香煙此項不當行為，將會被扣 5 分。租戶如被發現在其居住的屋邨的法定禁煙區內吸煙，房屋署除扣分外，亦會根據《定額罰款(吸煙罪行)條例》(第 600 章)，向該等租戶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，房委會亦已派遣特別任務隊到公屋屋邨，採取執法及管制行動。

冷氣機滴水

15. 委員詢問房屋署採取了甚麼措施，處理與公屋單位冷氣機滴水有關的個案，以及房屋署會如何協助租戶處理此類滴水問題。政府當局表示，根據一般做法，房屋署會在夏季臨近時，提醒公屋租戶處理好其單位內冷氣機滴水的問題(如有的話)，而屋邨管理人員會在這方面向有需要的租戶(例如長者住戶及殘疾租戶)，提供適切的協助。

個別家庭成員所犯的不當行為

16. 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。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。

17. 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，而該家庭亦就同一不當行為在扣分制下被扣分，該家庭實際上是否面對雙重懲罰。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，在執行香港法律與推行扣分制之間，並無任何抵觸。

最新發展

18. 政府當局將在 2019 年 5 月 6 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

19. 相關文件一覽表載於**附錄 III**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2019 年 4 月 30 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
----	-------------------

*根據針對這些不當行為訂立的警告機制，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。

資料來源：立法會 [CB\(1\)894/17-18\(01\)](#)號文件

過去 3 年(2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日)的
屋邨管理扣分制概要

不當行為類別		2015		2016		2017	
		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
A2	在窗外或露台掛放地拖	1	0	2	0	2	0
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	51	7	30	4	16	5
A4	抽氣扇滴油	1	0	0	0	0	0
B1	亂拋垃圾	-	161	-	137	-	141
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
B3	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	-	602	-	552	-	595
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方	-	1	-	0	-	0
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
B8	在公眾地方煲蠟	-	0	-	0	-	0
B9	積存污水導致蚊患	0	0	1	0	0	0
B10	在屋邨公用地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	1 159	-	1 041	-	1 104
B11	造成噪音滋擾	1	3	12	11	10	11
B12	在公眾地方非法賭博	-	262	-	233	-	214
B13	冷氣機滴水	341	18	137	25	113	35
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	126	-	117	-	154
C2	在公眾地方吐痰	-	7	-	12	-	17
C3	在公眾地方便溺	-	1	-	6	-	2
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
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

不當行為類別		2015		2016		2017	
		發出警告	扣分個案 [#]	發出警告	扣分個案 [#]	發出警告	扣分個案 [#]
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
C7	損壞雨水/污水管，引致滲水往下層單位	0	0	0	0	1	0
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	0	-	0	-	1
C9	非法擺賣熟食	-	0	-	0	-	1
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	1	-	2	-	8
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
C12	把出租單位作非法用途	-	30	-	11	-	16
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	20	-	10	-	9
總數		504	2 453	317	2 227	205	2 353

#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\(1\)894/17-18\(01\)](#)號文件

屋邨管理扣分制

相關文件一覽表

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)

委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2017年5月9日	政府當局的文件 (立法會 CB(1)768/16-17(01) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)395/17-18 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)1452/16-17(01) 號文件)
房屋事務 委員會	2018年5月7日	政府當局的文件 (立法會 CB(1)894/17-18(01) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)654/18-19 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)1176/17-18(01) 號文件)