

2020年5月4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年開始實施扣分制，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，有助遏止與環境衛生及屋邨管理方面相關的不當行為，一直廣受租戶認同和支持。根據2019年公營房屋住戶綜合統計調查，絕大多數租戶（94%）都知悉扣分制；而屋邨公用地方整體清潔衛生狀況的滿意程度，對比2002年實施扣分制之前的46%，大幅上升至2019年的70%。

4. 扣分制實施後，截至2019年12月底，房委會累計共有37 257宗扣分個案，涉及32 138戶（見附件二），其中4 804戶（15%）被扣的分數仍然有效；累計有效分數16分或以上則有106戶，其

中三戶自願交回公屋單位，83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20戶。

5. 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¹。房委會發出書面警告的總數由2018年的192宗，上升至2019年的246宗。扣分個案總數由2018年的2711宗，下降至2019年的2471宗，當中「在屋邨公共地方吸煙」、「亂拋垃圾」、「在公眾地方非法賭博」及「在出租單位內飼養動物」這四項不當行為佔扣分個案數目較多，及較為受公眾關注，對衛生環境亦有嚴重影響，詳情將在下文闡述。

在屋邨公共地方吸煙

6. 在扣分制下，租戶倘被發現在其現居公共屋邨「指定吸煙區」範圍以外的公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙²會被扣五分。若租戶被發現在其現居公共屋邨的法定禁煙區內吸煙，房委會除扣五分外，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³到各公共屋邨，採取執法及管制行動。在2019年，觸犯這項不當行為而被扣分的個案約有1200宗。

亂拋垃圾

7. 房委會一向十分關注公共屋邨的清潔衛生情況，並由2019年6月至11月中在公共屋邨推行特別清潔行動，以配合政府同期推行的全城清潔行動。具體措施包括調派特別任務隊與屋邨職員一同執行扣分制。有關亂拋垃圾的扣分個案由2018年的242宗顯著增加至2019年的313宗，而按《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2018年的506宗，顯著增加至2019年的722宗。

¹ 在警告機制下，初犯者會被書面警告一次，如干犯者在被警告後第二次觸犯或其後再觸犯同一項不當行為，會被扣分。有關12項設立了警告機制的不當行為，請參考附件一標註*項目。

² 包括使用電子煙。

³ 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。

在公眾地方非法賭博

8. 在公眾地方非法賭博屬違法行為，對居住環境和公共秩序亦產生不良影響。為了遏止公眾地方出現這種不恰當的活動，自 2008 年 1 月起，「在公眾地方非法賭博」這項不當行為已被納入扣分制。公屋租戶在所住公共屋邨非法賭博而被定罪，將被扣五分。在 2019 年，觸犯這項不當行為而被扣分的個案有 240 宗。

9. 為了打擊上述不當行為，房委會已實行以下加強措施，包括(一)加強護衛巡邏邨內黑點、(二)在適合地點安裝閉路電視監控系統；以及(三)與警方保持緊密聯繫，並適當配合其執法行動。

在出租單位內飼養狗隻

10. 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」⁴獲准飼養的狗隻；和(二)服務犬⁵之外，公共屋邨一律禁止養狗，違規租戶將被扣五分。在 2019 年，因這項不當行為而被扣分的個案有 400 宗。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 2019 年 12 月底 300 隻以下。

飼養導盲幼犬試驗計劃的進展

11. 鑑於社會人士對導盲幼犬服務的發展日益關注，房委會於 2018 年初展開在公共屋邨飼養導盲幼犬的試驗計劃，兩間獲邀參與試驗計劃的導盲犬機構⁶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後，於 2019 年 8 月安排一隻導盲幼犬在一寄養家庭飼養，為期一年。房委會一直留意有關情況，至今並沒有收到其他住戶就試驗計劃的投訴。試驗計劃為期一年，屆時會詳細檢討計劃的可行性。

⁴ 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。

⁵ 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。

⁶ 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。

未來路向

12. 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居住環境。

13. 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

2020年4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*^	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^	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（扣七分）

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		2017		2018		2019		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)	15	9	46	7	93	10	960	62
A2	在窗外或露台掛放地拖	2	0	2	0	2	0	1 776	2
A3	在窗、露台或樓宇外牆放 置滴水物件	16	5	15	5	6	3	682	54
A4	抽氣扇滴油	0	0	1	0	0	0	26	0
B1	亂拋垃圾	-	141	-	242	-	313	-	7 147
B2	隨地棄置垃圾，如棄置於 電梯大堂或無蓋垃圾桶 內等	-	3	-	4	-	9	-	58
B3	未經業主書面同意而在 出租單位內飼養動物	-	595	-	553	-	400	-	6 612
B4	任由攜帶之動物及禽畜 隨處便溺，弄污公眾地方	-	0	-	0	-	1	-	4
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓 梯通道，妨礙清潔工作	15	5	17	7	52	10	2 005	66
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	-	1 104	-	1 404	-	1 211	-	15 336
B11	造成噪音滋擾	10	11	6	6	9	12	180	130
B12	在公眾地方非法賭博	-	214	-	213	-	243	-	3 124
B13	冷氣機滴水	113	35	70	27	42	16	1 143	188
C1	高空拋擲破壞環境衛生 的物件	-	154	-	146	-	133	-	1 874
C2	在公眾地方吐痰	-	17	-	13	-	25	-	1 518

不當行為類別		2017		2018		2019		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
C3	在公眾地方便溺	-	2	-	1	-	4	-	27
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	-	2	-	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	18	9	33	33	41	47	271	200
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	1	0	17	1
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	1	-	0	-	1	-	10
C9	非法擺賣熟食	-	1	-	0	-	1	-	50
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	8	-	3	-	4	-	56
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	15	13	2	15	0	0	271	234
C12	把出租單位作非法用途	-	16	-	9	-	10	-	315
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	9	-	21	-	18	-	176
	總數	205	2 353	192	2 711	246	2 471	7 362	37 257

* 累積數字由 2003 年 8 月 1 日扣分制實施起計，截至 2019 年 12 月 31 日。

- 完 -