香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

檢討屋邨管理扣分制

目的

本文件旨在告知委員實施屋邨管理扣分制（下稱「扣分制」）的最新進展和成效。

背景

2. 2003 年 5 月，全城清潔策劃小組公布一系列改善本港清潔衞生的措施。為加強管制公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）有關衞生的違規行為，以及培養租戶的公民責任感，資助房屋小組委員會通過於 2003 年 8 月起實施扣分制（見 SHC 17/2003 號文件）。

3. 隨後的政策修訂和檢討均獲得通過（分別見 SHC 35/2003號、SHC 68/2004 號、SHC 62/2005 號、SHC 55/2006 號、SHC 6/2007 號、SHC 47/2007號、SHC 45/2008號、SHC 70/2009號和 SHC 12/2011號文件）。扣分制的涵蓋範圍現已擴大至把妄顧公德和違反租約行為納入其中。目前，扣分制涵蓋 28 項不當行為，按其影響環境衞生或屋邨管理的嚴重程度，分為 A 類、B 類、C 類和 D 類，分別扣三分、五分、七分和 15 分。扣分制 28 項不當行為一覽表載於**附件 A**。

4. 在扣分制下，租戶和認可住客在其現居屋邨觸犯不當行為，可被扣分。所扣分數的有效期為兩年。被扣分的租戶在分數有效期內不得申請所有類別的自願調遷。凡於在兩年內被扣分數累計滿 16分的租戶，房屋署會根據《房屋條例》（第 283 章）發出遷出通知書，終止其租約。一如其他終止租約個案，租戶可向上訴委員會（房屋）提出上訴。

檢討

扣分制意見調查

5. 扣分制自實施以來，大大改善了公共屋邨的環境衞生，廣受租戶支持。據 2011 年公營房屋住戶綜合統計調查（下稱「綜合調查」）顯示（見 SHC 40/2011 號文件），97%被訪者知悉扣分制，約 70%表示罰則合理。至於租戶對屋邨公共地方整體清潔衞生狀況的滿意程度，與 2002 年的 46%和 2003 年的 52%比較，現時已高達 74%。

整體執行成效

6. 自 2003 年 8 月至 2011 年底，共錄得 17 990 宗扣分個案，涉及 16 410 戶觸犯扣分制下的各種不當行為，當中 1 030 戶(6%)因觸犯兩項或以上不當行為而被扣累計 10 分或以上。「在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙」和「亂拋垃圾」，仍然是最常觸犯的不當行為，分別有 6 160 宗和 5 720 宗。

7. 在 17 990 宗扣分個案當中，12 590 宗(70%)的分數已屆期滿，其餘 5 400 宗(30%)的分數依然有效（見**附件 B**）。累計分數達 16 分或以上的租戶共有 46 個，其中兩戶已自願交還公屋單位。房屋署已發出 34 份遷出通知書，並基於特殊理由核准十宗暫緩發出遷出通知書的個案。

關注要領

<u>違例吸煙</u>

8. 「在公共屋邨吸煙」於 2006 年被納入扣分制下的不當行為(見 SHC 62/2005 號文件)。此項不當行為的適用範圍經過三度修訂，從公共升降機擴展至住宅大廈內的公共地方，繼而於 2007 年擴展至所有屋邨公共地方。

9. 《定額罰款（吸煙罪行）條例》(第 600 章）於 2009 年 9 月通過後，凡在法定禁止吸煙區[註1]（下稱「法定禁煙區」）內吸煙或攜帶燃著香煙、雪茄或煙斗的人，一律會被發出定額罰款通知書。租戶如被發現在所居住的公共屋邨法定禁煙區內吸煙，會同時被扣分和發出定額罰款通知書；而凡在屋邨內其他非指定為法定禁煙區的露天地方吸煙，只會被扣分。自 2009 年 9 月至 2011 年底，我們除對在屋邨公共地方吸煙的 2 980 個租戶扣分外，亦已發出約 900 張定額罰款通知書予在法定禁煙區吸煙的違例者。

10. 據綜合調查所得，支持以定額罰款對付在屋邨範圍內違例吸煙的被訪者的百分比，過去兩年均維持在大約 90%的高水平。

<u>高空擲物</u>

11. 為遏止高空擲物這種罔顧公德的行為，「高空擲物」於 2003年起被納入扣分制下的不當行為，違例者會被扣七分。鑑於違規嚴重程度不一，從 2006 年起，凡個案涉及高空擲物破壞環境衞生，會被扣七分，而高空擲物造成輕度危險或人身傷害，則會被扣 15 分。對於可造成嚴重

註1 法定禁止吸煙區所涵蓋的場地甚廣，包括指定公共運輸交匯處、所有室內工作間及室內公眾場所，例如公共升降機、升降機大堂、自動梯等。室內指所涉地方有天花板或上蓋，或有充當作天花板或上蓋的封蓋，圍封程度至少達四側總面積的 50%。

危險或人身傷害的罪行，房屋署會引用《房屋條例》(第 283 章)終止有關住戶的租約。

12. 自 2009 年採用積極措施[註2]以來，相對於 2009 年的約 80 戶被扣七分和十戶被扣 15 分，在 2011 年觸犯此項不當行為而被扣七分和 15 分的分別有 190 戶和 20 戶。其中三戶被發出遷出通知書。多年來扣分個案數目顯著增加，證明我們打擊此項不當行為的積極措施奏效。管理層將繼續致力這方面的工作。

管制飼養狗隻

13. 公共屋邨人口稠密，飼養狗隻會影響環境衞生。除(i)按「可暫准原則」[註3]所容許的狗隻;(ii)視障租戶所飼養的服務犬;以及(iii)極需以狗隻為伴作精神支柱的租戶外，我們禁止在公共屋邨飼養狗隻。對於未經准許而飼養狗隻的租戶，我們會在不予警告下而扣五分。

積極措施及其成效

14. 為保持公共屋邨居住環境清潔，我們實施了一系列優化措施對付違規飼養狗隻問題，包括更嚴厲規管租戶須遵照「可暫准原則」續領狗隻牌照、在屋邨層面派員加强巡邏和執法行動、在區域層面調派特別任務隊偵察違規養狗，以及加強宣傳。結果，在 2011 年有 370 個租戶因違規飼養狗隻而被扣分，而按「可暫准原則」飼養狗隻的數目由 2003 年的 13 300 隻，減少至現時的 7 300 隻。據綜合調查顯示，58%被訪者認同在公共屋邨禁止違規飼養狗隻的成效。

15. 因應審計署於 2010 年 3 月發表的《寵物監管報告》，漁農自然護理署已修訂狗隻牌照申請表，暫定於 2012 年初使用。當牌照上的資料可移交房屋署用作調查和執法的程序生效後，我們預計管制公共屋邨違規飼養狗隻的機制可進一步改善。

人手方面的影響

16. 因執行扣分制而產生的工作量，將繼續由屋邨職員吸納，並由特別任務隊增援。

註2 措施包括(i)透過房屋資訊台、海報、屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構舉辦活動等各種途徑，加强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例者；以及(iii)在總部層面成立專責隊伍，監督屋邨職員加强巡邏和視察。

註3 本小組委員會於 2003 年通過推行一次性的「可暫准原則」安排，容許租戶保留於 2003年 8 月 1 日之前已在公共屋邨單位內的小狗，直至有關狗隻自然去世。

財政和資訊科技方面的影響

17. 是次檢討沒有在財政及資訊科技方面構成影響。就加強宣傳和教育活動所需的 50 萬元，將被納入 2012/13年度的建議預算中。

公眾反應／公布事宜

18. 扣分制的實施，廣受公屋租戶歡迎和支持。我們會繼續就高空擲物和非法飼養狗隻問題採取積極打擊措施，並循屋邨管理諮詢委員會、房屋資訊台、屋邨通訊、海報、通告等途徑加強宣傳，以培養租戶的公民責任感，及保持公共屋邨怡人的居住環境。

提交參考

19. 本文件提交各委員參考。

資助房屋小組委員會秘書陳芸
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號 ： HD(MP) 5/13
（屋邨管理處）
發出日期 ： 2012 年 2 月 7 日

扣分制不當行為一覽表（2009 年 1 月 1 日起生效）

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*	利用曬衣竹插筒晾曬地拖
A3*	在露台放置滴水花盆或滴水衣物
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 7 分）

C1	高空拋擲破壞環境衞生的物件
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衞生設備
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，造成衞生滋擾
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

* 已針對這些不當行為訂立警告機制，初犯者會被書面警告一次。房屋署會對警告無效者在第二次觸犯及其後觸犯同一項不當行為時，才實行扣分。

被扣分租戶的數目(截至 2011 年 12 月 31 日)

3-9 分		10-15 分		□16 分		總數	
累計	有效	累計	有效	累計	有效	累計	有效
15 375	4 862	984	263	46	7	16 405	5 132

扣分制概要（2003 年 8 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日）

不當行為類別		警告[註 1]	扣分個案[註 2]
A1	在公眾地方晾曬衣物（房屋署指定地點除外）	620	4
A2	利用曬衣竹插筒晾曬地拖	1 758	1
A3	在露台放置滴水花盆或滴水衣物	528	16
A4	抽氣扇滴油	23	0
B1	亂拋垃圾	–	5 720
B2	隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	–	20
B3	未經業主書面同意在出租單位內飼養動物	–	2 270
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方	–	2
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	1 835	17
B8	在公眾地方煲蠟	–	0
B9	積存污水導致蚊患	1	1
B10	在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙	–	6 160
B11	造成噪音滋擾	120	70
B12	在公眾地方非法賭博	–	1 180
B13	冷氣機滴水	280	26

（接下頁）

不當行為類別		警告[註 1]	扣分個案[註 2]
C1	高空拋擲破壞環境衞生的物件	–	684
C2	在公眾地方吐痰	–	1 412
C3	在公眾地方便溺	–	11
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
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	64	34
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衞生設備	21	2
C7	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	11	1
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	–	4
C9	非法擺賣熟食	–	43
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	–	24
C11	在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衞生滋擾	202	146
C12	把出租單位作非法用途	–	76
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	–	65
	總數	**5 463**	**17 990**

註 1： 警告機制適用於 12 項較輕的不當行為。

註 2： 所扣分數於兩年有效期屆滿之後消除。