

## 乙部

### 第二十章：屋邨管理扣分制

为了改善公共屋邨（包括出租公屋和中转房屋）的环境卫生，房屋署由 2003 年 8 月 1 日起推行「屋邨清洁扣分制」（扣分制）。扣分制在 2006 年 10 月 18 日易名为「屋邨管理扣分制」，并包括与公德心有关及执行租约条款的项目等，以表明广泛使用来达到更有效的屋邨管理。

#### 扣分制下的不当行为

由 2009 年 1 月 1 日起，扣分制共涵盖 28 项不当行为，根据不当行为的严重程度，分为 A、B、C 和 D 类，违例住户会被扣 3 至 15 分不等。如在两年内被扣分数累计达 16 分或以上，租约 / 暂准证可被终止。

A 类属轻微违例事项，每项扣 3 分；B 类和 C 类属较严重的事项，每项分别扣 5 分和 7 分；D 类则属最严重的事项，违例者将被扣 15 分。

按扣分制被扣的分数，由实际作出不当行为当日起计，有效两年。在两年有效期内，有关分数不会因住户删减家庭成员户籍、转换户主等情况而提早注销。如住户在期间因受重建等情况影响而调迁单位，其记录在原居单位租约的分数会转移至新居单位的租约上。中转房屋住户迁往出租公屋时（例如透过申请公共租住房屋），其记录在中转房屋的分数会转移至新居单位的租约上。随有效期届满而失效的分数会从住户的总分扣减。

#### 被扣分对住户的影响

住户如被扣分，房屋署会通知户主及各成年家庭成员，提醒该户立刻戒除陋习。

除非受非自愿性调迁（如重建）影响，任何住户若按扣分制被扣分，在分数的有效期内会遭禁止透过邨外或邨内调迁申请更佳 / 更大或任何另一居所。

住户的被扣分数若累计达 10 分（或少于 10 分，但曾被扣分 3 次），该住户会收到房屋署的警告信。警告信内会详列住户被扣的分数，并会提醒住户若累积更多分数的后果。此警告信的副本亦将分发予所有成年的家庭成员。此外，房屋署经理级职员亦会面晤户主及违例人士，叮嘱他们切勿再违例，若再遭扣分，可被终止租约。

当有效分数累计达 16 分时，房委会可根据《房屋条例》第 19(1)(b)条发出迁出通知书，终止有关租约。住户可就迁出通知书向上诉委员会（房屋）提出上诉。

租约终止后，住户须迁出其公屋单位。如住户无处容身，或会获安排入住新界的中转房屋，惟须符合现行各项有关资格准则。如须迁离的住户继续居于公共房屋（例如由租住公屋迁往新界的中转房屋），在发出迁出通知书时未被计算的分数，会拨入新租约 / 暂准证内。

由 2023 年 10 月 1 日起，因作出虚假陈述、违反租约条款、触犯「屋邨管理扣分制」等而被终止租约的前租户及其成年的家庭成员，他们在租约被终止后的五年内，不得申请公共租住房屋。在五年限期届满后，若他们申请公共租住房屋，署方亦不会把质素较佳的单位（以地理位置、楼龄和楼层相比前公屋居所而言）编配给他们。上述所有的限制亦同样适用于中转房屋的前持证人及其家庭成员。

## **扣分制下各项违例事项的细则及执行方法**

为鼓励住户及早纠正不良习惯，警告制度（一次书面警告）适用于部分不当行为。对于漠视警告而再次违例的住户，他们会被即时扣分。

对于那些严重破坏屋邨卫生的事项，例如在公众地方吐痰或在法定禁止吸烟区吸烟，违例住户会被发出定额罚款通知书及扣分，又或住户高空抛掷可造成危险或人身伤害的物件，房委会甚至会终止他们的租约。

扣分制下不当行为详列如下：

不当行为	住户 被扣分前会 先被警告
<b>A 类（扣 3 分）</b>	
在公众地方晾晒衣物（房屋署指定地点除外）	✓
在窗或露台外挂放地拖*	✓
在窗、露台或楼宇外墙放置滴水物件*	✓
抽气扇滴油*	✓
<b>B 类（扣 5 分）</b>	
未经业主书面同意在出租单位内饲养动物*（注一）	
在公众地方煲蜡	
积存污水导致蚊患*	✓
在屋邨公共地方吸烟或携带燃着的香烟（注二）#	
在公众地方非法赌博	
冷气机滴水	✓
<b>C 类（扣 7 分）</b>	
高空抛掷破坏环境卫生的物件*	
在公众地方吐痰	
在公众地方便溺	
不让房屋委员会（房委会）或其授权的人士于其居住单位或于毗连其单位的任何地方（包括但不限于外墙、走廊墙壁、气窗、铁闸），就房委会须负责的工程，或为符合法定要求，或按房委会涵盖整幢大厦的维修、保养或改善项目，进行检查或施工*	✓
没有维修应由租户负责保养的喉管或卫生设备，或没有按房委会的要求纠正未经批准的改动工程*	✓
把出租单位用作食物制造工场或仓库*	
非法贩卖商品或服务；未经房委会批准而提供、推广、招揽或宣传具有商业性质的商品或服务	
在出租单位内积存大量垃圾或废物，产生难闻气味，造成卫生滋扰*	✓
亂抛垃圾	
胡乱弃置垃圾	
任由携带之动物及禽畜随处排泄粪便，弄污公众地方	
弃置杂物阻塞走廊或樓梯通道，妨碍清洁工作	✓
造成噪音滋扰*（注三）	✓

不当行为	住户 被扣分前会 先被警告
<b>D 类（扣 15 分）</b>	
高空抛掷可造成危险或人身伤害的物件*（注四）	
在垃圾收集站、楼宇范围内或其他公众地方胡乱倾倒或弃置装修废料	
损坏雨水 / 污水管，引致渗水往下层单位*	
损毁或盗窃房屋委员会财物	
把出租单位作非法用途*（注五）	

\* 适用于混合业权屋邨内的租住公屋单位的 14 项不当行为（如租者置其屋计划、绿表置居计划及可租可买计划屋邨）。

# 包括已启动的另类吸烟产品（如电子烟、加热烟产品及草本烟）。

注一： 由 2003 年 11 月 1 日开始，租户事前未经业主书面同意，在租住单位饲养狗只或被禁止的动物，会按扣分制被扣分。获批准的租户须严格遵守署方订定的守则，租户如两次违反饲养狗只的守则，有关批准便会被撤销。

注二： 『屋邨公共地方』指屋邨范围内公众可以进入的地方，包括住宅楼宇内的公共地方、屋邨休憩花园、游乐场地、行人道、屋邨道路等。

屋邨可设立吸烟区。吸烟区的数量可加可减（最多以五处为限）。

注三： 在屋邨管理扣分制下，除扣分制的相关措施外，噪音管制条例亦规管任何时间的噪音。违反有关条例的租户，如因在单位内制造噪音而被定罪，便会被扣分。在此情况下，警告制度将不适用。

注四： 租户高空抛掷可造成严重危险或人身伤害的物件会被终止租约，房委会会引用房屋条例发出迁出通知书，终止其租约。

注五： 被定罪者如为单位之户主，在现行租约条例下，将被终止租约。