

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 2024 年 12 月 1 日起，扣分制共涵盖 30 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编配给他们。当有关人士获编配公屋时，不会获编配质素比前公屋居所较佳的单位。由 2025 年 3 月 31 日起，地理位置为必要限制，而楼龄、楼层两项中必须包含一项。上述所有的限制亦同样适用于中转房屋的前持证入及其家庭成员。

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。由触犯不当行为日起计，书面警告有效期为两年。对初犯者会作书面警告；在两年警告有效期内，对书面警告无效者及在第二次触犯及其后触犯同一项不当行为时，会实行扣分。

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
A 类（扣 3 分）	
在公众地方晾晒衣物（房屋署指定地点除外）%	✓
在窗、露台或楼宇外墙放置滴水物件	✓
抽气扇或抽油烟机管道等滴油	✓
B 类（扣 5 分）	
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	✓
C 类（扣 7 分）	
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	

不当行为	住户 被扣分前会 先被警告
任由携带之动物及禽畜随处排泄粪便，弄污公众地方	
放置任何杂物、财物或物品在屋邨公众地方（包括但不限于屋邨内任何建筑物内外的公用地方），造成阻塞或妨碍清洁工作	✓
造成噪音滋扰（注三）	✓
喂饲野鸽或其他野生动物 [@]	
在窗、露台或楼宇外墙外挂放或置放有从高处掉落潜在风险的物品（包括檐篷、冷气机遮檐和其他伸出物）	✓
D类（扣15分）	
高空抛掷可能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）	
抗拒或阻碍房委会或其授权的人士依照房屋条例或其他法定要求或房委会所制定的政策执行职务 [^]	

[%] 在租者置其屋计划屋邨，房委会/房屋署指定地点或批准所指的是法团指定地点或批准。

[#] 包括已启动的另类吸烟产品（如电子烟、加热烟产品和草本烟）。

[@] 根据《野生动物保护条例》（第170章）第2条，「野生动物」是指在普通法上归类为驯化类动物（包括如此归类但迷途或被遗弃的动物）以外的任何动物。野生动物的例子包括猴子、野猪和麻雀。

[^] 《简易程序治罪条例》（第228章）第23条规定，任何人抗拒或阻碍依法执行公务，或获合法授权或合法受雇执行公务的公职人员或其他人执行任何公务，或抗拒或阻碍他人合法地协助上述公职人员或其他人执行任何公务，均可处第1级罚款及监禁6个月。被定罪的个人会按扣分制被扣分。

- 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。