

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)561/19-20(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2020 年 5 月 4 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 2018 年 12 月底為止，房委會共錄得 34 786 宗扣分個案，涉及 30 212 戶，當中約 4 682 宗(15%)個案仍然有效。在累計有效分數為 16 分或以上的 90 戶當中，3 戶已自願交還其公屋單位。房委會已發出 72 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。2016 年 1 月 1 日至 2018 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 2019 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，當中 3 項不當行為，即在屋邨公用地方吸煙、違規飼養動物及高空擲物，在扣分個案中所佔的數目較多，亦對環境衛生及公眾安全有較嚴重的負面影響。

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 2019 年 5 月 6 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。

扣分制的成效

8. 鑒於公屋租戶在扣分制下累計被扣的分數，有效期僅為兩年，部分委員詢問扣分制能否達致其擬定目的，以及房委會如何協助扣分制下不當行為的違規者，避免他們犯同一不當行為。

9. 政府當局表示，扣分制的目的在於鼓勵犯了不當行為的公屋租戶改變行為。房屋署人員會與累計被扣若干分數的租戶溝通，並向他們提出建議以作改善。就某些不當行為而言，房委會會向初犯者發出書面警告；如違規者在被警告後第二次犯或其後再犯同一不當行為，房委會才會進行扣分。

高空擲物

10. 部分委員認為，高空擲物可引致傷亡，屬嚴重罪行，並詢問房委會有何預防及監察措施，以打擊此項不當行為。

11. 政府當局表示，為遏止公屋居民高空擲物，房委會會在扣分制下，視乎有關事件的嚴重程度，向犯了此項不當行為的租戶扣 7 分或 15 分。至於因高空擲物而造成嚴重危險或人身傷害的違法行為，房委會會根據《房屋條例》(第 283 章)第 19(1)(b) 條，即時終止涉事住戶的租約。為有效打擊此項不當行為及保障公眾安全，房委會一直採取積極措施。這些措施包括(i) 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；(ii) 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(iii) 在區域層面派遣屋邨人員加強巡邏和視察。為加強監控高空擲物，房委會已在 2018 年把監察系統的數目，由 191 個增至 327 個。¹

12. 關於房委會會否把監察系統調配至公屋屋邨所有高空擲物黑點的問題，政府當局表示，房委會會繼續調派特別任務隊及屋邨人員進行巡邏和視察，以偵察在各個黑點的高空擲物不當行為。在考慮加裝監察系統(例如高空擲物監察系統)的建議時，房委會會參考《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)，務求在保障個人資料私隱與公眾安全兩者之間取得平衡。²

飼養狗隻

13. 鑒於違規飼養動物屬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伴侶犬以作為精神支柱，房屋署會如何評估該租戶是否有此需要。

14. 政府當局表示，在制訂有關在公屋屋邨飼養動物的政策時，房委會所作的考慮是建立和諧社區，令所有公屋居民的不同利益大致上均受到尊重。由於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，房委會必須把違規飼養狗隻列作扣分制下的其中一項不當行為。雖然公屋租戶一般不獲准飼養狗隻，但房委會在 2003 年通過推行一次性的"可暫准原則"安排，容許公屋租戶繼續飼養於 2003 年 8 月 1 日前已在公屋單位內飼養的小型狗隻，直至該狗隻自然去世為止。此外，房委會會行使酌情權，容許有特殊需要的租戶飼養服務犬，例如視障租戶所飼養的導盲犬，以及有強烈特殊需要而須以狗為伴作精神支柱的租戶所飼養的伴侶犬。

飼養導盲幼犬試驗計劃

15. 委員察悉，鑒於公眾人士對導盲犬服務的發展日益關注，房屋署在 2018 年年初推出試驗計劃，從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。關於上述試驗計劃的進展的問題，政府當局表示，參與的兩間導盲犬機構(即香港導盲犬協會及香港導盲犬服務中心)已向相關公屋屋邨的屋邨管理諮詢委員會作出簡介，並安排宣傳活動。兩

¹ 立法會 [CB\(1\)962/18-19\(04\)](#)號文件

² 立法會 [CB\(1\)1277/18-19\(01\)](#)號文件

間機構已各自選定一個寄養家庭，待有合適的幼犬，便會提供給有關家庭寄養，為期約一年。³

在屋邨公用地方吸煙

16. 部分委員對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表示關注，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。為繼續打擊此類不當行為，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。⁴

造成噪音滋擾

17. 部分委員認為，房屋署屋邨人員或難以證明噪音滋擾投訴屬實，因為故意造成噪音滋擾的公屋租戶，可透過家中的電視，從電視連接公屋大廈升降機廂內的鏡頭，查看屋邨人員是否前往其單位巡查，因而輕易地逃過被發現造成噪音滋擾。政府當局表示，屋邨人員明白造成噪音滋擾的租戶可能會採取上述手段，因此或會經樓梯前往涉事的公屋單位。關於房委會按何準則確定是否有噪音滋擾的問題，政府當局表示，房委會採用"合理的平常人標準"，以斷定是否有噪音滋擾，並會聚焦於下午 11 時至上午 7 時出現的噪音滋擾進行執法工作。在接獲噪音滋擾投訴後，屋邨人員會到訪涉事的公屋單位，以確定有關單位是否噪音滋擾的源頭。屋邨人員會徵詢鄰近住戶的意見，藉此查看噪音是否達到不能接受的程度，然後才向違規租戶發出書面警告。

18. 部分委員認為，房委會應考慮使用儀器/器材量度噪音，以助確定噪音滋擾的源頭。關於房委會會否考慮依據投訴人所提供的證據，就造成噪音滋擾此項不當行為採取執法行動的問題，政府當局表示，房委會引入扣分制，以作為一項措施，教

³ 據政府當局所述(立法會 [CB\(1\)1176/17-18\(01\)](#)號文件)，房屋署會在開展試驗計劃後 6 個月收集意見，並進行中期檢討，評估是否需要制訂改善措施，以便利推行計劃。在完成導盲幼犬的訓練後，房屋署會評估試驗計劃的成效，以決定未來路向。

⁴ 立法會 [CB\(1\)962/18-19\(04\)](#)號文件

育租戶在公屋屋邨內提供清潔衛生和安全的居住環境。房委會的目的並不是鼓勵租戶監察彼此的行為。

"垃圾屋"的問題

19. 部分委員關注到，一些公屋居民有在單位內積存垃圾或廢物的習慣，令他們的單位變成"垃圾屋"，對其鄰居造成衛生滋擾，而按扣分制發出警告或進行扣分，未必能有效地遏止問題。政府當局表示，除了按扣分制發出警告或進行扣分外，房屋署亦會與社會福利署及非政府機構合作，向違規者提供支援。

冷氣機滴水

20. 委員詢問房屋署會否協助租戶處理冷氣機滴水的問題。政府當局表示，根據一般做法，屋邨人員會在夏季臨近時發出通知，提醒公屋租戶處理好其單位內的冷氣機滴水的問題，並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。

以家庭為基礎執行扣分制

21. 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。根據房委會與公屋租戶簽訂的租約，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。

22. 委員詢問，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。

向租戶發出遷出通知書

23. 委員詢問由房委會向住戶發出遷出通知書至住戶交還有關公屋單位平均需時多久，以及暫緩向在截至 2018 年 12 月底累計有效分數達 16 分或以上的 15 戶發出遷出通知書的原因

為何。政府當局表示，在收到遷出通知書後，有關住戶須在一個月內交還公屋單位。獲發遷出通知書的租戶可在遷出通知書發出日期起計 15 天內，以書面向上訴委員會(房屋)提出上訴。上訴委員會(房屋)會在接到上訴後約 6 個月，安排進行上訴聆訊，而其就上訴所作的決定將為最終決定。至於上述 15 宗個案獲暫緩發出遷出通知書的原因，政府當局表示有關原因包括健康理由或得到社會福利署的推薦。⁵

最新發展

24. 政府當局將在 2020 年 5 月 4 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

25. 相關文件一覽表載於**附錄 III**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2020 年 4 月 28 日

⁵ 立法會 [CB\(1\)1277/18-19\(01\)](#)號文件

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	在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。

#適用於租者置其屋計劃及可租可買屋邨內的公屋單位的 14 項不當行為。

資料來源：立法會 [CB\(1\)962/18-19\(04\)](#)號文件

**過去 3 年(2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日)的
屋邨管理扣分制概要**

不當行為類別		2016		2017		2018	
		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)	60	7	15	9	46	7
A2	在窗外或露台掛放地拖	2	0	2	0	2	0
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	30	4	16	5	15	5
A4	抽氣扇滴油	0	0	0	0	1	0
B1	亂拋垃圾	-	137	-	141	-	242
B2	隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	9	-	3	-	4
B3	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	-	552	-	595	-	553
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方	-	0	-	0	-	0
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	22	8	15	5	17	7
B8	在公眾地方煲蠟	-	0	-	0	-	0
B9	積存污水導致蚊患	1	0	0	0	0	0
B10	在屋邨公用地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	1 041	-	1 104	-	1 404
B11	造成噪音滋擾	12	11	10	11	6	6
B12	在公眾地方非法賭博	-	233	-	214	-	213
B13	冷氣機滴水	137	25	113	35	70	27
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	117	-	154	-	146
C2	在公眾地方吐痰	-	12	-	17	-	13
C3	在公眾地方便溺	-	6	-	2	-	1
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	-	2
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	42	31	18	9	33	33

不當行為類別		2016		2017		2018	
		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	3	0	0	0	0	0
C7	損壞雨水/污水管，引致滲水往下層單位	0	0	1	0	0	0
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	0	-	1	-	0
C9	非法擺賣熟食	-	0	-	1	-	0
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	2	-	8	-	3
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	8	10	15	13	2	15
C12	把出租單位作非法用途	-	11	-	16	-	9
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	10	-	9	-	21
總數		317	2 227	205	2 353	192	2 711

資料來源：立法會 [CB\(1\)962/18-19\(04\)](#)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)
房屋事務 委員會	2019年5月6日	政府當局的文件 (立法會 CB(1)962/18-19(04) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1304/18-19 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)1277/18-19(01) 號文件)