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。為加強管制在公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）與衞生相關的違規行為，以及培養租戶的公民責任感，資助房屋小組委員會於 2003 年 8 月通過實施扣分制（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、SHC 12/2011 號、SHC 7/2012 號和 SHC 14/2013 文件）。歷年來，扣分制所涵蓋的範圍已擴大至一般常見影響環境衞生及屋邨管理的不當行為。目前，扣分制涵蓋 28項不當行為，並按其對環境衞生或屋邨管理所產生不良影響的嚴重程度而分類。A 類、B 類、C 類和 D 類不當行為分別扣 3 分、5 分、7 分和 15 分。扣分制 28 項不當行為一覽表載於**附件 I**。

4. 在扣分制下，租戶和戶籍內認可成員在其現居屋邨觸犯不當行為，會被扣分。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。凡於兩年內被扣分數累計達 16分的租戶，會被終止租約。

5. 房屋署剛完成扣分制的檢討，結果撮述於下文各段。

檢討

扣分制意見調查

6. 扣分制自 2003 年實施以來，廣受公屋租戶歡迎和支持。據 2013 年公營房屋住戶綜合統計調查顯示（見 SHC 58/2013 號文件），約

96%被訪者知悉扣分制，而 67%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上升至 73%，對比 2002 年和 2003 年分別只有 46%和 52%。

整體執行成效

7. 自 2003 年 8 月實施扣分制以來，直至 2013 年 12 月底為止，共錄得約 22 500 宗扣分個案，涉及約 20 200 戶（見**附件 II**），當中 1 350 戶(7%)因觸犯兩項或以上不當行為而被扣累計 10 分或以上。

8. 在 22 500 宗扣分個案當中，18 130 宗個案(81%)的分數已屆期滿，其餘 4 370 宗個案(19%)的分數則仍然有效。被扣累計達 16 分或以上的 67戶當中，3 戶已自願交還公屋單位。房屋委員會（下稱「房委會」）已發出 51 份《遷出通知書》，而基於特殊理由對 13 宗個案暫緩發出《遷出通知書》。

9. 與公衆衞生相關的不當行爲如違例吸煙、亂拋垃圾及吐痰的個案持續下降。此三項不當行為的扣分個案已由 2009 年的 1 300 宗、400 宗和 80 宗，分別大幅下降至 2013 年的 990 宗、130宗和 9 宗。這類不當行為的顯著減少實有賴居民的公民責任意識的提升與及多年來持續不斷的宣傳和教育推廣工作的成效。

10. 另一方面，與屋邨管理有關的不當行爲如高空擲物而涉及安全及破壞環境衞生和把出租單位作非法用途的扣分個案，則由 2009 年的 80 宗及 20 宗分別增加至 2013 年的 160 宗和 90 宗，顯示積極及加強的執法行動，與及廣泛的宣傳及教育推廣已收成效。

11. 在 2013 年 1 月至 12 月期間，約 2 200 戶因觸犯各項不當行為而被扣分，當中 990 戶涉及違例吸煙，屬最常見的不當行為。其他主要為公衆所關注的不當行為，包括違規養狗和高空擲物。

關注要領

違例吸煙

12. 「在公共屋邨吸煙」於 2006 年被納入扣分制的不當行為（見 SHC 62/2005 號文件）。此項不當行為的適用範圍經三度修訂，從公共升降機擴展至住宅大廈內的公用地方，繼而於 2007 年擴展至屋邨所有公用地方。

13. 2009 年 9 月，《定額罰款（吸煙罪行）條例》（第 600 章）通過後，凡在法定禁止吸煙區[註1]（下稱「禁煙區」）內吸煙或攜帶燃着香煙、雪茄或煙斗的人士，一律會被發出定額罰款通知書。租戶倘被發現在所居屋邨禁煙區內吸煙，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禁煙區的露天地方吸煙的租戶，則只會被扣分。自 2009 年 9 月至 2013 年 12 月期間，我們除對在屋邨公共地方吸煙的 5 100 個租戶扣分外，亦發出約 1 450 張定額罰款通知書予在禁煙區吸煙的違例者。

管制養狗

14. 由於公共屋邨人口稠密，養狗會影響環境衞生及造成滋擾。租約訂明，凡未獲房委會事先書面批准，不得飼養狗隻或禽畜。除(i)按「可暫准原則」[註2]所容許的狗隻；(ii)視障/聽障租戶所養的服務犬；以及(iii)極需狗隻作精神支柱相伴的租戶外，一律禁止在公共屋邨養狗。對於未獲准許而養狗的租戶，我們會不予警告而扣 5 分。

15. 自 2009 年底以來，我們針對違規養狗實施了一連串加強措施[註3]，以保持公共屋邨整潔和寧靜的居住環境。依據審計署於 2010 年 3 月發表的《寵物監管報告》，漁農自然護理署已同意把居於公共屋邨的狗主的牌照資料轉交房屋署核對。實施加強管制違規養狗的措施後，2013 年約有 610 個違規養狗的租戶被扣分，而按「可暫准原則」養狗的數目，則由 2003 年的 13 300 隻，減少至 2013 年 12月底的 4 740 隻。

高空擲物

16. 「高空擲物」此缺德行為對途人構成潛在危險，我們自 2003年把「高空擲物」訂為扣分制不當行為，違例者會被扣 7 分，以收阻嚇作用。由於觸犯此不當行為的個案嚴重程度不一，從 2006年起，高空擲物若只涉及破壞環境衞生，會被扣 7 分；倘可能造成輕度危險或人身傷害，則會被扣 15 分。對於可造成嚴重危險或人身傷害的違例個案，房委會會終止有關住戶的租約。

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、所有室內工作間和室內公眾場所，例如公共升降機、升降機大堂、自動電梯等。室內指所涉及地方有天花板或上蓋，或有充當天花板或上蓋的封蓋，圍封程度至少達四側總面積的 50%。

註2 2003 年，資助房屋小組委員會通過推行一次性的「可暫准原則」安排，容許租戶繼續飼養於 2003 年 8 月 1 日之前已在公屋單位內的小狗，直至該狗隻自然去世。

註3 加強措施包括對根據「可暫准原則」為狗隻牌照續牌的規定作出更嚴的規管、在屋邨層面加強職員巡邏和執法行動、在區域層面加強偵察巡查違規養狗，以及加強宣傳。

17. 我們自 2009 年起採取積極措施[註 4]，以便有效打擊此不當行為。由 2009 年至 2013 年，除了對大約 900 個觸犯此不當行為的租戶進行扣分外，我們同時進行檢控行動，成功檢控約 400 宗個案。我們的雙重打擊行動顯示房委會為提供租戶一個安全的環境，銳意打擊這項不當行為的決心。我們會繼續加強這方面的執法行動和宣傳教育。

修訂「A3」項目的不當行為

18. 自扣分制於 2003 年實施以來，「在露台放置滴水花盆或滴水衣物」已列為扣分制下「A3」項的不當行為。鑑於有些租戶慣常在其公屋單位的窗戶和外牆放置地毯等滴水物件造成滴水滋擾，我們把「A3」項目的不當行為修訂為「在窗、露台或外牆放置滴水物件」，以阻遏此等不當行為。

人手方面的影響

19. 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。

財政和資訊科技方面的影響

20. 預計 2014/15 年度總開支為 90 萬元左右，當中包括用以改進扣分制監管機制的一筆過資訊科技系統小型改善項目費用 40 萬元，以及用以加強宣傳和教育活動的費用 50 萬元。我們將於編訂來年財政預算案時申請所需撥款。

公眾反應／公布事宜

21. 扣分制備受公共屋邨租戶和普羅大眾的歡迎，尤其是針對在屋邨非指定公共地方吸煙、高空擲物和違規養狗的打擊措施。我們會繼續在這三個範疇採取積極措施去阻遏不當行爲，並會繼續透過房屋資訊台、屋邨通訊、海報和宣傳單張等途徑進行宣傳教育，加強租戶對扣分制的認識。

註 4 措施包括(i)透過房屋資訊台、海報、屋邨管理諮詢委員會伙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例者；以及(iii)在區域層面加強屋邨人員的巡邏和視察。

提交參考

22. 本文件提交給各委員參考。

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

檔號 ： HD 3-8/TMP/7-5/13
（屋邨管理處）
發出日期： 2014 年 2 月 24 日

扣分制不當行為一覽表

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。

截至 2013 年 12 月 31 日被扣分租戶的數目

3-9 分		10-15 分		□16 分 註 1		總數	
累計	有效	累計	有效	累計	有效	累計	有效
18 850	3 960	1 282	217	67	7	20 199 （約 20 200）	4 184

扣分制概要（2003 年 8 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日）

不當行為類別		警告 註 2	扣分個案 註 3
A1	在公眾地方晾曬衣物（房屋署指定地點除外）	644	5
A2	在窗外或露台掛放地拖	1 765	2
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	555	26
A4	抽氣扇滴油	24	0
B1	亂拋垃圾	-	6 013
B2	隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	24
B3	未經業主書面同意在出租單位內飼養動物	-	3 341
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	1 861	23
B8	在公眾地方煲蠟	-	0
B9	積存污水導致蚊患	1	1
B10	在屋邨公用地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	8 110
B11	造成噪音滋擾	139	82
B12	在公眾地方非法賭博	-	1 713
B13	冷氣機滴水	367	48

（接下頁）

註 1　自 2003 年實施扣分制以來，房委會共發出 51 份遷出通知書（下稱「通知書」）。其中 36 份是於過去五年（2009-2013）發出，即平均每年發出 7 份，而 2013 年便發出 9 份通知書。

註 2　警告機制適用於 12 項次要的不當行為，過往曾兩度簡化，詳情如下：

時期	警告機制
2003 年 8 月 1 日至 2004 年 12 月 31 日	包含三次警告（一次口頭和兩次書面）
2005 年 1 月 1 日至 2006 年 12 月 31 日	包含兩次警告（一次口頭和一次書面）
2007 年 1 月 1 日至今	僅有一次書面警告

註 3　所扣分數於兩年有效期屆滿後註銷。

不當行為類別		警告 註 2	扣分個案 註 3
C1	高空拋擲破壞環境衞生的物件	-	1 043
C2	在公眾地方吐痰	-	1 434
C3	在公眾地方便溺	-	13
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	-	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	104	54
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衞生設備	26	3
C7	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	15	1
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	8
C9	非法擺賣熟食	-	45
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	35
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	226	171
C12	把出租單位作非法用途	-	218
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	83
	總數	**5 727**	**22 500**

註 2　警告機制適用於 12 項次要的不當行為，過往曾兩度簡化，詳情如下：

時期	**警告機制**
2003 年 8 月 1 日至 2004 年 12 月 31 日	包含三次警告（一次口頭和兩次書面）
2005 年 1 月 1 日至 2006 年 12 月 31 日	包含兩次警告（一次口頭和一次書面）
2007 年 1 月 1 日至今	僅有一次書面警告

註 3　所扣分數於兩年有效期屆滿後註銷。